CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 231.278 du 20 mai 2015

A. 205.062/XIII-6245

En cause : **KERCKHOFFS** Luc,
ayant élu domicile chez
Me Filip DE PRETER, avocat,
boulevard de l'Empereur 3
1000 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Plombières,**
ayant élu domicile chez
Mes Patrick HENRY et
Nathalie VAN DAMME, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Parties intervenantes :

Monsieur et Madame **VANDERHEYDEN** Marc,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Jean-Marie GERADIN, avocat,
avenue Blonden 11
4000 Liège.

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

Vu la requête introduite le 29 mai 2012 par Luc KERCKHOFFS qui demande l'annulation du permis d'urbanisme octroyé par le collège communal de Plombières le 28 mars 2012 à Monsieur et Madame VANDERHEYDEN pour "des régularisations diverses, conformément aux plans datés du 10.06.2011, notamment changement d'affectation de deux gîtes à la ferme et d'une partie d'anciennes étables

désaffectées en un immeuble d'habitation unifamilial, avec aménagement d'un escalier extérieur" sur un bien sis rue de Beusdael 148 à Sippenaeken-Plombières;

Vu la requête introduite le 26 juillet 2012 par laquelle Monsieur et Madame Marc VANDERHEYDEN demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 1er août 2012 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de Mme VANDERHELST, 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, les derniers mémoires de la partie requérante et de la première partie adverse ainsi que la demande de poursuite de la procédure de la seconde partie adverse;

Vu l'ordonnance du 18 mars 2015, notifiée aux parties, les informant que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre et fixant celle-ci à l'audience du 20 avril 2015 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me F. DE PRETER, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me F. NATALIS, loco Mes P. HENRY et N. VAN DAMME, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Mes P. MOËRYNCK et N. DIERCKX, avocats, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me J. VERMEIREN, loco Me J.-M. GERADIN, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, Mme VANDERHELST, auditeur;

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 se présentent comme suit :

1. Le requérant est propriétaire du château de Beusdael, à Sippenaeken (Plombières), dans lequel il réside. Un arrêté royal du 29 mars 1976 a classé ce

château comme monument en raison de sa valeur historique et artistique. Le même arrêté a classé comme site le château et l'ensemble des terrains avoisinants.

L'ancienne ferme du château, comprenant un immeuble d'habitation et des étables, appartenait à René VANDERHEYDEN, un exploitant agricole. Cette ferme est située en face du château, avec lequel elle formait autrefois un tout. Le chemin d'accès menant au château et à la ferme est un chemin privé appartenant à la famille VANDERHEYDEN, avec servitude au profit du château.

2. Au plan de secteur de Verviers-Eupen du 23 janvier 1979, tant le château que l'ancienne ferme sont situés en zone agricole avec périmètre de réservation.

3. Le 26 août 1991, René VANDERHEYDEN obtient un permis d'urbanisme en vue de transformer une partie des anciennes étables de la ferme en deux gîtes à la ferme.

A la suite de l'arrêt de ses activités professionnelles, René VANDERHEYDEN cède une partie de ses installations agricoles d'une part à son fils, Marc VANDERHEYDEN, et d'autre part à ses filles. L'époux de l'une d'elles, Freddy SCHYNS, poursuit l'exploitation de la ferme.

4. A partir de 1993, les deux gîtes de vacances sont affectés au logement permanent et donnés en location. Au mois d'avril 2005, Marc VANDERHEYDEN et sa famille s'installent dans ces gîtes et y résident de manière permanente.

5. Un autre permis aurait été délivré le 17 janvier 2005 à Freddy SCHYNS pour transformer le reste des anciennes étables en gîtes de vacances.

6. Un deuxième chemin d'accès a été créé par la famille VANDERHEYDEN pour accéder à la ferme et aux gîtes.

7. Le 30 septembre 2006, Marc VANDERHEYDEN introduit auprès de la commune de Plombières une demande de permis d'urbanisme en vue de réaliser, rue Beusdael 148 à Sippenaeken (Plombières), sur un terrain cadastré section A, parcelles n^{os} 768w et 773r, des travaux décrits comme suit : "Transformation d'une maison d'habitation - aménagement intérieur dans un bâtiment existant - modification de façades". Les modifications envisagées sont l'enlèvement partiel du remplissage du colombage, le placement d'un escalier extérieur, la démolition d'une allège pour créer une porte pour le garage, le placement d'une porte en bois de teinte brune, le placement de deux fenêtres de toiture et le changement du châssis.

8. Le 25 avril 2007, le collège communal de la commune de Plombières délivre le permis d'urbanisme sollicité.

9. Le 22 juin 2007, la partie requérante introduit un recours en annulation à l'encontre de ce permis d'urbanisme, enregistré sous le numéro de rôle A. 184.131/XIII-4597.

10. Par son arrêt n° 201.079 du 18 février 2010, le Conseil d'Etat annule le permis d'urbanisme délivré le 25 avril 2007, constatant en les termes suivants que la deuxième branche du deuxième moyen soulevé dans cette affaire est fondée :

" [...]

