

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 137.033 du 5 novembre 2004

A.155.532/XIII-3487

En cause :

1. **FRECHES** Joseph,
2. **KOHNEN-FUHRMANN** Margaretha,
3. **LEYENS** Joseph,
4. **RAUW-LAMBY** Florentine,

ayant tous élu domicile chez
Mes Louis DEHIN
et Christine-Maria BRÜLS, avocats,
rue Saint-Laurent 64
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

Parties intervenantes :

1. **la Société anonyme Allgemeine
Bauunternehmung Joseph ELSSEN,**
2. **la Société anonyme H.U. RASCH,**
3. **la Commune de Bütgenbach,**

ayant toutes élu domicile chez
Mes Guido ZIANS
et Andrea HAAS, avocats,
Heckingstrasse 10
4780 Saint-Vith.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 10 septembre 2004 par Joseph FRECHES, Margaretha KOHNEN-FUHRMANN, Joseph LEYENS et Florentine RAUW-LAMBY, tendant à la suspension de l'exécution de l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire du 14 juillet 2004 par lequel d'une part il retire son arrêté du 7 juillet 2004 en ce qu'il réformait la décision du collège des bourgmestre et échevins de Bütgenbach du 6 avril 2004 et refusait d'accorder le permis unique sollicité pour un terme de 20 ans par la S.A. IMMO ELSCHAU et, d'autre part, il accorde ledit permis;

Vu la demande de mesures provisoires avec astreinte introduite selon la procédure de l'extrême urgence le 28 octobre 2004 par les mêmes requérants;

Vu la requête introduite le 10 septembre 2004 par les mêmes requérants qui demandent l'annulation du même acte;

Vu les requêtes introduites les 29 septembre et 13 octobre 2004 par lesquelles la société anonyme Allgemeine Bauunternehmung Joseph ELSSEN et fils, la société anonyme H.U. RASCH et la commune de Bütgenbach demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé;

Vu le dossier administratif;

Vu l'ordonnance du 29 octobre 2004, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 3 novembre 2004 à 15 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me DEHIN et BRÜLS, avocats, comparaisant pour les parties requérantes, Me TÖLLER, loco Me ORBAN, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me ZIANS, avocat, comparaisant pour les parties intervenantes;

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

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

Considérant que les faits de la cause sont exposés comme suit par les requérants :

" a) Les parties requérantes

Les requérants sont tous habitants du village de BÜTGENBACH. Ils résident tous dans leur domicile et sont donc voisins directs du site considéré.

Ainsi :

1. Monsieur Joseph FRECHES habite Zum Walkerstal 13, parcelle n° 267 h depuis 1969. Son immeuble est situé à environ 15 mètres de l'entrée et de la sortie du parking aérien du supermarché. Sa vue vers le centre du village le quartier situé le long de la route régionale, Monschauerstrasse sera totalement obstruée par la construction litigieuse.

Compte tenu de la proximité de son habitation avec le site d'implantation, il en subira toutes les autres nuisances (bruits, odeurs, trafic).

2. Madame Margaretha KOHNEN-FUHRMANN habite Hofstrasse n° 6, parcelle n° 268 p depuis 1948.

Son immeuble est situé à environ 20 mètres du parking du supermarché prévu. Elle aura une vue entravée sur le centre du village (place du marché, église, école) et sur le quartier bordant la route régionale «Monschauerstrasse».

Elle subira donc non seulement des nuisances visuelles importantes (construction) mais aussi sonores, trafic et olfactives (exploitation).

3. Monsieur Joseph LEYENS habite Monschauerstrasse n° 2, parcelle n° 208 E depuis 1933, soit à environ 15 mètres du complexe commercial prévu. Ce requérant disposait d'une vue dégagée vers le monument classé. La construction du projet le privera de toute vue - même plus à partir de son jardin - sur ce monument. Par ailleurs, sa propriété risquera d'être placée dans l'ombre des bâtiments.

Il subira en outre les mêmes nuisances que les autres requérants sur un plan exploitation.

4. Madame Florentine RAUW-LAMBY habite Zum Walkerstal 12, parcelle n° 211 f2 depuis 1964 et ce à environ 1,5 - 2,5 mètres du complexe commercial prévu (limites du terrain).

Elle aura la vue obstruée vers la route régionale «Monschauerstrasse».

De l'autre côté sa vue latérale sur le monument classé «Steiner Hof» sera restreinte par la construction prévue des carports à environ 1 - 2 mètres des limites du terrain.

Elle en subira également les nuisances olfactives, les bruits des ventilateurs, des camions etc.

On notera que les ventilateurs de l'ensemble du complexe seront directement dirigés vers ce terrain.

Le centre commercial et le parking concernés par l'acte attaqué auront donc pour chacun d'eux un impact visuel direct, ainsi qu'un impact exploitation (bruit, trafic, odeurs, etc.).

5. Les parties requérantes précisent par ailleurs faire partie du Comité de défense «Monument classé Steiner Hof». Il s'agit d'un Comité de défense composé des requérants et d'autres personnes parmi lesquelles :

- Madame Denise CHAVET, domiciliée à 4750 BÜTGENBACH-BERG, Zum Giesberg 13,
- Monsieur Norbert HILGERS, domicilié à 4750 BÜTGENBACH, Marktplatz 2,
- Monsieur Daniel RAUW, domicilié à 4750 BÜTGENBACH, Zum Grossen Feld 22, - Madame Isabella RAUW, domiciliée à 4750 BÜTGENBACH, Zum Walkerstal 12,
- Monsieur Paul THOMAS, domicilié à 4750 BÜTGENBACH, Burgstrasse 44,
- Monsieur Erhard PEURS, domicilié à 4750 BÜTGENBACH, Zum Mahrenvenn 20.

Ce comité tente de conserver les vues de la rue principale «Monschauerstrasse» vers le Hof, le caractère villageois de Bütgenbach, la qualité de vie des habitants et le déplacement du centre commercial vers un autre emplacement.

A cette fin le comité de défense a récolté 807 signatures lors d'une pétition au cours du mois de janvier 2003.

b) Historique

1. Le 17 septembre 1971, le Steiner Hof, autrement désigné HOF BÜTGENBACH : actuellement maison de repos et de soins dont la partie frontale est également utilisée à des fins culturelles et d'exposition, a fait l'objet d'une enquête en vue de son classement comme monument (volume et toiture).

A la suite de cette procédure, le Roi a signé un Arrêté de classement de cet immeuble le 9 mars 1979. Seules les prescriptions scripturales de ce classement ont pu être consultées. La Région wallonne ne dispose vraisemblablement plus de ses dispositions planalogiques.

