

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 138.060 du 6 décembre 2004

A. 88.589/XIII-1476.

En cause :

1. NIEBERDING Henry,

2. BECKERS Joseph,

ayant tous deux élu domicile chez
Mes Guido ZIANS et Andrea HAAS , avocats,
Heckingstraße 10
4780 Saint-Vith,

contre :

1. la Commune de Raeren,

ayant élu domicile chez
Me Edgar DUYSER, avocat,
Vervierser Straße 10
4700 Eupen,

2. la Région wallonne,

représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Yves MARICHAL, avocat,
boulevard d'Avroy, 7c
4000 Liège.

Partie intervenante :

VAN DER STOEL Pieter,

ayant élu domicile chez
Me Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 22 décembre 1999 par Henry NIEBERDING et Joseph BECKERS qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 29 juillet 1999 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Raeren à Pieter VAN DER STOEL pour la construction d'un supermarché, d'une cafétéria, d'un

entrepôt et de places de parking à Raeren (Hauset), Aachenerstraße, section A, n°s 31 h19 pie, 31 k pie, 31 m18 pie et 31n 19 pie;

Vu l'arrêt n° 85.963 du 14 mars 2000 rejetant la demande de suspension liquidant les dépens de l'intervention et réservant les dépens du recours en référé;

Vu la requête introduite le 8 mai 2000, par laquelle Pieter VAN DER STOEL demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 8 juin 2000 accueillant cette intervention;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite par la partie requérante;

Vu les mémoires en réponse et en réplique;

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

Vu l'ordonnance du 20 novembre 2000 ordonnant le dépôt du rapport et du dossier au greffe;

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

Vu l'ordonnance du 20 novembre 2001, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 17 décembre 2001;

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

Entendu, en leurs observations, Me ZIANS, avocat, comparaissant pour les requérants, Me DUYSER, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me MARICHAL, avocat, comparaissant pour la deuxième partie adverse et Me TÖLLER, loco Me ORBAN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

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

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

1. Le 5 février 1996, Pieter VAN DER STOEL introduit une demande de permis de bâtir pour la construction d'un supermarché, d'une cafétéria et d'un entrepôt à la rue d'Aix-la-Chapelle à Hauset (commune de Raeren). Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural.

2. Le 9 mars 1999, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable conditionnel, la sauvegarde de la partie sud de la parcelle, située en forêt, devant être assurée et diverses plantations devant être effectuées.

3. Le 29 juillet 1999, le collège des bourgmestres et échevins de Raeren délivre le permis présentement attaqué. Celui-ci est rédigé comme suit :

" In Anbetracht, daß die Empfangsbestätigung dieses Antrages das Datum vom 26.02.1998 trägt;

In Anbetracht, daß das Datum dieser Empfangsbestätigung vor dem Datum des Inkrafttretens des Dekretes vom 27.11.1997, d.h. 01 März 1998, liegt;

Daß in Folge dessen das Verfahren, welches vor diesem Datum seine Gültigkeit hatte, entsprechend Artikel 6 und laut des oben erwähnten Dekretes anzuwenden ist;

Aufgrund des Artikels 90, Punkt 8 des Gemeindegesetzes;

Aufgrund der Artikel 232 bis 239 und 247 bis 253 des o.e. Gesetzbuches über die Bearbeitung und Veröffentlichung der Bauanträge;

In Anbetracht, daß für das Gebiet, in dem sich das Grundstück befindet, kein genehmigter Bebauungsplan besteht;

In Anbetracht, daß sich das Grundstück nicht innerhalb einer genehmigten Erschließung befindet;

In Anbetracht, daß der Antrag gemäß des o.e. Gesetzbuches gemäß Artikel 330 den besonderen Veröffentlichungsmaßnahmen unterzogen worden ist; daß 10 Einsprüche erhoben worden sind; daß das Kollegium hierüber beraten hat;

Aufgrund der allgemeinen Bauordnungen;

In Anbetracht, daß der vorliegende Antrag ebenfalls dem Gesetz vom 29.07.1975 betreffend der Handelsniederlassungen unterliegt und daß eine sozio-ökonomische Studie durchgeführt worden ist;

In Anbetracht, daß der sozialwirtschaftliche Ausschuss des Handelsministerium

in seiner Sitzung vom 12.3.1998 ein positives Gutachten zur beabsichtigten Handelsniederlassung erteilt hat;