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que des articles 111, 114 et 330 du CWATUP; que, dans la deuxième branche, le requérant critique la motivation de l'avis du fonctionnaire délégué; qu'il estime que cette motivation porterait seulement sur le changement d'affectation du bien, mais non sur l'extension des travaux effectués par rapport à ceux autorisés par le permis du 26 août 1991; qu'il soutient que ce permis aurait autorisé la construction de deux gîtes de 55,25 m^2, alors qu'en fait, ce seraient deux gîtes de 97,75 m^2 qui auraient été aménagés de sorte que cette extension considérable de la surface aurait bien une incidence sur le site, puisqu'elle contribuerait à transformer la zone agricole en zone d'habitat; qu'il en conclut que la motivation de l'avis du fonctionnaire délégué ne serait dès lors pas adéquate, en particulier au regard de l'article 111 du CWATUP qui devrait être interprété de manière restrictive;

[...]

Considérant que le permis attaqué nécessitait des dérogations au titre des articles 111 et 114 du CWATUP sous trois aspects :

- régularisation du changement d'affectation de gîtes à la ferme en immeuble d'habitation,
- régularisation des travaux effectués en violation du permis de bâtir du 26 août 1991,
- autorisation des modifications futures faisant l'objet de la demande de permis telle qu'introduite le 30 septembre 2006;

Considérant que pour chacun de ces trois aspects, les formalités suivantes devaient être accomplies : enquête publique, avis de la C.C.A.T., octroi de la dérogation par le fonctionnaire délégué;

Considérant que, comme le souligne le requérant, l'avis du fonctionnaire délégué du 13 avril 2007 ne se prononce pas sur la dérogation à l'article 111 du CWATUP requise pour la régularisation des travaux effectués en violation du permis du 26 août 1991; que le moyen, en sa deuxième branche, est fondé";

11. Le 28 juin 2010, M. et M^me^ Marc VANDERHEYDEN introduisent une nouvelle demande de permis d'urbanisme relative à leur bien sis rue de Beusdael 148 à Sippenaeken (Plombières), cadastré 5ème division, section A, parcelle n° 768w et ayant pour objet les actes et travaux suivants : "régularisation administrative de

travaux sur un bâtiment existant suite à l'annulation du permis délivré le 25/04/2007 :

- Changement d'affectation de gîtes à la ferme en un logement;
- Modifications de l'aménagement intérieur (création d'une salle de jeux et d'une cuisine, percement de portes);
- Modification de façades".

12. Le 23 août 2010, la commune de Plombières invite Marc VANDERHEYDEN à modifier et compléter la demande de permis sur différents points.

Le 20 octobre 2010, il est dressé récépissé de documents complémentaires.

13. Le 29 octobre 2010, le collège communal de Plombières accuse réception du dossier complet de demande de permis et précise, d'une part, que cette demande ne nécessite pas d'étude d'incidences sur l'environnement et, d'autre part, qu'elle requiert l'avis du fonctionnaire délégué, celui des services "Agriculture" et de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) ainsi que des mesures particulières de publicité qui auront lieu du 3 au 17 novembre 2010.

Le même jour, la commune transmet le dossier au fonctionnaire délégué - qui en accusera réception le 3 novembre 2010 -, à la direction générale opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement (DGO3) et à la C.C.A.T.M.

14. Le 9 novembre 2010, la C.C.A.T.M. émet à l'unanimité un avis favorable sur la demande de permis.

15. Une enquête publique est organisée du 3 au 17 novembre 2010. Elle donne lieu à une réclamation, introduite par le conseil du requérant pour celui-ci et son épouse.

16. Le 30 novembre 2010, la commune de Plombières invite les demandeurs à corriger les plans introduits relativement à leur demande comme suit :

" [...], il convient de :
- redessiner l'escalier : huit marches et la plateforme et non cinq marches;
- revoir la façade Nord, incorrecte au regard des photos de cette même façade".

17. Le 26 avril 2011, René VANDERHEYDEN, ancien propriétaire des biens, adresse à la commune de Plombières un courrier dans lequel il fait valoir ce qui suit :

" Je soussigné VANDERHEYDEN René déclare sur l'honneur que le permis n° 1550 délivré à mon nom en la date du 26 août 1991 a été scrupuleusement respecté et que je n'ai réalisé aucune transformation à celui-ci lorsque j'étais propriétaire des 2 gîtes.

Je joins une photo extérieure du bâtiment qui montre les travaux effectués en 1991-1992".

18. Le 18 mai 2011, le collège communal de Plombières décide de requalifier la demande de permis comme suit : "régularisations diverses, conformément aux plans déposés, notamment changement d'affectation de deux gîtes à la ferme et d'une partie d'anciennes étables désaffectées en un immeuble d'habitation unifamilial[e], avec aménagement d'un escalier extérieur,...", d'inviter le demandeur à modifier l'intitulé de sa demande de permis en ce sens et de recommencer l'enquête publique sur base des nouvelles précisions et rectifications, ce à l'issue des considérations suivantes :

" [...]

Vu l'enquête publique organisée du 03.11.2010 au 17.11.2010, dans le cadre de la procédure de demande de permis d'urbanisme;

Considérant que cette enquête a suscité une réclamation;

Considérant que cette réclamation n'est que très partiellement fondée;

Considérant que les plans ont été modifiés par l'architecte en décembre 2010 (notamment en ce qui concerne le nombre de marches de l'escalier);

Considérant que le permis d'urbanisme n° 1550, délivré à Monsieur René VANDERHEYDEN, en date du 26.08.1991, couvre une surface de 11,00 m x 8,50 m, soit 93,50 m²;

Considérant que ce permis a été strictement respecté par Monsieur René VANDERHEYDEN, notamment en ce qui concerne les superficies transformées;