2. En 1999, la Commune de BÜTGENBACH a acheté les parcelles n^{os} 211H2 et 57V. En 2002, elle a acheté la parcelle 211G2. Elle avait préalablement déjà acquis les parcelles 57T2 et 57Y.
3. A la même époque, l'Administration communale de BÜTGENBACH a mis en oeuvre une procédure de revitalisation urbaine concernant l'ensemble de cet îlot délimité par les rues Walkerstal, Monschauerstrasse, Am Weiherchen. Ce projet de revitalisation concerne l'ensemble des parcelles appartenant à la Commune. Dans le cadre de ce projet, il était prévu de réaliser un lotissement sur la parcelle 57V, de maintenir un parking sur la parcelle 57T2, de maintenir le service travaux sur la parcelle 57Y et de faire construire un centre commercial et un parking sur la parcelle 211H2 et 211G2. Cette dernière opération est prévue via une emphytéose avec renonciation au droit d'accession consentie par la commune à un promoteur privé (voir notamment délibération Conseil communal du 26 mai 2004).

C'est alors que le Comité a été constitué, ses membres, dont les requérants, estimant qu'un tel aménagement (il s'agit en réalité de la réorganisation d'un quartier du village) devait être réfléchi de manière sereine avec enquête publique et évaluation de son impact sur l'environnement. Les parties requérantes estiment en effet qu'il ne s'agit pas d'une utilisation rationnelle de l'espace et qu'en outre, ce projet risque d'avoir de nombreuses implications tant sur un plan sécurité et esthétique que sur un plan population. Par ailleurs, ce projet prévoyait un centre commercial de grande dimension au centre de

BÜTGENBACH (centre faisant l'objet de présente requête). Sa construction a des implications particulières sur les vues vers le site classé, ainsi que sur la circulation et la sécurité routière au centre du village alors que ce quartier résidentiel subit déjà la circulation au centre du village, à la maison de repos et de soins, etc.

Ainsi les requérants ainsi que les autres membres du comité considèrent que ce centre doit être déplacé dans la zone d'activité économique mixte ou, à défaut, à tout le moins sur les parcelles 57Y, 57T2 et en partie 57V. Ainsi les requérants veulent, à titre personnel, en diminuer les nuisances tant esthétiques (impact esthétique sur la vue vers le Monument classé) qu'environnementales (bruits, odeurs, trafic) qu'il impliquera à leur égard. Par ailleurs, d'une manière plus générale et ce dans le cadre du Comité, ils luttent pour en diminuer son impact sur le village tout entier.

4. Malgré les différentes remarques du Comité, la Commune a désiré aller de l'avant. Alors qu'aucune étude n'avait été réalisée sur le périmètre global, elle a introduit une demande de permis de lotir au Ministère de la Région wallonne le 29 juin 2003. Cette demande portait sur les parcelles 57V, 57T2 et 57Y.
5. En parallèle, le GRENZ ECHO a fait état de la possibilité d'adoption du périmètre de revitalisation urbaine et donc des aides qui en découlaient.

A suite de cette publication, les requérants ainsi que le Comité de défense ont :

- introduit une lettre de protestation auprès de la Commission des Monuments, Sites et Fouilles de la Région Germanophone le 31 janvier 2003;
 - déposé une pétition le 12 février 2003, précisant que 807 personnes s'opposaient à une construction sur les parcelles 211 H2 et 211 G2, soit environ 75% de la population adulte du village;
 - manifesté leur opposition auprès du Ministre chargé des Monuments et Sites de la Communauté Germanophone.
6. Le 29 avril 2003, la Commission des Monuments et Sites pour la Communauté Germanophone a adressé son avis au ministre compétent de la Communauté Germanophone (pièce n° 38 de l'inventaire).

Celui-ci était rédigé de la manière suivante :

« Monsieur le Ministre,

En rapport avec l'objet précité, nous aimerions bien vous communiquer qu'il y a assez de parkings aux alentours et qu'un tel scellement de la surface est inutile. Ce projet n'est en outre nullement un projet "développement rural".

La moitié droite du terrain devrait donc au moins être classée et être disposée comme surface verte bordée de deux rangées d'arbres en parallèle en direction du monument [..]».

7. Le 14 mai 2003, le Ministre FORET accusait réception d'une plainte du Comité de Défense et assurait qu'il mettait tout en oeuvre pour prendre connaissance du dossier.

Le 23 mai 2003, le Comité de Défense a adressé une lettre de protestation au fonctionnaire-délégué, en lui rappelant son souci de ne pas voir le projet de revitalisation urbaine concernant le village de Bütgenbach poursuivi. Il rappelait dans ce cadre que la vue sur le site classé devait être maintenue, que ce périmètre de revitalisation impliquerait un trafic considérable au centre du village de Bütgenbach, que le projet du centre commercial en lui-même n'était pas compatible avec la zone d'habitat à caractère rural, que la sauvegarde du caractère villageois était capitale, que les terrains avaient été achetés pour raison d'utilité publique et que, par la suite, ils allaient être transférés pour des motifs privés.

Il demandait plus de concertation dans le cadre de ce dossier ainsi qu'une procédure plus transparente.

En outre, il rappelait que d'autres solutions alternatives pour l'implantation du centre commercial pouvaient être trouvées et ce afin de permettre un développement correct du village de Bütgenbach.

8. Par courrier du 30 mai 2003, le fonctionnaire-délégué a accusé réception de la lettre de protestation, tout en signalant qu'il n'était saisi d'aucune demande de permis d'urbanisme pour ce projet. Il signalait par ailleurs qu'il ne pouvait recevoir les membres du Comité et ce en raison du fait qu'il n'était pas encore saisi du dossier. Il signifiait que, si, bien sûr, une demande de permis d'urbanisme devait être introduite, la publicité requise serait organisée, ce qui permettrait à chacun de faire valoir ses opinions.
9. Le 2 juin 2003, le Comité a introduit une lettre de réclamation auprès du Collège des Bourgmestre et Echevins dans le cadre de l'enquête publique organisée pour le permis de lotir.
10. Le 2 juillet 2003, le conseil communal a approuvé les modifications de voirie résultant du permis de lotir et le périmètre de la zone de revitalisation.
11. Le 9 juillet 2003, après une entrevue le 1^{er} juillet à NAMUR avec la direction de l'urbanisme et la direction de revitalisation, le Comité de défense adressait un courrier à la Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture du Ministère de la Région Wallonne.

Il attirait à nouveau l'attention sur le processus mis en oeuvre par la commune de Bütgenbach, lequel ne permettait pas de réfléchir de manière globale à l'aménagement du quartier concerné.

12. Le 12 août 2003, 26 plaintes ont été introduites contre la renonciation au droit d'accession pour les parcelles 211 h2 et 211 G2.
13. Le 29 août 2003, le fonctionnaire délégué a adopté un permis de lotir et donc fait droit à la demande introduite le 27 janvier 2003 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Bütgenbach.

Ce permis a été attaqué tant en suspension qu'en annulation par les requérants devant Votre Haute Juridiction.

Par arrêt n° 133.324 du 29 juin 2004, Votre Conseil a rejeté la demande de suspension.

Un acte de poursuite de procédure a été déposé par Monsieur FRECHES et Madame RAUW-LAMBY.