In Anbetracht, daß folgerichtig, das Bürgermeister- und Schöffenkollegium in seiner Sitzung vom 22.4.1998 gemäß Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 1975 die Genehmigung zur Handelsniederlassung erteilt hat;

In Anbetracht, daß der Entscheid des durch den beauftragten Beamten abgegebenen Gutachtens vom 9.3.1999 bezüglich des Antrags auf Städtebaugenehmigung wie folgt lautet :

Favorable Conditionnel :

Le bien en cause est repris en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de VERVIERS-EUPEN approuvé par A.R. du 23/01/79.
Il se situe également le long d'une route de la région n° 68.

Le projet peut être considéré conforme aux dispositions de l'article 27 du C.W.A.T.U.P.

Considérant que la demande de permis a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 26/02/98;

Que cet accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du Décret du 27 novembre 1997, soit le 1^{er} mars 1998;

Considérant dès lors que la procédure en vigueur avant cette dernière date peut être poursuivie en vertu de l'article 6 et suivants du Décret précité;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 7 juillet 1998;

Vu l'avis du C.B.E. émis en date du 29/09/98;

Considérant que suite à l'enquête de publicité réalisée conformément à l'article 330 du C.W.A.T.U.P., 10 réclamations ont été introduites; celles-ci portent essentiellement sur :

- Problème d'épuration des eaux usées et eaux de pluie;
- Incompatibilité de ces constructions et la zone de parking (voitures + bus) par rapport à l'habitat résidentiel existant à proximité - quartier Waldring - (troubles de voisinage, problème de trafic, de bruits, d'odeur, réduction de la qualité de la vie de ce quartier);
- Non respect du permis de bâtir délivré ultérieurement pour la construction des halls existants;
- Non protection de la zone boisée existante qui forme actuellement une zone tampon par rapport au complexe existant (voir imposition dans le permis de lotir périmé);

Considérant que les plans ont été modifiés afin de rencontrer les réclamations:

- Augmentation de la zone de recul par rapport aux propriétés du "Waldring"
- Suppression des parcs pour autobus;

Vu les indications et précisions reprises à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural pour autant que les conditions suivantes soient

respectées :

Afin de répondre aux réclamations pertinentes :

- La zone boisée située au Sud de la parcelle formant une zone tampon avec le quartier "Waldring" doit être préservée dans sa totalité comme il avait déjà été imposé dans le permis de lotir périmé, à savoir:

" Dans la bande boisée figurée dans le fond de la propriété (lots n° 1 à 10), les arbres à hautes tiges qui ont été inventoriés seront sauvegardés; cette bande boisée sera renforcée par des plantations nouvelles (feuillus et résineux) d'au moins 10 arbres à haute tige ainsi que des arbustes sur les lots de 1 à 4 et de 7 à 10 de manière à constituer un écran fort dense. Elles seront effectuées par le vendeur-lotisseur au plus tard dans l'année qui suivra l'achèvement de la voirie et avant toute vente de lot.

De même, l'espace vert situé au Sud et à l'Est du parking sera maintenu et renforcé par de nombreuses plantations à effectuer par le vendeur-lotisseur au plus tard dans l'année qui suivra l'achèvement des travaux dudit parking; ces plantations devront également former un écran fort dense.

Dans le fond des lots numérotés de 11 à 16, 20 arbres au moins seront plantés par les futurs acquéreurs au plus tard dans l'année qui suivra l'achèvement du gros oeuvre de leur construction".

Toutes les 4 places de parking seront aménagées de plantations du type hautes tiges d'essence régionales feuillues.

De plus, l'avis du Collège des Bourgmestres et Echevins sera strictement respecté.

Les nouvelles plantations seront réalisées dans l'année de l'achèvement du gros oeuvre.

L'attention du demandeur est attirée sur les dispositions de l'article 2 de la loi du 29/06/75 relatif aux implantations commerciales qui stipule :

" Lorsqu'un permis de bâtir a été obtenu en vue de construire un bâtiment destiné à une exploitation commerciale soumis à un permis d'implantation commerciale, ce permis de bâtir ne peut être mis en oeuvre tant que le permis d'implantation commerciale n'a pas été délivré (29 juin 1975, article 2).