Considérant que Monsieur René VANDERHEYDEN a déposé un courrier, une déclaration sur l'honneur, datée du 26.04.2011, accompagnée d'une photo prise en août 1999 où l'on constate notamment que seules les trois premières fenêtres du pignon ont été agrandies, la quatrième donnant sur les étables n'ayant pas été transformée;

Considérant dès lors qu'il ne semble pas y avoir de violation du permis du 26 août 1991, comme le stipule l'arrêt du Conseil d'Etat susvisé;

Considérant que dans le cadre du permis n° 3627, délivré à Monsieur Marc VANDERHEYDEN, en date du 25 avril 2007, la surface couverte par la demande de permis, était de 11,00 m x 13,00 m, soit 143 m²;

Considérant que cela a été confirmé par les demandeurs;

Considérant dès lors que la demande ne portait donc plus uniquement sur la transformation de deux gîtes en une habitation unifamiliale mais de transformation de deux gîtes à la ferme et d'une partie des anciennes étables en habitation unifamiliale;

Considérant que dans un souci de précision absolue et afin d'éviter de nouveaux recours administratifs, il y a lieu de requalifier l'intitulé de la demande de permis d'urbanisme en cours;

[...]".

19. Le 17 juin 2011, les demandeurs déposent une demande de permis d'urbanisme modifiée et complétée dans le sens sollicité.

20. Le 21 septembre 2011, la commune de Plombières transmet ces compléments au fonctionnaire délégué, qui en accusera réception le 30 septembre 2011.

Le même jour, la commune sollicite différents avis.

21. Une seconde enquête publique est organisée du 28 septembre au 12 octobre 2011. Elle donne lieu à une réclamation du requérant et de son épouse, introduite par leur conseil.

22. La demande de permis, telle que complétée et modifiée, donne par ailleurs lieu aux avis suivants :

- Le 4 octobre 2011, un avis favorable de la C.C.A.T.M., émis à l'unanimité;
- Le 19 octobre 2011, un avis favorable du département de la ruralité de la DGO3.

23. Par courriers des 18 novembre et 21 décembre 2011, la commune de Plombières demande à l'architecte du projet des compléments d'information relatifs à l'égouttage.

24. Le 11 janvier 2012, le collège communal de Plombières émet un avis favorable sur la demande de dérogation au plan de secteur et sur les travaux visés.

Le même jour, cet avis est transmis au fonctionnaire délégué ainsi qu'aux demandeurs.

25. Le 28 mars 2012, le collège communal de Plombières décide d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est rédigé comme suit :

" Le collège communal,

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie;

Vu l'article L.1123-23, 1° du Code de la démocratie locale et de la décentralisation;

Considérant que Monsieur et Madame Marc VANDERHEYDEN domiciliés à 4851 Sippenaeken-Plombières, rue de Beusdael, 148 ont introduit, le 9 août 2010, une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue de Beusdael, 148 à 4851 Sippenaeken-Plombières, cadastré 5ème division, section A, parcelle 768w et ayant pour objet : des «Régularisations diverses, conformément aux : plans datés du 10.06.2011, notamment changement d'affectation de deux gîtes à la ferme et d'une partie d'anciennes étables désaffectées en un immeuble d'habitation unifamilial, avec aménagement d'un escalier extérieur,...»;

Considérant que la demande de permis a été déposée à l'administration communale, contre récépissé daté du 09.08.2010;

Attendu que la demande a été déclarée incomplète en date du 23/08/2010; que les pièces manquantes exigées ont été réceptionnées le 20/10/2010;

Vu l'avis de réception du dossier complet daté du 29/10/2010;

Considérant que le bien est situé en zone agricole, périmètre de réservation au plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par A.R. du 23/01/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en dehors d'une zone d'assainissement au plan d'assainissement par sous bassin hydrographique (P.A.S.H.) «Meuse aval» adopté par arrêté du Gouvernement wallon du 04/05/2006, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en dehors d'une zone d'aléa d'inondation au plan d'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau adopté par arrêté du Gouvernement wallon du 15/03/2007, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement ni d'un permis de lotir;

Considérant que le bien est situé dans le site classé formé par le château de Beusdael et les terrains environnants;

Considérant que le bien, objet de la présente demande, est une ancienne ferme en carré située en face du château de Beusdael;

Considérant que, depuis 1991, la partie du bien concerné par la présente demande a fait l'objet des modifications suivantes :

- En 1991, Monsieur René VANDERHEYDEN a obtenu un permis d'urbanisme pour réaliser deux gîtes ayant une superficie de 11,00 m x 8,50 m, soit 93,50 m². Le permis d'urbanisme a été exécuté légalement.
- A partir de 1993, un des deux gîtes a été occupé à titre de résidence principale.
- Le 25 avril 2007, Monsieur Marc VANDERHEYDEN a obtenu un permis d'urbanisme pour la transformation des deux gîtes en une habitation unifamiliale. L'habitation à réaliser avait une superficie supérieure à celle des deux gîtes (11,00 m x 13,00 m, soit 143 m²).

Le permis d'urbanisme a été exécuté mais un arrêt du Conseil d'Etat du 18 février 2010 a annulé ce permis au motif que le fonctionnaire délégué aurait dû se prononcer sur la dérogation au plan de secteur qui aurait été nécessaire pour régulariser des travaux qui auraient été effectués en 1991 en violation du permis délivré la même année.