14. En parallèle, le 29 juin 2003, la commune de Bütgenbach a présenté le projet de revitalisation urbaine.
Lors de cette information, des éléments ont été donnés à la population, notamment le projet d'acte tendant à créer un droit d'emphytéose avec renonciation au droit d'accession pour 50 ans au profit du promoteur du centre commercial.
15. Le 17 novembre 2003, la SA IMMO ELSCHAU a introduit une demande de permis unique tendant à la construction d'un centre et d'une place commerciale sur un bien sis à 4750 Bütgenbach, Monschauer Strasse (cadastré section 1 A 211 G² et 211 h²) .
16. Le dossier a fait l'objet de demandes de pièces complémentaires et a été déclaré complet le 6 janvier 2004. L'enquête publique a alors été organisée. Les requérants ont introduit une plainte dans ce cadre le 26 janvier 2004. Par ailleurs, ce projet a fait 5 l'objet de 127 réclamations .
17. Le 23 février 2004, les fonctionnaires technique et délégué ont prolongé leur délai pour déposer leur rapport. Ce rapport a été déposé le 26 mars 2004.
18. Le 11 mars 2004, la CRMSF de la Région germanophone a émis un avis défavorable libellé comme suit :

« Le projet prévu n'est pas adapté à l'endroit et est atypique, a de trop grands volumes et n'est donc pas en rapport avec le volume du STEINER HOF. Le projet ne correspond donc toujours pas aux principes du développement rural. La Commission rappelle sa proposition de classer au moins la partie droite de la parcelle pour ainsi au moins préserver la vue sur le STEINER HOF. D'ailleurs, il ne peut être question d'un aménagement vert parce que surtout des parkings sont prévus».
19. Par décision du 6 avril 2004, le Collège a accordé le permis unique sollicité. On notera que la décision mentionnait un avis réputé favorable par défaut alors que la Commission Royale des Monuments Sites et Fouilles de la Communauté germanophone avait transmis à la commune son avis du 11 mars (annexe à la pièce 22).
20. Les requérants ont, suite à sa publication, introduit un recours devant le Gouvernement wallon le 3 mai 2004, et ce après avoir demandé copie du dossier.
21. Le 26 avril 2004, la Commission Royale des Monuments Sites et Fouilles de la Communauté germanophone a contesté le fait qu'elle n'avait pas remis son avis dans les délais légaux auprès de la DGRNE.

Ainsi, elle précisait que :

- a. elle avait émis un avis négatif le 11 mars 2004 et que ce dernier avait été dénoncé dans les délais tant à la direction décentralisée de la DGATLP qu'au Collège.
- b. «La CRMSF de la Communauté germanophone ne comprend pas comment un tel projet peut être considéré comme un(e) projet de revitalisation rurale, si ce n'est qu'une revitalisation signifie croissance du trafic routier en cet endroit. Surtout, elle ne comprend pas l'attitude de l'Urbanisme dans ce dossier. Dans l'espoir que vous pourrez suivre notre argumentation, dans le but de sauvegarder les alentours d'un bâtiment classé qui a été

magnifiquement restauré par la Région wallonne pour une somme considérable, ...

22. Le 22 juin 2004, la Directrice générale de la DGATLP a remis un avis très négatif.

Celui-ci reprend non seulement l'avis de la CRMSF et poursuit en démontrant l'incompatibilité du projet avec le zonage et les caractéristiques intrinsèques du terrain dans lequel il s'inscrit.

23. Le 23 juin 2004, les Fonctionnaires Technique et Délégué ont remis leur «Rapport de synthèse» : celui-ci était négatif et proposait au Ministre d'infirmier la décision du Collège. Ce rapport a été dénoncé à la même date au demandeur d'autorisation.

24. Le 7 juillet 2004, le Ministre de l'Aménagement du territoire a adopté un premier arrêté accueillant le recours introduit et infirmant la décision du collège du 6 avril 2004. Cette décision a été dénoncée aux requérants et à la SA IMMO ELSCHAU par pli daté du 9 juillet 2004, reçu le 12 juillet 2004.

25. Le 14 juillet 2004, le même Ministre a pris un nouvel arrêté rapportant sa décision du 7 juillet 2004, confirmant la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins et accordant par voie de conséquence l'autorisation sollicitée pour un terme de 20 ans.
Il s'agit de l'acte attaqué.

Une version française de cet arrêté a été notifiée à toutes les parties (requérants, conseils et demanderesse d'autorisation) par pli recommandé du même jour.

Une version en langue allemande ainsi que les plans sera notifiée par pli recommandé daté du 23 juillet 2004. On notera que le même jour les requérants recevront un pli 15 recommandé contenant la décision du 7 juillet en version allemande.

26. Un des conseils des parties requérantes a pu prendre connaissance de l'ensemble du dossier le 27 juillet 2004 à la DGRNE et lever copie des pièces désirées.

27. Le 10 septembre 04, les parties requérantes ont introduits des requêtes en suspension et en annulation de l'acte contre lequel une mesure provisoire d'extrême urgence est postulée. La partie adverse a déposé sa note d'observation. La Commune de BÜTGENBACH et la société momentanée et ses composantes ont fait acte d'intervention. L'affaire est en attente du rapport de l'auditorat et porte le n° de rôle GA 155.532/XIII-3487.

28. Ce 28 octobre dans la matinée, les requérantes ont constaté l'arrivée d'un bulldozer et d'une camionnette sur le site portant les coordonnées de l'entreprise ELSÉN, société membre de la Société momentanée titulaire de l'autorisation querellée. Le bulldozer a commencé les premiers travaux de nivellement du terrain. Sur interpellation, son conducteur a signifié que dès le lendemain deux engins de chantier poursuivront les opérations";

Considérant que, par requêtes introduites les 29 septembre et 13 octobre 2004, la société anonyme Allgemeine Bauunternehmung Joseph ELSÉN et fils, la société

anonyme H.U. RASCH et la commune de Bütgenbach demandent à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir ces requêtes;

Considérant que les parties intervenantes soulèvent une exception d'irrecevabilité tirée du défaut d'extrême urgence; qu'elles soutiennent que les requérants ont introduit une demande de suspension de l'exécution de l'arrêté attaqué, selon la procédure ordinaire, à la fin du délai de 60 jours et que la demande de mesures provisoires, introduite le 4 novembre 2004, hors de ce délai de 60 jours, selon la procédure de l'extrême urgence n'est justifiée par aucun élément nouveau; que, selon elles, l'introduction de cette dernière demande est d'autant plus injustifiée que les requérants savaient que l'arrêté attaqué était exécutoire dès sa notification; qu'au surplus, à leur avis, l'exécution des travaux n'est pas automatiquement constitutive d'un préjudice grave; qu'ainsi, plaident-ils, la procédure ordinaire aurait suffi à donner lieu à un examen de la demande de suspension en temps utile;