Il est entendu que l'article 132 du nouveau code sera de stricte application.

L'impétrant est tenu de se conformer aux prescriptions qui sont fixées par l'Administration des Routes nonobstant toute disposition contraire à ces prescriptions (voir avis n° S48/11/N68/B/JLC36/JH/1400/97/PB/RAE/10 du 1/12/97).

Cet avis annule et remplace mon avis du 5/03/98

BEDINGT GÜNSTIG

- Das Gut befindet sich in dem durch K.E. vom 23.1.1979 genehmigten Sektorenplan VERVIERS-EUPEN, in einem Wohngebiet mit ländlichem Charakter;
Es ist ebenfalls an der Regionalstraße N68 gelegen;
- Das Projekt entspricht den Bestimmungen des Artikels 27 des Wallonischen Gesetzbuches für Raumordnung, Städtebau und Erbe;
- In Anbetracht, dass die Empfangsbestätigung für den besagten Antrag am 26.2.1998 ausgestellt worden ist;
- Dass das Datum dieser Empfangsbestätigung vor dem Datum des Inkrafttretens

des Dekretes vom 27.11.1997, d.h. 1.März 1998, liegt;

- Dass in Folge dessen das Verfahren, welches vor diesem Datum seine Gültigkeit hatte, entsprechend Artikel 6 und laut des oben erwähnten Dekretes anzuwenden ist;
 - Aufgrund der Eintragung der Pläne am 7.7.1998 bei meiner Verwaltung;
 - Aufgrund des Gutachtens des am 29.9.1998 erstellten Gutachten des Bürgermeister- und Schöffenkollegiums;
 - In Anbetracht dessen, dass in Folge des durchgeführten Veröffentlichungsverfahrens gemäß des Artikel 330 des Wallonischen Gesetzbuches über Raumordnung, Städtebau und Erbe 10 Einsprüche eingereicht wurden. Diese stützen sich auf folgendes:
 - Problem der Aufbereitung des Schmutzwassers und des Regenwassers;
 - Unvereinbarkeit des Gebäudes und des Parkplatzes (Personenwagen und Busse) mit dem in der Nähe bestehenden Wohngebiet "Waldring" (Störung der Anrainer, Verkehrsproblem, Geräusch- und Geruchsbelästigung, Minderung der Lebensqualität in dem besagten Viertel)
 - Missachtung einer vorausgehenden Städtebaugenehmigung für den Bau der bestehenden Hallen;
 - Unterlassener Schutz des bestehenden, bewaldeten Gebietes, welches zur Zeit als Abtrennvorrichtung zu den bestehenden Gebäudekomplexen dient (siehe Auflage der verfallenen Erschließungsgenehmigung);
 - In Anbetracht dessen, dass die Baupläne abgeändert wurden, um diesen Einsprüchen Rechnung zu tragen:
 - Vergrößerung des Abstandes zum Viertel "Waldring";
 - Verzicht auf die für Autobusse vorgesehenen Parkplätze;
 - Aufgrund der Auskünfte und Präzisionen (Hinweise), die in der Notiz über die Schätzung der Auswirkungen auf die Umwelt aufgeführt worden sind;
 - Aufgrund der örtlichen Städtebau- und Architekturumstände;
- Die Handlungen und Arbeiten beeinträchtigen nicht die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes und dessen architektonischen Charakter, wenn nachstehenden Bedingungen Folge geleistet wird:
um den wesentlichen Einsprüchen Rechnung zu tragen:

- Die im Süden der Parzelle gelegene bewaldete Zone, welche ein Abschirmstreifen zu dem Wohngebiet "Waldring" bildet, muss vollständig bewahrt bleiben (so wie es die Auflage der verfallenen Erschließungsgenehmigung bereits vorsah), d.h.: Der Schutz der hochstämmigen Bäume, welche sich in dem dargestellten bewaldeten Streifen am Ende des Gutes (Lose Nr. 1 bis 10) befinden und welche in einer Bestandsaufnahme aufgezählt sind, muss gewährleistet sein. Der selbe bewaldete Streifen wird mit neuen Pflanzungen (Laub- und Nadelbäume) von wenigstens 10 hochstämmigen Bäumen, sowie von Büschen auf den Losen 1 bis 4 und 7 bis 10 versehen, so dass ein sehr dichter Schutzstreifen entsteht. Diese Anpflanzungen werden von dem Verkäufer Parzellierer spätestens in dem Jahr das dem Bau der Straße folgt, und vor jeglichem Verkauf eines Loses ausgeführt. Gleichmaßen werden die grünen Zonen welche im Süden und im Osten des Parkplatzes gelegen sind, beibehalten und durch zahlreiche Anpflanzungen, welche vom Verkäufer - Parzellierer spätestens im Jahr nach der Fertigstellung des Parkplatzes ausgeführt werden, unterstützt. Diese Anpflanzungen müssen ebenfalls einen sehr dichten Schutzstreifen bilden. Wenigstens 20 Bäume müssen in dem hinteren Teil der Lose 11 bis 16 von den zukünftigen Käufern spätestens im Jahr, dass der Fertigstellung des Rohbaus folgt, gepflanzt werden. Außerdem werden Anpflanzungen von regionalen Laubbäumen, die sich in einem Abstand von je 4 Parkeinheiten folgen, angelegt. Zusätzlich wird dem Gutachten des Bürgermeister- und Schöffenkollegiums strikt Folge geleistet. Die neuen Anpflanzungen werden in dem Jahr das der Fertigstellung des Rohbaus folgt, getätigt. Die Aufmerksamkeit des Antragstellers wird auf die Bestimmungen die bezüglich der baulichen Einfügung von Handelsflächen im Artikel 2 des Gesetzes vom 29.06.1975 vorgesehen, gerichtet. Diese sehen vor:

- wenn eine Städtebaugenehmigung zur Erstellung eines Gebäudes welches für gewerbliche Zwecke, die wiederum einer Genehmigung für eine gewerbliche Niederlassung bedürfen, bestimmt ist, erteilt wurden, tritt diese Städtebaugenehmigung erst dann in Kraft, wenn die Genehmigung für die gewerbliche Niederlassung erteilt worden ist (29.06.1975, Artikel 2). Der Artikel 132 des neuen Gesetzbuches über Raumordnung, Städtebau und Erbe ist strikt anzuwenden.
 - Der Antragsteller muss sich an die Vorschriften, welche von der Wegeverwaltung festgelegt wurden, halten und dies ungeachtet aller Bestimmungen, die im Widerspruch zu diesen Vorschriften stehen (siehe Gutachten NR. S48/11/N68/B/JLC36/JH/1400/97/PB/RAE/10 vom 1.12.1997).
- Dieses Gutachten annulliert und ersetzt mein Gutachten vom 5.3.1998.

(Im Zweifelsfall ist der französische Originaltext maßgebend)

BESCHLIESST DAS BÜRGERMEISTER- UND SCHÖFFENKOLLEGIUM:

Artikel 1 - Die Baugenehmigung wird Herrn P.H. Van der Stoel, Bamburgse Zuwe 176a, NL-3645 AL Vinkeveen mit der Auflage erteilt :