Vu le Livre I^{er} du Code de l'environnement, tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006;

Vu la nature du projet, ses dimensions et sa localisation;

Vu l'examen des critères de sélection déterminés par le décret susvisé;

Vu la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe au dossier;

Considérant que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant de manière appropriée, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel et l'interaction entre ces facteurs;

Attendu qu'au regard de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'y a, dès lors, pas lieu d'imposer une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que les incidences sur l'environnement sont peu importantes dans le cas concerné; que la demande supprime un logement existant; qu'ainsi les rejets d'eaux usées, productions de déchets ménagers et autres sont forcément réduits; que le projet agrandit la superficie affectée au logement à l'intérieur du bâtiment existant; qu'il n'en résulte cependant pas de changement ayant un impact visuel depuis l'extérieur du bâtiment, à l'exception du percement d'une baie de fenêtre qui donne cependant sur la cour intérieure de la ferme; tant le changement d'affectation des bâtiments déjà existants que les aménagements projetés n'étant pas en effet susceptibles d'avoir des incidences importantes sur l'environnement;

Considérant dès lors qu'il n'y a, dès lors, pas lieu d'imposer une étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant qu'il n'existe pas de règlement communal sur les bâtisses sur le territoire de la commune de Plombières;

Considérant qu'en vertu de l'article 107, § 2, du Code précité, les actes et travaux projetés requièrent l'avis du fonctionnaire délégué;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 03.11.2010 au 17.11.2010;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

Articles 330-11 ^{o} et 111 et 330-12^{o} du CWATUPE :
- 11^{o} : demande de permis d'urbanisme impliquant l'application de l'article 111;
- 12^{o} : demande de permis d'urbanisme relative à la construction, la reconstruction ou la transformation de bâtiments qui se rapportent à des biens immobiliers inscrits sur la liste de sauvegarde, classés, situés dans une zone de protection visée à l'article 205 (lire article 209) ou localisés dans un site mentionné à l'atlas visé à l'article 215 (lire article 233);

Considérant que cette enquête a soulevé une lettre de réclamation émanant de Maître Filip DE PRETER, avocat à 1000 Bruxelles, Keizerslaan, 3, conseil de

Monsieur et Madame Luc KERCKHOFFS, domiciliés à 4851 Sippenaeken-Plombières, rue de Beusdael, 162;

Considérant que le 26 avril 2011, Monsieur René VANDERHEYDEN a écrit à notre collège pour attester sur l'honneur que les travaux réalisés en 1991 étaient conformes au permis délivré et produire une photo des lieux prise en 1999 qui montre qu'à ce moment, seules 3 fenêtres avaient été agrandies pour réaliser les gîtes, la quatrième étant restée inchangée et donnant sur les étables qui n'avaient pas été transformées;

Considérant qu'à la suite de l'arrêt du Conseil d'Etat du 18 février 2010 «201.079, KERCKHOFFS» et du courrier de Monsieur René VANDERHEYDEN, le 18 mai 2011, notre collège a décidé de :
- requalifier la demande de permis de Monsieur et Madame Marc VANDERHEYDEN ainsi :
  «Régularisations diverses, conformément aux plans déposés, notamment changement d'affectation de deux gîtes à la ferme et d'une partie d'anciennes étables désaffectées en un immeuble d'habitation unifamilial, avec aménagement d'un escalier extérieur»;
- réaliser une nouvelle enquête publique;

Considérant que cette nouvelle enquête, réalisée du 28.09.2011 au 12.10.2011, a soulevé une lettre de réclamation de Maître Filip DE PRETER, avocat à 1000 Bruxelles, Keizerslaan, 3, conseil de Monsieur et Madame Luc KERCKHOFFS, domiciliés à 4851 Sippenaeken-Plombières, rue de Beusdael, 162;

Considérant qu'en réponse aux réclamations émises lors des deux enquêtes, il faut avoir égard aux éléments suivants :
- pour clarifier l'objet de la demande, les plans ont été modifiés par l'architecte en décembre 2010 (notamment en ce qui concerne le nombre des marches d'escalier);
- le permis d'urbanisme n^{o} 1550, délivré à Monsieur René VANDERHEYDEN, en date du 26.08.1991, a été correctement exécuté.

Monsieur René VANDERHEYDEN a déposé un courrier contenant une déclaration sur l'honneur datée du 26.04.2011, accompagnée d'une photo prise en août 1999 où l'on constate notamment que seules les trois premières fenêtres du pignon ont été agrandies, la quatrième, donnant sur les étables, n'ayant pas été transformée.

Cette photo constitue une preuve de l'authenticité de la déclaration de Monsieur René VANDERHEYDEN et démontre que la superficie transformée en 1991 était bien celle autorisée par le permis. A défaut, la quatrième fenêtre aurait, elle aussi, dû être agrandie et adaptée.

Contrairement à ce que prétend le réclamant, le Conseil d'Etat n'a pas «constaté» l'existence d'une infraction. Il a seulement considéré que la situation était infractionnelle au vu des éléments qui étaient en sa possession.

Cette appréciation est cependant totalement remise en question par les éléments évoqués ci-dessus.

Il faut encore souligner qu'aucun procès-verbal de constat d'infraction n'a été dressé.