Considérant que tout acte administratif est en principe exécutoire; que, dès lors, cette seule caractéristique ne pouvait justifier un recours en suspension qui aurait été introduit selon la procédure de l'extrême urgence; qu'en l'espèce, il était raisonnable de former une demande de suspension selon la procédure ordinaire dès lors qu'aucun élément concret ne pouvait donner à penser que l'arrêté aurait immédiatement été mis à exécution; que, par la suite, comme l'exposent les requérants, un élément nouveau, tenant à la mise en oeuvre concrète et effective de l'arrêté - à savoir le début des travaux - s'est produit, justifiant ainsi la demande de mesures provisoires selon la procédure de l'extrême urgence; que, par application de l'article 27 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, la demande de suspension et la demande de mesures provisoires peuvent être examinées ensemble selon la procédure de l'extrême urgence; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le premier de la demande de suspension, qu'ils exposent comme suit :

" a) Exposé du moyen

Moyen pris de la violation de l'article 95 § 1, 95 § 6, 1° et 95 § 7 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, de l'incompétence de l'auteur de l'acte, des principes généraux du droit administratif, de l'absence de motivation au fond et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs,

en ce que :

Première branche

L'acte entrepris rapporte la décision du Ministre de l'Aménagement du territoire du 7 juillet 2004 laquelle était régulière au fond et accorde l'autorisation sollicitée,

alors que

le Ministre concerné avait vidé sa saisine et donc épuisé sa compétence conformément aux dispositions et principes visés au moyen et qu'il n'existait aucun motif légalement admissible pour retirer cette décision et la changer;

Deuxième branche

L'acte entrepris rapporte la décision du Ministre de l'Aménagement du territoire du 7 juillet 2004 laquelle était régulière au fond,

alors que

La motivation de la première décision du 7 juillet 2004 déclarait ce projet de centre commercial manifestement incompatible avec le zonage et que tout revirement d'attitude d'une autorité doit faire l'objet d'une motivation particulière laquelle doit démontrer in concreto, l'existence d'éléments nouveaux justifiant un revirement d'appréciation,

Troisième branche

L'acte entrepris rapporte la décision du Ministre de l'Aménagement du territoire du 7 juillet 2004 le 14 juillet 2004 et est dénoncé en français à la même date,

alors que,

l'article 95 du décret dont son § 6, 1^{er}, ne lui permettait de prendre sa décision et la dénoncer que jusqu'au 13 juillet 2004";

Considérant que l'arrêté attaqué est rédigé comme suit :

" Aufgrund des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe;

Aufgrund des Dekrets vom 11. September 1985 zur Organisation der Bewertung der Ein- und Auswirkungen auf die Umwelt in der Wallonischen Region;

Aufgrund des Dekrets vom 11. März 1999 über die Umweltgenehmigung;

Aufgrund des Dekrets vom 6. Dezember 2001 über die Erhaltung der Natura-2000 Gebiete sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 4. Juli 2002 zur Festlegung der Liste der einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehenden Projekte sowie der eingestuften Anlagen und Tätigkeiten;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 4. Juli 2002 über das Verfahren und verschiedene Maßnahmen zur Ausführung des Dekrets vom 11. März 1999 über die Umweltgenehmigung;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 4. Juli 2002 zur Organisation der Bewertung der Umweltverträglichkeit in der Wallonischen Region;

Aufgrund des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 4. Juli 2002 zur Festlegung der allgemeinen Betriebsbedingungen der in dem Dekret vom 11. März 1999 über die Umweltgenehmigung erwähnten Betriebe;

Aufgrund des am 20. November 2003 beim Bürgermeister- und Schöffenkollegium der Gemeinde BÜTGENBACH eingereichten Antrags, mit dem die AG IMMO ELSCHAU mit Gesellschaftssitz in 4770 AMEL, Heppenbach 25, im Hinblick auf den Bau und die Betreibung eines Einkaufszentrums, das auf einem Gelände in den Parzellen mit den Katasternummer Gemarkung 1, Flur A, Nr. 211 g² und 211 h² an der Monschauer Straße in 4750 BÜTGENBACH einen Supermarkt, einen Carport, ein Appartement und andere Geschäftsräume und klassifizierte Einrichtungen umfasst, eine Globalgenehmigung beantragt;

Aufgrund des im Rahmen der Überprüfung der Vollständigkeit und Zulässigkeit der Antragsakte abgegebenen Gutachtens der Abteilung Natur und Forstwesen, Außendirektion Malmedy, aus dem hervorgeht, dass das Projekt weder in einem Natura-2000-Gebiet noch in unmittelbarer Nähe zu einem Natura-2000-Gebiet liegt und daher keine gravierende Auswirkung auf ein Natura-2000-Gebiet zu erwarten ist;

In der Erwägung, dass die Antragsakte am 6. Januar 2004 für vollständig und zulässig erklärt worden ist;

Aufgrund der Schriftstücke, aus denen hervorgeht, dass der Antrag ordnungsgemäß bekanntgemacht worden ist hat;

Aufgrund des Protokolls der Schlussitzung der gemäß Artikel 90 des Dekrets über die Umweltgenehmigung vom 13. Januar 2004 bis zum 27. Januar 2004 auf Gebiet der Gemeinde BÜTGENBACH durchgeführten öffentlichen Untersuchung, aus dem hervorgeht, dass der Antrag zu 127 Einsprüchen beziehungsweise Bemerkungen Anlass gegeben hat;

Aufgrund der Zusammenfassung der während dieser öffentlichen Untersuchung schriftlich und mündlich formulierten Einwände und Bemerkungen, die vor allem folgende Punkte betreffen :

- die Einbeziehung der Bütgenbacher Bevölkerung bei der Planung der Verwertung des Grundstücks,
- die Gefährdung des Dorfcharakters,
- die Einfügung des Projekts in die bestehende Bebauung,
- die Größe des Projekts und die Wahl der Baumaterialien,
- die Sicht auf den «Steiner Hof»,
- die Installation der Ventilatoren,
- die eventuellen Lärm- und Geruchsbelästigungen,
- die visuellen Einschränkungen,
- das Verkehrsaufkommen,
- die Lieferanteneinfahrt,
- die behindertengerechte Bebauung,
- die Angaben zu den Plänen, zu den Rubriken und zur Abwasserentsorgung,
- die bebaute Fläche;

Aufgrund der am 27. Januar 2004 erstellten BEDINGT GÜNSTIGEN Stellungnahme des Kommunalen Beratenden Raumordnungsausschusses (KBRA) von BÜTGENBACH;

Aufgrund der am 29. Januar 2004 erstellten GÜNSTIGEN vorherigen Stellungnahme des Bürgermeister- und Schöffenkollegiums von BÜTGENBACH über die öffentliche Untersuchung;

Aufgrund der mangels Vorlage als günstig geltenden Stellungnahme des Wallonischen Ministeriums für die Ausrüstung und das Transportwesen;

Aufgrund des mangels Vorlage als günstig geltenden Gutachtens des regionalen Feuerwehrdienstes von Eupen;

Aufgrund des am 30. Januar 2004 erstellten GÜNSTIGEN Gutachtens der Generaldirektion der Naturschätze und der Umwelt, Abteilung Natur und Forstwesen, Direktion Malmedy, mit der Bemerkung, dass die Vorschriften im Rahmen der landschaftlichen Integrationspolitik der Dienste des Ministeriums der Wallonischen Region einzuhalten sind;