- 1 die vorgeschriebenen Bedingungen des oben angeführten entsprechenden Gutachtens des beauftragten Beamten einzuhalten;
- 2 Das Gutachten Nr. S48/11/N68/B/JLC36/JH/1400/97/PB/RAE/10 vom 1.12.1997 des Ministeriums für Ausrüstung und Transport muss strengstens eingehalten werden;
- 3 Das Gutachten des Regionalen Feuerwehrdienstes vom 6.11.1997 muss strengstens eingehalten werden;
- 4 Vor Beginn der Bauarbeiten muss bei der Gemeindeverwaltung ein aktualisierter Lageplan nachgereicht werden welcher, in einem geeigneten Maßstab, in Längs- und Querprofil, die Lage und die Abmessungen des bestehenden Kanalsystems und die Erweiterung des Abwassernetzes umfaßt. Dieser Lageplan gibt ebenfalls eine verbindliche Auskunft über die Anzahl und die Lage der Parkplätze sowie die Art der Bodenbefestigungen und muss eine Ausführungszeichnung für die Bushaltestelle entlang der Aachener Straße umfassen.
- 5 Der Genehmigungsinhaber wird verpflichtet, eine allgemein gültige "Hausordnung" für das Gelände Van der Stoel zu erwirken, betreffend folgender Sachgebiete:
 - 5.a.: abgestellte Fahrzeuge müssen die Motoren still legen. Auf dem gesamten Gelände Van der Stoel wird das frühzeitige Anstellen von Motoren zur Betätigung von Klima- oder Heizungsanlagen nicht gestattet.
 - 5.b.: An- und Abladen von Gütern und gewerbliche Arbeitstätigkeiten werden in den Nachtstunden von 22:00 bis 6.00 Uhr auf dem gesamten Gelände Van der Stoel verboten.
 - 5.c.: Das Aufstellen von Reklame-, Hinweistafeln und Flaggen unterliegt der Polizeiverordnung vom 20.12.1994 und ist genehmigungspflichtig.
- 6 Es dürfen ausschließlich verschließbare Müllbehälter verwendet werden die an dafür geeigneten und ausgewiesenen Stellen aufzustellen sind. Diese Behälter müssen regelmäßig geleert werden, spätestens aber, wenn sie voll sind.
- 7 Entlang der Fahrbahn und der Anlage die Gegenstand des Antrags ist, sind insgesamt 11 Papierkörbe mit jeweils einem Fassungsvermögen von 50 Litern auf Ständern anzubringen. Diese Behälter müssen regelmäßig geleert werden, spätestens aber, wenn sie voll sind.

- 8 Das Anlegen von Gas- und Öllagern sowie von Lagern für gefährliche Güter, bedarf einer vorherigen Genehmigung der zuständigen Behörde. Der Standort darf sich auf keinem Fall im Begrünungstreifen entlang der Parzellengrenze zum Wohngebiet "Waldring" befinden. Die Anlagen müssen den gesetzlichen Bestimmungen entsprechen.
- 9 Die vorhandenen, veralteten Ölbehälter müssen entfernt oder ausgebessert werden. Dabei sind auch die betreffenden Leitungen zu kontrollieren. Stillgelegte Anlagen sind zu entfernen und das Umfeld zu säubern, wobei auch eventuell verseuchtes Erdreich abzutragen und durch ein anerkanntes Unternehmen zu entsorgen ist.
- 10 Der voranstehende Artikel gilt für das gesamte Gelände Van der Stoel. Für Anlagen die einer Betriebsgenehmigung unterliegen und bis heute nicht ordnungsgemäß angefragt worden sind, ist unverzüglich die erforderliche Prozedur einzuleiten.
- 11 Um das Vordringen von Besuchern des Geländes Van der Stoel in den Grünstreifen oder die Gärten des Wohngebietes Waldring zu verhindern, bzw. zur Gewährleistung eines minimalen Sicht- und Geräuschschutzes, muss entlang des geplanten Gebäudes und auf der gesamten Länge des Parkplatzes, der Grünstreifen mit einer lebendigen Hecke abgeschlossen werden. Diese Heckenanlage besteht aus immergrünem Feuerdorn gemischt mit Berberizen und weist eine Mindestbreite und -höhe von 2.5m auf. Der Pflanzabstand beträgt 60 cm (3 Pflanzen pro m²). Die Höhe dieser Pflanzen bei Verwirklichung der Anlage beträgt:
 - Feuerdorn (PYRACANTHA MOHAVE): mind. 150-175 cm
 - Berberizen (BERBERIS STENOPHYLLA): mind. 60-80 cm
- 12 Die Beschilderung auf dem Gelände Van der Stoel muss so ausgelegt sein, dass eine Verkehrsführung wie auf öffentlichen Straßen erreicht wird. Daraus folgert, dass lediglich eine Zu- und eine Ausfahrt angelegt werden darf.
- 13 Alle technischen Hilfsgeräte die zum Betreiben der neuen Bauten notwendig sind, müssen so angebracht werden, dass dadurch keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft entsteht.
- 14 Zwecks Gewährleistung einer ordnungsmäßigen Ausführung bzw. Beachtung der Bedingungen und Auflagen der gegenwärtigen Baugenehmigung, muß spätestens 15 Werktage vor Beginn der Bauarbeiten eine Kautions- oder eine Bankgarantie in Höhe der folgenden Aufstellung hinterlegt werden :