En conséquence, le bien n'est pas infractionnel et il est possible de délivrer, à son égard, des permis dérogatoires au plan sur la base de l'article 111 du CWATUPE;

Considérant que dans le cadre du permis d'urbanisme n° 3627, délivré à Monsieur Marc VANDERHEYDEN, en date du 25 avril 2007, la surface couverte par la demande de permis, était de 11,00 m x 13,00 m, soit 143 m². Cela a été confirmé par les demandeurs. En conséquence, la demande ne portait plus uniquement sur la transformation de deux gîtes en une habitation unifamiliale mais sur la transformation de deux gîtes à la ferme et d'une partie d'anciennes étables en habitation unifamiliale, d'où la modification de l'intitulé de la demande décidée par notre collège en date du 18 mai 2011;

En ce qui concerne l'argumentation de Maître DE PRETER relativement à l'absence de plan général pour la totalité du site, le collège communal considère que le réclamant se trompe sur le rôle de l'autorité chargée de statuer sur une demande de permis. Il appartient à notre collège d'apprécier la demande qui lui est soumise en considération de la situation de fait et de droit existante. Si, à l'avenir d'autres demandes de permis sont déposées, elles seront examinées sur la base des mêmes principes et donc en tenant compte des permis déjà délivrés;

En outre le projet de Monsieur et Madame Marc VANDERHEYDEN n'implique pas la création de nouveaux logements ou de logements supplémentaires. Outre le fait qu'un gîte soit considéré comme un logement, il ressort de l'instruction du dossier que des personnes ont été domiciliées dans les lieux litigieux depuis 1993. Par conséquent, la présente demande n'implique pas la création d'un nouveau logement, mais au contraire la suppression d'un logement;

Quant à la modification du relief du sol, c'est à tort que les réclamants considèrent qu'elle ne peut pas constituer des travaux de transformation;

Dès lors la critique des réclamants sur l'inapplicabilité de l'article 111 n'est pas fondée en droit.

Sur le fond, la dérogation au plan de secteur nécessitée par le présent projet peut être accordée; le projet ne modifie pas les lignes de force du paysage puisqu'il porte sur l'aménagement intérieur du bâtiment, à l'exception de l'escalier évoqué ci-dessus qui n'a cependant aucun impact significatif sur le paysage, vu sa taille et son implantation. Le projet ne crée pas de nuisance particulière.

En ce qui concerne l'égouttage, celui-ci a été réalisé lors de la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur René VANDERHEYDEN (transformation d'anciennes étables en deux gîtes à la ferme; voir plan joint au permis n° 1550). Vu le plan complémentaire reprenant le système d'égouttage existant. Le système d'égouttage est conforme aux normes actuelles. Le plan a été corrigé, par l'architecte, relativement au nombre de marches erroné, initialement reproduit.

Enfin, l'utilisation en fait comme jardin d'un espace classé au plan de secteur en zone agricole n'est pas une infraction. L'argument des réclamants est totalement non fondé. Quant à l'escalier, il n'a pas d'impact significatif sur les lignes de force du paysage. Il les respecte donc et peut donc être autorisé, comme le sollicite le demandeur de permis.

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions du plan de secteur pour les motifs suivants : construction par un non-agriculteur en zone agricole avec périmètre de réservation; qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le collège communal au fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition est requise;

Vu le périmètre de réservation visé par l'article 452/25 du CWATUPE;

Considérant que les régularisations visées par Monsieur Marc VANDERHEYDEN n'augmentent pas la surface bâtie au sol étant donné qu'il s'agit de changement d'affectation de bâtiments existants;

Considérant que seul l'escalier extérieur s'ajoute au bâti existant;

Considérant que cet élément léger n'est pas de nature à mettre en péril les espaces nécessaires à la réalisation, la protection ou le maintien d'infrastructure de communication ou de transport de fluides et d'énergie;

Considérant que seul le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

Vu le courrier ci-annexé, de la commission royale des monuments, sites et fouilles, en date du 23.09.2011, sous les références PG/NR;

Vu l'avis favorable ci-annexé, émis par la commission consultative communale de l'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) en date du 04/10/2011, auquel il se rallie;

Vu l'avis favorable ci-annexé, émis par la direction générale opérationnelle, agriculture - ressources naturelles et environnement (DGO3), département de la ruralité et des cours d'eau, en date du 19/10/2011, sous les références AGRI/D42/PM/11263, auquel il se rallie;

Vu son rapport du 11 janvier 2012;

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation, sollicitée en date du 11/01/2012, n'a pas été envoyée au collège communal dans les 35 jours de sa demande; que sa décision est dès lors réputée favorable par défaut en vertu de l'article 116, § 5, alinéa 2, du Code précité;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué, sollicité en date du 11/01/2012, n'a pas été envoyé au collège communal dans les 35 jours de sa demande; que l'avis du fonctionnaire délégué est réputé favorable par défaut en vertu de l'article 116, § 5, alinéa 2, du Code précité;

Vu les plans joints à la demande;

Vu la situation;

DECIDE, à l'unanimité :

Article 1er - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame Marc VANDERHEYDEN est octroyé.

Le titulaire du permis devra :
1. respecter scrupuleusement le plan joint à la demande;
2. respecter scrupuleusement le système d'égouttage prévu au plan;
3. en cas de pose d'un réseau public d'égouts, s'y raccorder dans les six mois de l'achèvement des travaux, en tenant compte des directives de l'Administration Communale (section, profondeur, ... à respecter).
4. respecter les règlements sur la police de la voirie.

Article 2 - [...]".