Aufgrund der am 30. Dezember 2004 [zu lesen ist 30. Januar 2004] erstellten und in einem zusätzlichen Schreiben vom 11. März 2004 bekräftigten UNGÜNSTIGEN Stellungnahme der Königlichen Denkmal- und Landschaftsschutzkommission;

Aufgrund der Notifizierung vom 23. Februar 2004 in Bezug auf die Verlängerung um 30 Tage der Frist zur Übermittlung des zusammenfassenden Berichts des technischen Beamten und des beauftragten Beamten, die in erster Instanz zuständig sind, an die zuständig Behörde, mit der Begründung, dass «für die Untersuchung der Akte und die Verfassung des Erlassentwurfes eine zusätzliche Frist erforderlich ist»,

Aufgrund des gemeinsamen zusammenfassenden Berichts des beauftragten Beamten und des technischen Beamten, die in erster Instanz zuständig sind, der der zuständigen Behörde am 26. März 2004 innerhalb der in Artikel 92 § 3 des Dekrets vom 11. März 1999 über die Umweltgenehmigung vorgeschriebenen Frist übermittelt worden ist und in dem die bedingte Erteilung der beantragten Genehmigung vorgeschlagen wird;

Aufgrund des Beschlusses vom 6. April 2004, mit dem das Bürgermeister- und Schöffenkollegium der Gemeinde BÜTGENBACH der IMMO ELSCHAU AG mit Gesellschaftssitz in Heppenbach 25, 4770 AMEL, eine Globalgenehmigung im Hinblick auf den Bau und die Betreibung eines Einkaufszentrums mit Parkfläche, auf einem Gelände in der Monschauer Straße, 4750 BÜTGENBACH, auf den Parzellen mit den Katasternummern Gemarkung 1 Flur A Nr. 211 g² und 211 h² erteilt;

Aufgrund der Einsprüche, die in der vorgeschriebenen Form und innerhalb der vorgeschriebenen Frist gegen den o.e. Beschluss des Bürgermeister- und Schöffenkollegiums der Gemeinde BÜTGENBACH jeweils eingereicht worden sind von :

- der Gruppe REUTER (Teil des Gemeinderats Bütgenbach), 4750 BÜTGENBACH, Brunnenstraße 24, am 27. April 2004,
- Herrn Joseph FRECHES, wohnhaft in 4750 BÜTGENBACH, Zum Walkerstal 13, am 3. Mai 2004,
- Frau Margaretha KOHNEN-FUHRMANN, wohnhaft in 4750 BÜTGENBACH, Hofstraße 6, am 3. Mai 2004,
- Herrn Joseph LEYENS, wohnhaft in 4750 BÜTGENBACH, Monschauer Straße 2, am 3. Mai 2004 und
- Frau Florentine RAUW-LAMBY, wohnhaft in 4750 BÜTGENBACH, Zum Walkerstal 12, am 3. Mai 2004.

In der Erwägung, dass der Antragsteller, das Bürgermeister- und Schöffenkollegium der Gemeinde BÜTGENBACH, der technische Beamte und der beauftragte Beamte, die in erster Instanz zuständig sind, der für den Einspruch zuständige beauftragte Beamte und der Minister der Raumordnung, des Städtebaus und der Umwelt für die Wallonische Region über die Einreichung dieser Einsprüche informiert worden sind;

In der Erwägung, dass die Anschlagbescheinigung, der Nachweis für die Notifizierung des Beschlusses sowie alle nach dem zusammenfassenden Bericht abgegebenen Gutachten bzw. Stellungnahmen dem für den Einspruch zuständigen technischen Beamten durch das Bürgermeister- und Schöffenkollegium, das den angefochtenen Beschluss gefasst hat, übermittelt worden sind.

Aufgrund der gesamten Aktenstücke;

Aufgrund der Tatsache, dass die in Artikel 120 des WGBRSE erwähnte Kommission innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist kein Gutachten abgegeben hat;

Aufgrund des gemeinsamen zusammenfassenden Berichts, der der Wallonischen Regierung übermittelt worden ist;

In der Erwägung, dass das Projekt nicht der Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund von Artikel 2 § 4 des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 4. Juli 2002 zur Festlegung der Liste der einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehenden Projekte sowie der eingestuften Anlagen und Tätigkeiten unterzogen wird;

In der Erwägung, dass das Projekt weder in einem Natura-2000-Gebiet noch in unmittelbarer Nähe zu einem Natura-2000-Gebiet liegt und daher keine gravierende Auswirkung auf ein Natura-2000-Gebiet zu erwarten ist;

In der Erwägung, dass das vorliegende Projekt sich auf den Bau eines Einkaufszentrums mit einer Parkfläche mit 104 Stellplätzen bezieht; dass das gesamte Gebäudekomplex zudem die Einrichtung von Appartements anbietet;

In der Erwägung, dass diese Anlage durch den Erlass der Wallonischen Regierung vom 4. Juli 2002 zur Festlegung der Liste der einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehenden Projekte sowie der eingestuften Anlagen und Tätigkeiten wie folgt eingestuft wird:

15.13.01.01	Klasse 3
40.30.02.02	Klasse 2
40.30.04.01	Klasse 3
52.10.01	Klasse 3
63.21.01.01.02	Klasse 2
63.12.09.03.01	Klasse 3

In der Erwägung, dass das betreffende Gut laut Sektorenplan MALMEDY-SANKT VITH, der durch Königlichen Erlass vom 19. November 1979 genehmigt worden ist, auf Wohngebiet mit ländlichem Charakter in einem Umkreis von kulturellem, historischem oder ästhetischem Interesse liegt;

In der Erwägung, dass dieses Gut gegenüber eines Gebäudes, «Hof Bütgenbach» oder «Steiner Hof» genannt, liegt, das durch Königlichen Erlass vom 4. November 1977 eingestuft ist und im Verzeichnis des Denkmalerbes von Belgien aufgeführt ist;

In der Erwägung, dass Artikel 27 des Wallonischen Gesetzbuches über die Raumordnung, den Städtebau und das Erbe wie folgt lautet :
«Das Wohngebiet mit ländlichem Charakter ist hauptsächlich zu Wohnzwecken und für landwirtschaftliche Betriebe bestimmt.

Dort können auch wirtschaftliche Aktivitäten, sozialkulturelle Einrichtungen, Gebäude und Einrichtungen für öffentliche Dienststellen und gemeinschaftliche Ausrüstungen, sowie touristische Anlagen zugelassen werden, insofern diese die Hauptbestimmung des Gebietes nicht in Gefahr bringen und mit der Nachbarschaft vereinbar sind»;

In der Erwägung, dass zudem in Artikel 452/23 desselben Gesetzbuches Folgendes festgelegt ist: «Der Umkreis von kulturellem, historischem oder ästhetischem Interesse ist dazu bestimmt, innerhalb eines verstädterten Gebiets das Gleichgewicht zu fördern zwischen den bebauten oder nicht bebauten Flächen einerseits und den Denkmälern, die sie überragen, oder den für sie typischen Landschaften anderseits. Die Handlungen und Arbeiten, für welche eine Genehmigung erforderlich ist, können in einem solchen Umkreis entweder verboten oder mit besonderen Schutzmaßnahmen verbunden werden»;

In der Erwägung, dass die Königliche Denkmal- und Landschaftsschutzkommission eine vom 11. März 2004 datierte ungünstige Stellungnahme abgegeben hat, dass diese Stellungnahme insbesondere wie folgt lautet :

«Das geplante Projekt ist nicht ortseingebunden und untypisch, hat zu große Volumen und steht somit in keinem Verhältnis zum Steiner Hof.
Das Projekt entspricht weiterhin nicht einer ländlichen Entwicklung.