* Verwirklichung Gewitterauffangbecken =	750.000,- BEF
* Vervollständigung des privaten Kanalnetzes =	750.000,- BEF
* Beibehaltung der vorhandenen Begrünung =	250.000,- BEF
* Handhabung einer internen Hausordnung=	100.000,- BEF
* Einhaltung Polizeiverordnung bezüglich Anschlag von Plakaten, Anbringen von Reklameschildern und Werbevorrichtungen, sowie das Aufstellen von Hinweisschildern	100.000,- BEF
* Verwirklichung des Außenmobiliars	100.000,- BEF
* Instandsetzung der vorhandenen Gas- und Öllager	350.000,- BEF
* Sanierung des Umfeldes der Öllager	400.000,- BEF
* Lebendige Heckenanlage aus immergrünen Feuerdorn gemischt mit Berberizen als Sicht- und Lärmschutz zum Wohngebiet (entlang der Parkplätze)	400.000,- BEF
* interne Beschilderung gemäß gültiger Straßenverkehrsordnung (Zu- und Ausfahrt zum Gelände)	150.000,- BEF
* Ausführung der neuen Abstellplätze in Betonpflaster- oder Rasensteine	300.000,- BEF
* Anpflanzungen (hochstämmige Laubbäume) um das neue Gebäude und entlang der Bushaltestelle	

an der Aachener Straße	350.000,- BEF
* Verwirklichung der Bushaltestelle an der Aachener Str.	500.000,- BEF

 -
 TOTAL = 4.500.000,- BEF

- O.g. Kaution kann nach Fertigstellung der Arbeiten, nach Beachtung der Bedingungen und nach der provisorischen, technischen Abnahme durch die Gemeinde aufgehoben werden, wobei 5% des Gesamtbetrages als Garantie während 2 Jahren einbehalten wird. Diese Garantiesumme wird nach erfolgter, endgültiger Abnahme freigegeben.
- 15 Um eine wirksame Kontrolle zu gewährleisten, müssen im Falle gleichwelcher Erdarbeiten, Kanalisation o.a., die zuständigen öffentlichen Dienste, d.h. Gemeindeverwaltung, E-Werk, Eupen, Vervierser Straße 64-88 und die Wallonische Wasserverteilungsgesellschaft, Eupen, Bergstraße 142, mindestens 8 (acht) Tage vor Beginn der Arbeiten in Kenntnis gesetzt werden.
 - 16 Die Genehmigung wird unbeschadet Privatrecht Dritter und der sonstigen bestehenden polizeilichen Vorschriften nach Maßgabe der eingereichten Bauvorlagen erteilt;
 - 17 die Erdgeschoßhöhe und die Erdanfüllungen müssen gemäß genehmigter Pläne eingehalten bzw. ausgeführt werden;
 - 18 alle Böschungen dürfen nicht steiler als das Verhältnis 4:1 (Höhe/Länge) sein. Der Abstand zwischen Böschungsfuß oder Oberkantenböschung und der Parzellengrenze muß mindestens 2 m betragen. Gegebenenfalls muß eine Drainage gemäß den Angaben der Zeichnung "Anlegen einer Böschung" Nr. 060290 verlegt (sh. Zeichnung anbei) werden;
 - 19 alle E-, Coditel- und Telekommunikations-Kabel müssen unterirdisch verlegt werden, es sei denn, daß sie in der unmittelbaren Umgebung oberirdisch verlegt worden sind;
 - 20 Verbrennen von Baumüll (Plastikfolie und -behälter, Papier, Teerpappe, usw.) und anderem Sondermüll auf den Baustellen ist strengstens verboten. Bau- oder/und Sondermüll muß entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen entsorgt werden; gegebenenfalls weist das Bürgermeister- und Schöffenkollegium auf den bestehenden Containerpark hin;
 - 21 alle Lagerungen (Sand, Kies, Betonblöcke, Ziegelsteine, usw.), sowie das Abstellen von Baugeräten auf dem öffentlichen Gelände entlang der Straße sind verboten.
- Die Kosten für die Reinigungs- bzw. Wiederinstandsetzungsarbeiten infolge von Sand-, Zement- oder Betonablagerungen in den Straßengullys und Kanälen, verursacht durch die Bauarbeiten auf der anliegenden Parzelle, sind von Amts wegen zu Lasten des betreffenden Bauherrn.
- Das beigefügte Formular N 43 B ist nach Beendigung des Rohbaus ordnungsgemäß ausgefüllt der Katasterverwaltung zuzusenden".