Le même jour, la commune de Plombières opère notification de cette décision, entre autres, aux demandeurs de permis, au fonctionnaire délégué ainsi qu'au requérant et à son conseil;

Considérant que la seconde partie adverse s'interroge quant à la date d'envoi du recours en annulation au Conseil d'Etat, constatant que la copie conforme de la requête qui lui a été adressée porte la date du 29 mai 2012, mais aussi un cachet du greffe du Conseil d'Etat du 31 mai 2012; qu'elle estime aussi qu'il convient de vérifier la date à laquelle la partie requérante a effectivement reçu la notification de l'acte attaqué; qu'elle soutient que si celui-ci a été notifié à la partie requérante le 28 mars 2012 et qu'il a été réceptionné dès le lendemain, le recours introduit le 29 mai 2012 est tardif;

Considérant que la requête a bien été adressée au Conseil d'Etat par un courrier recommandé à la poste le 29 mai 2012; qu'il ressort par ailleurs du dossier administratif produit par la première partie adverse qu'une copie de l'acte attaqué a été notifiée à la partie requérante, en son domicile et auprès de son conseil, en sa qualité de réclamant conformément à l'article 343 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE); que cette notification a eu lieu par courrier recommandé simple du mercredi 28 mars 2012; que l'article 4, § 2, alinéa 3, du Règlement général de procédure prévoit que "lorsque la notification [...] est faite par recommandé simple, le premier jour du délai pour l'introduction de la requête est le troisième jour ouvrable qui suit l'envoi du pli, sauf preuve contraire du destinataire, et ce jour est compris dans le délai"; que, en l'espèce, le premier jour du délai de recours était donc le lundi 2 avril 2012; que le destinataire, c'est-à-dire le requérant, ne prétend pas avoir reçu le courrier de notification à une autre date; qu'il s'ensuit que la requête introduite le 29 mai 2012 est recevable ratione temporis;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation de l'autorité de chose jugée de l'arrêt du 18 février 2010, de l'article 111 du CWATUPE, des principes de bonne administration, en particulier du devoir de minutie, et de l'erreur de fait;

qu'il estime que ces principes et dispositions ont été violés en ce que l'acte attaqué délivre un permis qui déroge au plan de secteur en considérant que le bien n'est pas en situation infractionnelle et que cette dérogation peut être octroyée sur la base de l'article 111 du CWATUPE alors que dans son arrêt du 18 février 2010, le Conseil d'Etat a jugé que la demande (qui est la même dans la présente affaire) nécessitait une dérogation pour les travaux qui ont été exécutés en violation du permis du 26 août 1991; qu'il soutient que la position du collège qui considère que tel n'est pas le cas est en contrariété avec l'autorité de chose jugée de l'arrêt précité; qu'il ajoute que manque par ailleurs de prudence et de minutie le fait de se fonder sur la seule déclaration de celui qui a réalisé les travaux de 1991 et sur une photo non datée de l'extérieur du bâtiment pour admettre que le permis du 26 août 1991 aurait été

parfaitement respecté, ce alors que cet élément est contredit non seulement par le Conseil d'Etat, mais également par divers autres éléments du dossier;

que, d'après lui, nier que des travaux ont été exécutés en violation du permis de 1991 et octroyer un permis sans dérogation pour ces travaux méconnaît l'autorité de chose jugée de l'arrêt du 18 février 2010;

qu'il ajoute que la déclaration de René VANDERHEYDEN au sujet du respect du permis de 1991 ne peut tenir lieu de preuve; qu'il fait valoir qu'une photo non datée ne prouve rien et que rien n'indique qu'une simple étable se trouve derrière la quatrième fenêtre; qu'il soutient aussi qu'elle est en contradiction avec plusieurs éléments suivants du dossier; qu'à ce sujet, il note d'abord que les plans joints à la demande de 2006, qui datent donc d'avant l'exécution du permis délivré le 25 avril 2007 et annulé par l'arrêt du 18 février 2010, montrent la façade sud et font apparaître une quatrième fenêtre déjà agrandie; qu'il observe ensuite que, dans le cadre de la division de la ferme entre les enfants de René VANDERHEYDEN, il est question, quant à la partie revenant à Marc VANDERHEYDEN et son épouse, de deux appartements et d'un garage et non de deux gîtes et d'un morceau d'étable et que, si des travaux d'extension des gîtes n'avaient pas déjà eu lieu sur l'étable, il aurait pourtant fallu prévoir leur droit également sur ce morceau d'étable; qu'il constate en outre que l'intitulé initial de la demande de permis fait état d'une demande d'aménagement intérieur, mais en aucun cas d'une extension sur l'étable existante et qu'il n'en est d'ailleurs fait état dans aucun document de la demande ni dans le cadre de la procédure devant le Conseil d'Etat; qu'il expose enfin que, dans son avis du 4 octobre 2011, la C.C.A.T.M. indique émettre un avis favorable entre autres sur "les travaux effectués en violation du permis de bâtir n° 1550 du 26.08.1991"; qu'il conclut que, au vu de ces éléments, la position de l'auteur de l'acte attaqué, qui se limite à la déclaration de René VANDERHEYDEN, manque en fait;

qu'il souligne que cette question est essentielle dans ce dossier où une annulation a déjà eu lieu puisque le caractère autorisé ou non de la situation existante est déterminant quant à la possibilité de dérogation prévue par l'article 111 du CWATUPE;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant admet que les plans initiaux du permis de 1991 autorisaient une superficie de 8,50 m x 11 m et que la requête contient donc une erreur sur ce point; qu'il estime que cela ne change cependant rien à ses griefs étant donné qu'il ressort bien du dossier qu'une partie de l'ancienne étable avait bien déjà été affectée à l'habitation visée avant que le permis de 2007 ne soit octroyé; qu'il maintient que le collège communal de Plombières a méconnu l'autorité de chose jugée de l'arrêt du 18 février 2010; qu'il soutient qu'il est