Die KDLAK erinnert an den Vorschlag zur Unterschutzstellung der rechten Hälfte der Parzelle und dies damit die Sicht auf den Hof freigehalten werden kann.
Außerdem kann nicht von Grünanlage die Rede sein, da nur bzw. hauptsächlich Parkplätze vorgesehen sind»;

Aufgrund des Ministeriellen Erlasses vom 7. Juli 2004, mit dem die von der AG IMMO ELSCHAU im Hinblick auf den Bau und die Betreuung eines Einkaufszentrums, das auf einem Gelände in den Parzellen mit den Katasternummern Gemarkung 1, Flur A, Nr. 211 g² und 211 h² an der Monschauer Straße in 4750 BÜTGENBACH einen Supermarkt, einen Carport, ein Appartement und andere Geschäftsräume und klassifizierte Einrichtungen umfasst, beantragte Globalgenehmigung verweigert worden ist;

In der Erwägung, dass dieser Beschluss ausschließlich auf der ungünstigen Stellungnahme der Königlichen Denkmal- und Landschaftsschutzkommission beruhte;

In der Erwägung, dass der Beschluss nach einer eingehenden Ortsbesichtigung und einer vollständigen Neuprüfung der Akte zurückgezogen werden muss,

In der Erwägung, dass das Projekt der bebauten Umgebung Rechnung trägt, indem ein ausgefeilter architektonischer Entwurf vorgelegt und die bestehende Bebauungssituation berücksichtigt wird;

In der Erwägung, dass sich der First des Hauptgebäudes unter dem des linken Nachbarhauses befindet und das Gebäude sich daher von der Größe her nicht von den bestehenden Gebäuden abhebt;

In der Erwägung, dass das Projekt dem unter Denkmalschutz gestellten Gebäude auf der rückwärtigen Parzelle Rechnung trägt, indem die Anlage nicht in der Mitte der Parzelle, sondern auf einem Seitenteil entsteht, sodass die Sicht auf dieses Gebäude von der Regionalstraße her nicht beeinträchtigt wird;

In der Erwägung, dass der geplante Komplex den Vorschriften der allgemeinen Bauordnung bezüglich der Zugänglichkeit für Personen mit beschränkter Beweglichkeit zu öffentlichen oder zur kollektiven Benutzung bestimmten Flächen,

Gebäuden und Gebäudeteilen, und deren Benutzung durch diese Personen entsprechen muss;

In der Erwägung, dass von einem solchen Betrieb hauptsächlich folgende Umweltbelastungen ausgehen können: die Gefahr von Feuer und einer Massenpanik im Geschäftsbereich, unangenehme Gerüche aus Nahrungsabfällen, feste und flüssige verwesliche Rückstände, die Gefahr einer Insekten- oder Schädlingsplage aufgrund der Lagerung von Lebensmitteln und Nahrungsabfällen, Geräusche und Vibrationen von Kühlanlagen, die Gefahr einer Bodenverschmutzung aufgrund der (oberirdischen) Lagerung von Heizöl und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in dem betreffenden Viertel;

In der Erwägung, dass die Nachteile, die aus der Betreibung der Anlage entstehen können, durch die Einhaltung der allgemeinen und sektorbezogenen gültigen Bedingungen und der vom technischen Beamten in 1. Instanz festgelegten Sonderbedingungen, die dem beanstandeten Schriftsatz beigelegt sind, ausreichend reduziert werden und diese Anlage daher mit Mensch und Umwelt vereinbar ist;

In der Erwägung, dass der Ministerielle Erlass vom 7. Juli 2004 unter diesen Bedingungen zurückgezogen und die beantragte Globalgenehmigung ERTEILT werden muss;

Aus den vorerwähnten Gründen,
BESCHLIESST :

Artikel 1:

Die in der vorgeschriebenen Form und innerhalb der vorgeschriebenen Frist jeweils von folgenden Personen und an folgenden Daten eingereichten Einsprüche gegen den Beschluss des Bürgermeister- und Schöffenkollegiums der Gemeinde BÜTGENBACH vom 6. April 2004, durch den der AG IMMO ELSCHAU, mit Gesellschaftssitz in 4770 AMEL/AMBLEVE, Heppenbach 25, eine Globalgenehmigung für den Bau und die Betreibung eines Einkaufszentrums mit Parkfläche auf einem Gelände gelegen in der Monschauer Straße in 4750 BÜTGENBACH auf den Parzellen mit den Katasternummern Gemarkung 1, Flur A, Nr. 211 g², 211 h² ERTEILT worden ist, werden FÜR ZULÄSSIG ERKLÄRT:

- Gruppe REUTER (Teil des Gemeinderats Bütgenbach), 4750 BÜTGENBACH, Brunnenstraße 24, am 27. April 2004,
- Herrn Joseph FRECHES, wohnhaft in 4750 BÜTGENBACH, Zum Walkerstal 13, am 3. Mai 2004,
- Frau Margaretha KOHNEN-FUHRMANN, wohnhaft in 4750 BÜTGENBACH, Hofstraße 6, am 3. Mai 2004,
- Herrn Joseph LEYENS, wohnhaft in 4750 BÜTGENBACH, Monschauer Straße 2, am 3. Mai 2004 und
- Frau Florentine RAUW-LAMBY, wohnhaft in 4750 BUTGENBACH, Zum Walkerstal 12, am 3. Mai 2004.

Artikel 2 :

Der vorerwähnte Beschluss des Bürgermeister- und Schöffenkollegiums der Gemeinde BÜTGENBACH wird BESTÄTIGT.

(...)"