Considérant que la seconde partie adverse et l'intervenant soulèvent une exception d'irrecevabilité du recours, tirée du caractère tardif de celui-ci, les requérants ayant eu connaissance du projet dès 1996;

Considérant que le permis d'urbanisme a été délivré le 29 juillet 1999; qu'il n'apparaît pas du dossier administratif - et qu'il n'est d'ailleurs pas soutenu - que le permis d'urbanisme aurait été notifié aux requérants alors qu'en vertu de l'article 343 du Code

wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) il aurait dû leur être notifié puisqu'ils avaient introduit une réclamation le 11 septembre 1998; qu'en conséquence, à défaut d'une telle notification, aucun délai particulier de recours ne leur est opposable; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation de l'article 27 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine dans sa version applicable à l'acte attaqué (CWATUPa), de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article 108, § 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine modifié par le décret du 27 novembre 1997 (CWATUP) et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'ils soutiennent que le permis est incompatible avec la destination principale de la zone d'habitat à caractère rural et qu'il ne contient aucune donnée quant aux éléments concrets de fait et de droit;

Considérant que l'article 12 du décret précité du 27 novembre 1997, tel qu'il a été modifié par le décret du 23 juillet 1998, est rédigé comme suit :

" La demande de permis de bâtir ou de lotir dont l'accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du présent décret peut poursuivre son instruction selon les dispositions du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine qui étaient d'application à la date de l'accusé de réception";

Considérant que tant le décret du 27 novembre 1997 que le décret du 23 juillet 1998 produisent leurs effets au 1^{er} mars 1998;

Considérant que l'accusé de réception de la demande ayant donné lieu au permis attaqué est daté du 26 février 1998; qu'il s'ensuit que seules les dispositions du code en vigueur à cette dernière date sont applicables à l'acte attaqué, c'est à dire les dispositions antérieures au décret du 27 novembre 1997 (CWATUPa); qu'en d'autres termes, le moyen ne peut être retenu en tant qu'il invoque la violation de l'article 108, § 2, du CWATUP;

Considérant que l'article 27 du CWATUPa, que vise expressément le moyen, concerne l'expropriation et est donc étranger au litige;

Considérant que l'article 27 visé par le fonctionnaire délégué dans son avis est l'article 27 du CWATUP, c'est-à-dire dans la version du code issue de la modification apportée par le décret du 27 novembre 1997, alors qu'auraient dû être visés les articles 170 et 171, 1.2.2., du CWATUPa;

Considérant que l'article 170, 1.0, du CWATUPa définit la zone d'habitat comme suit :

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

Considérant que l'article 171, 1.2.2., du CWATUPa définit les zones d'habitat à caractère rural comme étant "destinées à recevoir l'habitat en général ainsi que les exploitations agricoles";

Considérant que l'article 170 du CWATUPa impose à l'autorité d'examiner la compatibilité du projet avec le voisinage; qu'à cet égard le fonctionnaire délégué a expressément décrit le contenu des réclamations formulées lors de l'enquête publique dont certaines concernent cette question et y a répondu en relevant que les plans avaient été modifiés à cet effet en prévoyant une "augmentation de la zone de recul par rapport aux propriétés du "Waldring" et en supprimant les parcs pour autobus, et que "les actes et travaux ne compromettent pas la destination général de la zone et son caractère architectural pour autant que les conditions suivantes soient respectées : (...)" ; que ces conditions concernent le maintien et le renforcement de la zone boisée en vue, notamment, de garantir la zone tampon avec le quartier "Waldring";

Considérant que si la référence formelle à l'article 27 du CWATUP est erronée et aurait dû viser les articles 170 et 171 du CWATUPa, il n'en demeure pas moins que le fonctionnaire délégué et, après lui, le collège des bourgmestre et échevins ont en réalité fait application de ces derniers articles et ont procédé à l'examen de la compatibilité du projet avec le voisinage immédiat, prescrit par ces dispositions; que, dès lors, le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la "violation des articles 284-287 CWATUP" en ce que "les actes déposés par le demandeur de permis ne correspondent pas à ce qu'exige le Code";