contradictoire de prétendre, d'une part, que le permis de 1991 a été strictement respecté tout en admettant, d'autre part, que, par la suite, certains travaux non visés par ce permis ont été réalisés, et ce, avant 2007, puisqu'il ressort des plans de la demande de 2006 que la quatrième fenêtre avait déjà été agrandie à ce moment; qu'il observe que les demandeurs de permis ne parviennent pas à décrire clairement l'objet de leur demande de permis, ce qui a pour conséquence que l'autorité ne savait pas vraiment sur quoi elle devait statuer; que, d'après lui, il est incontestable qu'en 2006, une partie des travaux visés concernait une régularisation, ce que la commune ne semble plus contester; qu'il affirme qu'elle conteste uniquement le moment où ces travaux auraient été réalisés, mais que cela est sans intérêt; qu'il note que le collège communal indique dans l'acte attaqué que "le bien n'est pas infractionnel", que ce constat est à la base du raisonnement du collège et qu'il est pourtant erroné;

Considérant que, dans son dernier mémoire, le requérant fait valoir qu'il est important que l'autorité sache si l'affectation du bien à transformer a été régulière dès l'origine; qu'il en infère qu'il fallait que le collège communal établisse que le permis délivré en 1991 avait été à une certaine époque correctement exécuté pour ensuite apprécier l'étendue de la transformation et de la régularisation et en rendre compte dans la motivation formelle; qu'il concède que l'arrêt du Conseil d'Etat du 18 février 2010 ne sanctionne qu'un défaut de motivation, mais soutient que l'arrêt constate aussi que le permis alors attaqué nécessitait, au titre des articles 111 et 114 du CWATUPE, la régularisation des travaux effectués en violation du permis de bâtir du 26 août 1991; qu'il maintient que l'acte attaqué viole l'autorité de la chose jugée par l'arrêt; qu'il ajoute que cet arrêt a créé au moins une présomption qu'une infraction fut commise ab initio et qu'il ne lui appartient pas de la renverser; qu'il fait valoir que la seule déclaration du contrevenant jointe à une photo non datée qui ne montre que l'aspect extérieur du bâtiment ne peut raisonnablement y suffire;

Considérant que, par l'arrêt n^{o} 201.079 du 18 février 2010, le Conseil d'Etat a annulé le permis initialement délivré le 25 avril 2007 aux parties intervenantes; qu'il a jugé que la deuxième branche du deuxième moyen du requérant, tenant à la motivation de l'acte attaqué - plus particulièrement de l'avis du fonctionnaire délégué sur les dérogations sollicitées - était fondée, ce à l'issue du raisonnement reproduit ci-dessus (point 10 de l'exposé des faits);

Considérant que l'arrêt précité se borne à constater que divers actes et travaux déjà réalisés n'avaient pas été autorisés par le permis délivré le 26 août 1991 et que l'autorité ne s'était pas prononcée sur une demande de régularisation en dérogation;

Considérant que l'auteur de l'acte attaqué dans la présente affaire admet, certes, que le permis de 1991 a été mis en œuvre correctement dans un premier temps par l'auteur des demandeurs du permis, mais ne conteste pas que les actes et travaux qui font l'objet de la demande actuelle n'ont pas été autorisés par ce permis ou par un autre et requièrent à présent un permis dérogatoire au plan de secteur;

Considérant qu'aucune violation de la chose jugée n'est établie; que le moyen n'est pas fondé à cet égard;

Considérant que l'article 111 du CWATUPE 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. Les modules de production d'électricité ou de chaleur qui alimentent directement ces constructions, installations ou bâtiments, situés sur le même bien immobilier et dont la source d'énergie est exclusivement d'origine solaire, peuvent être autorisés, en ce compris lorsqu'ils sont implantés de manière isolée.

[...]

La construction, l'installation ou le bâtiment tel que transformé, agrandi ou reconstruit ainsi que le module de production d'électricité ou de chaleur doivent soit respecter, soit structurer, soit recomposer les lignes de force du paysage";

Considérant que les travaux de transformation, d'agrandissement de reconstruction que cette disposition permet d'autoriser en zone non capable doivent se rapporter à une construction, une installation ou un bâtiment qui constitue un élément principal existant; qu'à l'origine de la disposition qui est devenue l'article 111, cet élément principal devait préexister au plan de secteur; que, par la suite, le législateur a admis que l'élément principal pouvait également avoir été autorisé postérieurement à l'entrée en vigueur du plan; que l'application de l'article 111 requiert que le principal ait été construit conformément à l'autorisation délivrée quand il est établi que celle-ci était nécessaire; que, à défaut d'autorisation relative au principal ou d'exécution conforme, la régularisation administrative de celui-ci est parfois impossible;

Considérant, quant aux travaux de transformation, d'agrandissement de reconstruction, que le législateur précise encore, à l'article 155, § 6, du CWATUPE, que l'application de l'article 111 n'est pas exclue dans le cours d'une demande de permis de régularisation de ces travaux;

Considérant qu'en l'espèce, la ferme concernée existait avant l'entrée en vigueur du plan de secteur de Verviers-Eupen; que la transformation d'une partie des anciennes étables en deux gîtes à la ferme a par ailleurs été autorisée par un permis

d'urbanisme daté du 26 août 1991; qu'il persiste à ce jour une incertitude quant au moment auquel les deux gîtes ont effectivement été transformés en une habitation unifamiliale : en exécution du permis par la suite annulé du 25 avril 2007 ou dès avant que celui-ci ne soit sollicité, comme le laisserait apparaître l'installation des parties intervenantes depuis 2005 et, plus particulièrement, les plans de 2006 représentant une quatrième fenêtre transformée avant même autorisation; que l'auteur de l'acte attaqué constate cependant que, dans un premier temps au moins, le permis de 1991 a été régulièrement exécuté; que si le requérant argue de la faiblesse de la déclaration sur l'honneur et des photos produites à cet égard, il ne démontre en tout cas pas que ce permis n'a jamais été régulièrement exécuté;