Considérant que, à défaut pour l'arrêté attaqué de retirer expressément l'arrêté du 7 juillet 2004 qui avait refusé le permis, aucun article du dispositif ne procédant à ce retrait, il y a lieu d'admettre qu'il opère à tout le moins un retrait implicite et certain de cet arrêté du 7 juillet 2004 ainsi que le révèle le dernier considérant du préambule;

Considérant qu'en outre, l'arrêté attaqué statue sur le recours formé à l'encontre de la décision du collège des bourgmestre et échevins de Bütgenbach puisqu'il confirme cette décision et octroie lui-même le permis unique en en fixant les conditions;

Considérant, ainsi, que, par un seul instrumentum, le Ministre, d'une part, retire son précédent arrêté du 7 juillet 2004 et, d'autre part, statue sur le recours en réformation et accorde le permis;

Considérant, quant à la décision de retirer l'arrêté du 7 juillet 2004, que le Ministre la motive en réalité par la seule considération qu'à la suite d'une visite sur les lieux - postérieure à l'arrêté du 7 juillet 2004 - et à un réexamen du dossier, il change d'appréciation; qu'à aucun moment il ne soutient que l'arrêté du 7 juillet 2004 était irrégulier, c'est-à-dire illégal; qu'il apparaît d'ailleurs que cet arrêté du 7 juillet 2004 est largement motivé par le rapport de synthèse et l'avis de la Commission royale des monuments et des sites de la Communauté germanophone, tous défavorables à la demande de permis et à la décision du collège des bourgmestre et échevins de Bütgenbach; que le préambule de l'arrêté attaqué ne porte que sur le seul avis de la Commission royale des monuments et des sites, dont à présent le Ministre veut se départir, sans aucune allusion au rapport de synthèse fondant l'arrêté du 7 juillet 2004; qu'ainsi, ce dernier arrêté étant régulier, le Ministre n'était pas compétent pour le retirer;

Considérant, quant à la décision statuant sur le recours en réformation et octroyant le permis, que l'article 95, § 6, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement est libellé comme suit :

" Le Gouvernement envoie sa décision au requérant dans un délai de :

1° septante jours si le recours concerne un établissement de classe 2;

2° nonante jours si le recours concerne un établissement de classe 1 situé dans une zone d'activité économique, dans une zone d'activité économique spécifique ou

dans une zone d'aménagement différé à caractère industriel telles que définies par le CWATUP;

3° cent-dix jours si le recours concerne un établissement de classe 1 non visé au 2°.

Ce délai court à dater du premier jour suivant la réception du recours. En cas de pluralité de recours, ce délai débute à dater du premier jour suivant la réception du dernier recours.

Par dérogation à l'alinéa 1^{er}, si le rapport de synthèse est transmis avant l'expiration du délai visé au § 3, le Gouvernement envoie sa décision dans un délai de :

1° vingt jours à dater du jour où il reçoit le rapport de synthèse des administrations conformément au § 3, pour les établissements de classe 2;

2° trente jours à dater du jour où il reçoit le rapport de synthèse des administrations conformément au § 3, pour les établissements de classe 1";

Considérant que le recours a été reçu au Gouvernement le 4 mai 2004; que le délai de 70 jours visé à l'article 95, § 6, alinéa 1^{er}, 1°, du décret du 11 mars 1999 arrivait à expiration le 13 juillet 2004; que, dans ce délai, le Ministre avait pris et envoyé sa décision sur le recours que constitue l'arrêté du 7 juillet 2004; que, dès lors, eu égard à l'article 95, § 7, du décret précité dont il résulte que le délai de 70 jours est un délai de rigueur limitant la compétence du Ministre dans le temps et qui est dès lors d'ordre public, le Ministre avait perdu toute compétence pour statuer une nouvelle fois, hors délai, sur le recours;

Considérant qu'en toutes ses branches, le moyen est manifestement sérieux;

Considérant que les parties requérantes exposent comme suit le préjudice grave difficilement réparable résultant de l'exécution immédiate de l'arrêté attaqué :

" 1 . Pour mémoire, il résulte du titre «Intérêt» que les requérants sont tous voisins proches du site considéré.

Ainsi :

- Monsieur Joseph FRECHES habite Zum Walkerstal 13, parcelle n° 267 h depuis 1969. Son immeuble est situé à environ 15 mètres de l'entrée et de la sortie du parking aérien du supermarché. Sa vue vers le centre du village et le quartier situé le long de la route régionale, Monschauerstrasse sera totalement obstruée par la construction litigieuse.

Compte tenu de la proximité de son habitation avec le site d'implantation, il en subira toutes les autres nuisances (bruits, odeurs, trafic).

- Madame Margaretha KOHNEN-FUHRMANN habite Hofstrasse n° 6, parcelle n° 268 p depuis 1948.

Son immeuble est situé à environ 20 mètres du parking du supermarché prévu. Elle aura une vue entravée sur le centre du village (place du marché, église, école) et sur le quartier bordant la route régionale «Monschauerstrasse».

Elle subira donc non seulement des nuisances visuelles importantes (construction) mais aussi sonores (trafic) et olfactives (exploitation).

- Monsieur Joseph LEYENS habite Monschauerstrasse n° 2, parcelle n° 208 E depuis 1933, soit à environ 15 mètres du complexe commercial prévu.

Ce requérant disposait d'une vue dégagée vers le monument classé. La construction du projet le privera de toute vue - même plus à partir de son jardin - sur ce monument. Par ailleurs, sa propriété risquera d'être placée dans l'ombre des bâtiments.

Il subira en outre les mêmes nuisances que les autres requérants sur un plan exploitation.

- Madame Florentine RAUW-LAMBY habite Zum Walkerstal 12, parcelle n° 211 f2 depuis 1964 et ce à environ 1,5 - 2,5 mètres du complexe commercial prévu (limites du terrain).

Elle aura la vue obstruée vers la route régionale «Monschauerstrasse».

De l'autre côté sa vue latérale sur le monument classé «Steiner Hof» sera restreinte par la construction prévue des carports à environ 1 - 2 mètres des limites du terrain.

Elle en subira également les nuisances olfactives, les bruits des ventilateurs, des camions etc.

On notera que les ventilateurs de l'ensemble du complexe seront directement dirigés vers ce terrain.

2. Préjudice visuel et esthétique (volet urbanisme)

La construction du centre commercial et du parking concernés par l'acte attaqué auront donc pour chacun d'eux un impact visuel direct et très important. Ainsi pour Madame RAUW et Monsieur LEYENS, les vues dont ils disposaient vers le site classé seront totalement obstruées. Conformément à votre jurisprudence, la perte d'une vue remarquable est constitutive de préjudice grave et difficilement réparable.

Par ailleurs, Madame RAUW, Madame KOHNEN et Monsieur FRECHES seront privés de toute vue vers le centre du village.

En outre en ce qui concerne Madame RAUW, Votre Conseil constatera utilement que le bâtiment sera érigé à la limite de son fond et aura une hauteur de plus de dix mètres. Le jardin ouvert de la requérante sera donc emmuré et transformé en espace fermé : non seulement, il perdra tout agrément mais en outre ses occupants auront dans ce dernier un sentiment d'étouffement voire d'écrasement (volumes etc.).

Par ailleurs, compte tenu du caractère objectif du recours, Votre Conseil admet l'invocation d'un préjudice collectif depuis l'origine du référé administratif. Les requérants peuvent donc aussi invoquer le préjudice visuel subi par l'ensemble des habitants et passants dû à la construction de ce centre en plein dans le champ de vue du Monument classé (la vue la plus typique, vue du centre du village et de la route régionale).

Ce préjudice visuel compte tenu des mesure de protection de l'immeuble concerné, classé pour ses caractéristiques esthétiques et architecturales, est aussi grave et difficilement réparable.

3. Préjudice exploitation (volet permis d'environnement) : création de nuisances

Sur un plan exploitation, les requérant subiront en outre les préjudices graves et difficilement réparables suivants .