Considérant qu'outre l'imprécision totale du moyen, il y a lieu de constater que la référence à des articles du CWATUP est erronée, le CWATUPa étant d'application en l'occurrence; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles 1^{er}, 4, 5, 7, et 10 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement en Région wallonne et de l'arrêté d'exécution du 31 octobre 1991 en ce que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement est lacunaire et contient de fausses informations; qu'ainsi, à leur estime, la notice est lacunaire en ce que, pour de nombreuses rubriques, il est répondu par "néant" ou "bon", sans autre précision; que, selon eux, la notice est par ailleurs inexacte notamment quant aux paramètres écologiques;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est un document qui doit permettre à l'autorité devant accorder ou refuser un permis de le faire en toute connaissance de cause quant aux incidences sur l'environnement du projet soumis à autorisation; que, dès lors, la notice doit contenir des renseignements complets, précis et exacts; que les défauts dont elle serait affectée ne peuvent toutefois entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière n'a été accordée qu'en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant été complètement et exactement informée ni par la notice d'évaluation des incidences ni d'une autre manière;

Considérant qu'en l'espèce, s'il est exact que sur certains points la notice est complétée de manière lacunaire, il n'en demeure pas moins qu'il ressort du dossier administratif que tant le fonctionnaire délégué - lequel après un premier avis a exigé de nouveaux plans et une seconde enquête publique - que le collège des bourgmestre et échevins de Raeren - lequel a eu un échange de lettres suivi avec l'architecte auteur du projet- ont eu une connaissance complète du projet et ce d'autant plus que les réclamations formulées lors des deux enquêtes publiques portaient sur des éléments qui, en termes de requête en annulation, sont ceux qui sont estimés lacunaires dans la notice d'évaluation préalable des incidences; que d'ailleurs c'est pour répondre aux réclamations que d'abord des nouveaux plans ont été demandés et qu'ensuite le permis impose des conditions; que, dès lors, les insuffisances de la notice d'évaluation, voire ses imprécisions sur certains points, n'ont pu induire l'autorité en erreur; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation de l'article 58 des lois sur l'emploi des langues en matière administrative, coordonnées le 18 juillet 1966, et de l'article 108, § 2, du CWATUP; qu'ils relèvent que divers documents administratifs sont rédigés en français tels que l'avis du fonctionnaire délégué reproduit dans l'acte attaqué;

Considérant que le fonctionnaire délégué a donné son avis en langue allemande et en langue française, chacune des deux versions étant signée par lui; que le permis attaqué reproduit textuellement l'un et l'autre textes; que dès lors c'est à tort que l'acte attaqué porte qu'en cas de doute le texte français est déterminant puisque le texte authentique est la version allemande de l'avis, le texte français n'étant au mieux qu'une traduction sans valeur légale; que, toutefois, dès lors que le permis établi en langue allemande mentionne le texte original allemand de l'avis du fonctionnaire délégué, l'article 58 des lois coordonnées sur l'emploi des langues en matière administrative n'a pas été violé; que, pour le surplus, les requérants n'indiquent pas les autres documents qui auraient été rédigés en français alors qu'ils auraient dû l'être, selon eux, en allemand; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant qu'en réplique, les requérants prennent un cinquième moyen de "la violation du décret du 27 novembre 1997"; qu'ils soutiennent que "la demande de permis ayant été manifestement introduite après le 1^{er} janvier 1998, il y avait lieu d'appliquer non l'ancienne législation mais exclusivement les dispositions du décret du 27 novembre 1997"; qu'ils estiment ce moyen d'ordre public;

Considérant que pour les motifs exposés lors de l'examen du premier moyen, le cinquième moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens du recours, liquidés à la somme de 347,06 euros, sont mis à charge des deux parties requérantes.

Les dépens de l'intervention, liquidés à la somme de 123,95 euros, sont mis à la charge de la partie intervenante.

Ainsi prononcé à Bruxelles en audience publique de la XIII^e chambre du
Conseil d'Etat, le six décembre deux mille quatre, par :

MM. M. HANOTIAU,
M. LEROY,
Y. KREINS,
F. VAN MICHEL,

Président de chambre,
Président de chambre,
Président de chambre,
Greffier assumé,

Le Greffier assumé,

Le Président,

F. VAN MICHEL.

M. HANOTIAU.