Considérant qu'en l'espèce l'application de l'article 111 par l'auteur de l'acte attaqué se fonde sur un élément principal constitué du bâtiment de ferme; que l'antériorité au plan de secteur et la régularité de ce bâtiment avant l'adoption du plan de secteur n'est pas contestée; que ce principal n'est donc pas constitué, en l'espèce, sur la base d'une autorisation postérieure au plan de secteur et ne dépend certainement pas de l'autorisation donnée en 1991 d'accomplir certains travaux de transformation à ce bâtiment de ferme et d'une exécution de ces travaux de transformation conforme à ce permis; que, en d'autres mots, le défaut d'exécution conforme du permis délivré en 1991 à toute époque comme l'allègue le requérant et le conteste l'auteur de l'acte attaqué, ne disqualifie pas le principal constitué du bâtiment de ferme et ne rend pas impossible l'application de l'article 111 aux transformations dont l'autorisation est actuellement demandée en régularisation; que le moment où une régularisation a été rendue nécessaire pour ces travaux importe peu en l'espèce puisque personne ne revendique l'application d'un droit antérieur au droit actuel et qu'ils constituent actuellement des travaux de transformation du bâtiment de ferme auxquels l'application de l'article 111 du CWATUPE est possible;

Considérant que, dès la première enquête publique organisée du 3 au 17 novembre 2010, il a expressément été fait référence à l'article 330, 11°, du CWATUPE, en signalant que la demande de permis appelait l'application de l'article 111 du CWATUPE; que, dans son avis du 11 janvier 2012, le collège communal de Plombières a également visé la nécessité d'une dérogation et que la décision du fonctionnaire délégué sur l'octroi de dérogations a été sollicitée conformément à l'article 114 du CWATUPE; qu'il en est d'ailleurs fait expressément état dans l'acte attaqué; qu'il est cependant également précisé dans ce dernier qu'en l'absence de réponse du fonctionnaire délégué dans le délai prévu par l'article 116, § 5, alinéa 2, du CWATUPE, la décision du fonctionnaire délégué doit être réputée favorable en l'espèce;

Considérant que rien n'indique que la dérogation octroyée en application de l'article 111 du CWATUPE ne vise pas l'extension des travaux effectués par rapport à ceux autorisés par le permis du 26 août 1991; que, au contraire, il ressort tant des termes de l'acte attaqué que de l'exposé des faits repris ci-avant que l'autorité savait que la demande de permis impliquait un volet "régularisation"; qu'il ressort plus particulièrement de la décision du collège communal de Plombières du 18 mai 2011 visant à requalifier la demande de permis et à organiser une seconde enquête publique tenant compte des précisions et rectifications ainsi identifiées, que l'autorité avait pleinement conscience de ce que la superficie visée par la demande dépassait celle des seuls gîtes autorisés en 1991 pour couvrir nécessairement une partie des anciennes étables non visée par le permis de 1991;

Considérant que l'affirmation selon laquelle "le bien n'est pas infractionnel", faite dans l'acte attaqué, doit être située dans son contexte; que, quelle que soit la qualité formelle de celle-ci, elle est utilisée par son auteur après l'observation de la nécessité d'une régularisation, après la constatation de l'absence d'un "procès-verbal de constat d'infraction" et avant la conclusion qu'il est "possible de délivrer, à son égard, des permis dérogatoires au plan sur la base de l'article 111 du CWATUPE"; que, de la sorte, l'auteur de l'acte attaqué se réfère implicitement, mais certainement, à l'article 159bis du CWATUPE qui dispose comme suit :

" Pour les actes et travaux exécutés ou maintenus, selon le cas, sans permis ou sans déclaration urbanistique préalable visée à l'article 84, § 2, alinéa 2, 4°, ou sans déclaration préalable visée à l'article 129, § 3, et qui font l'objet du procès-verbal de constat visé à l'article 156, alinéa 1er, la demande de permis ou la déclaration adressée après la notification visée à l'article 156, alinéa 1er, est irrecevable à défaut :

1° soit du jugement coulé en force de chose jugée, visé à l'article 155, § 2;
2° soit du versement du montant de la transaction";

que, dans ce contexte, l'auteur de l'acte attaqué exprime seulement qu'en l'absence de procès-verbal de constat d'infraction, la demande de permis de régularisation est recevable;

Considérant, pour le surplus, que le requérant ne peut être suivi lorsqu'il invoque une violation du devoir de minutie; qu'il ressort à suffisance des développements qui précèdent, et en particulier de la décision du collège communal de Plombières du 18 mai 2011, que l'auteur de l'acte attaqué a bel et bien statué en pleine connaissance de cause;

Considérant qu'en ce qu'il est pris d'une violation de l'article 111 du CWATUPE, des principes de bonne administration, en particulier du devoir de minutie, et de l'erreur de fait, le moyen unique n'est pas davantage fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 425 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt mai deux mille quinze par :

M.	PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
Mme	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président f.f.,

C. BERTIN. M. PAQUES.