L'exploitation d'un centre commercial de cette ampleur ne peut se faire sans attirer un chaland dépassant largement la taille du Village. Son exploitation attirera donc un nombre de visiteurs très important lequel n'est d'ailleurs pas à ce jour connu. L'auteur de projet et le demandeur semblent en effet avoir éludé la question dans leur demande.

Ce chaland augmentera donc de manière significative les bruits et le trafic dans le village, ce qui risquera de transformer ce village champêtre et paisible en un endroit semi-urbain voire urbain avec en corollaire une moins grande sécurité routière et une augmentation des bruits et de la pollution de l'air (gaz d'échappement). Cet élément est constitutif d'un préjudice grave et difficilement réparable.

Ce volet du préjudice vaut aussi pour l'ensemble des habitants du village.

De surcroît, la présence de parkings créés pour absorber notamment cette augmentation de visiteur augmentera le préjudice bruit et sécurité de manière significative.

D'une manière générale la présence de parking de cette ampleur desservants un centre commercial implique des démarrages, arrêts et manoeuvres continuels de véhicules. Le bruit et l'augmentation de la pollution de l'air pour le voisinage seront donc très importants. Il le seront d'autant plus qu'il est prévu de donner accès à ce parking en tout temps indépendamment même des heures d'ouverture. Dans le cas de Madame RAUW, comme le parking aérien est situé en surplomb contre sa propriété, cette présence sera insupportable : de champêtre, sa propriété sera transformée en urbaine (hypercentre).

Ce élément est constitutif d'un préjudice grave et difficilement réparable.

En ce qui concerne Madame RAUW, votre conseil constatera utilement que l'ensemble des ventilateurs du centre sont dirigés vers son habitation : leur bruit, surtout en été seront à tout moment entendus par elle. Il s'agit là aussi d'un préjudice grave et difficilement réparable.

4. Sur un plan urbanisme, il est de jurisprudence constante que la construction d'un immeuble de cette taille est constitutive de préjudice grave et difficilement réparable. En effet, une démolition d'un immeuble de cette ampleur est hypothétique et ne pourra être obtenue qu'au prix d'une procédure longue, lourde, coûteuse et aléatoire.

Conformément à votre jurisprudence, ces différentes nuisances sont constitutives de préjudice grave et difficilement réparable";

Considérant que des plans et du dossier photographique déposés par les parties requérantes, il ressort que le risque de préjudice grave difficilement réparable décrit par ces parties est établi; que, par ailleurs, il résulte de l'examen du premier moyen, troisième branche, que l'arrêté attaqué, en tant qu'il octroie le permis est pris hors délai

par une autorité incompétente, et de l'examen de la première branche du premier moyen, que le retrait de l'arrêté du 7 juillet 2004 est illégal de sorte que seul l'arrêté du 7 juillet 2004, pris régulièrement et envoyé dans le délai de 70 jours visé à l'article 95, § 6, du décret du 11 mars 1999 peut produire des effets et être exécutoire; que ces circonstances ainsi rappelées témoignent aussi de ce que l'exécution immédiate de l'arrêté attaqué, pris par un auteur incompétent, risque de causer un préjudice grave difficilement réparable aux requérants, puisque cette exécution serait totalement contraire à celle du seul arrêté régulier du 7 juillet 2004;

Considérant que les conditions prévues par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée sont réunies;

Considérant que les parties requérantes sollicitent que soient ordonnées les mesures provisoires suivantes :

" 1. les mesures provisoires d'extrême urgence suivantes :

- Interdire à toute personne de poursuivre ou de procéder, directement ou indirectement par le recours à des tiers, des travaux relatifs au permis unique délivré par l'arrêté du Gouvernement wallon (Ministre de l'Aménagement du territoire) du 14 juillet 2004 (arrêté retirant l'arrêté ministériel du 7 juillet 2004 en ce qu'il réformait la décision du Collège des Bourgmestre Echevins de BÜTGENBACH du 6 avril 2004 et refusait d'accorder le permis unique sollicité pour un terme de 20 ans par la SA IMMO ELSCHAU et, accordant le permis unique sollicité pour un terme de 20 ans par la SA IMMO ELSCHAU et tendant à la construction d'un centre et d'une place commerciale sur un bien sis à 4750 Bütgenbach, Monschauer Strasse (cadastré section 1 A 211 G 2 et 211 h 229).
- Enjoindre à la Région wallonne de prendre toutes mesures utiles en vue de faire stopper tout chantier de construction ou préalable à celle-ci (terrassement, modification du relief du sol) et ce en application de l'arrêté du Gouvernement wallon ci avant qualifié;
- Assortir cette interdiction et injonction d'une astreinte de 12.500 euros par jour de continuation des travaux, astreintes devenant exigibles à dater de la notification de l'arrêt à intervenir";

Considérant qu'eu égard au caractère particulier des circonstances susmentionnées, il y a lieu de prononcer les mesures provisoires telles qu'elles sont énoncées au dispositif du présent arrêt; que, dans l'état actuel des choses, il ne peut être présumé que la Région wallonne ne veillera pas au strict respect du présent arrêt, de même que la commune de Bütgenbach; qu'il appartient, en effet, à ces autorités d'assurer l'exécution immédiate du présent arrêt ainsi que les y oblige la formule exécutoire; que, dès lors, aucune astreinte ne doit être prononcée actuellement,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par la société anonyme Allgemeine Bauunternehmung Joseph ELSEN et fils, la société anonyme H.U. RASCH et la commune de Bütgenbach dans la procédure en référé sont accueillies.

Article 2.

Est suspendue l'exécution de l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire du 14 juillet 2004 par lequel d'une part il retire son arrêté du 7 juillet 2004 en ce qu'il réformait la décision du collège des bourgmestre et échevins de Bütgenbach du 6 avril 2004 et refusait d'accorder le permis unique sollicité pour un terme de 20 ans par la S.A. IMMO ELSCHAU et, d'autre part, il accorde ledit permis.

Article 3.

Il est interdit à toute personne de procéder ou de continuer à procéder directement ou indirectement par le recours à des tiers, à tous travaux qui d'une quelconque manière, constitueraient la mise en oeuvre ou l'exécution de l'arrêté du 14 juillet 2004 du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine qui, sur recours, accorde le permis unique sollicité pour un terme de 20 ans par la S.A. IMMO ELSCHAU et tendant à la construction d'un centre et d'une place commerciale sur un bien sis à Bütgenbach, Monschauer Strasse, cadastré section 1 A 211 g² et 211 h².

Article 4.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 5.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 6.

Les dépens relatifs aux requêtes en intervention introduites par la société anonyme Allgemeine Bauunternehmung Joseph ELSSEN et fils, la société anonyme H.U. RASCH et la commune de Bütgenbach, liquidés à la somme de 375 euros, sont mis à la charge de ces dernières à concurrence de 125 euros chacune.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le cinq novembre deux mille quatre par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
VAN MICHEL	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

F. VAN MICHEL

M. HANOTIAU.