

**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 148.181 du 16 août 2005

A.164.916/XIII-3821

En cause :           **1. FRECHES** Joseph,  
                          **2. KOHNEN-FUHRMANN** Margaretha,  
                          **3. RAUW-LAMBY** Florentine,

ayant tous trois 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.

Parties intervenantes :

**1. la Commune de Bütgenbach,**  
**2. la S.A. Immo ELSCHAU,**  
composée de :  
- **la S.A. AB J ELSSEN,**  
- **la S.A. HU RASCH,**

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

-----  
---

**LE PRESIDENT DE LA VI<sup>e</sup> CHAMBRE DES VACATIONS**  
**SIEGEANT EN REFERE,**

Vu la demande introduite le 5 août 2005 par Joseph FRECHES, Margaretha KOHNEN-FUHRMANN et Florentine RAUW-LAMBY, qui tend à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, du permis unique délivré le 18 juillet 2005, sur recours, par le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial et relatif à "la construction et à l'exploitation d'un centre commercial comprenant un supermarché, des entrepôts, parkings et d'autres locaux commerciaux et établissement classés sur un terrain sis Monschauerstrasse à Bütgenbach sur des parcelles cadastrées 1<sup>ère</sup> décision, section A, n°211 G<sup>2</sup> et 211 h<sup>2</sup>";

Vu les requêtes introduites le 9 août 2005 par lesquelles la Commune de Bütgenbach et la S.A. Immo ELSCHAU, composée de la S.A. AB J ELSSEN et de la S.A. HU RASCH, demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé d'extrême urgence;

Vu l'ordonnance du 8 août 2005, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 10 août 2005 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Mes DEHIN et Me MEYER, 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 conforme, M<sup>me</sup> W. 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 requérants exposent comme suit les faits :

" 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 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).

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. Madame Florentine RAUW-LAMBY habite Zum Walkerstal 12, parcelle no. 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 ».

Elle subira également les nuisances olfactives, les bruits des ventilateurs, des camions etc provenant de cet établissement.

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)

4. 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 PETERS, domicilié à 4750 BÜTGENBACH, Zum Mahrenvenn 20.

Ce comité tente de conserver les vues de la rue principale « Monschauerstrasse » vers le Steiner 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 ces dispositions planalogiques.

2. En 1999, la Commune de BÜTGENBACH a acheté les parcelles n° 21 IH2 et 57V. En 2002, elle a acheté la parcelle 2llg2. 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 211 H2 et 211 G2. 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 et acte notarial du 6 septembre 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 tant les requérants 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'elles impliqueront 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 la 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 no. 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<sup>er</sup> 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 G 2 et 211 h).
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 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.
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.
26. Par arrêt du 5 novembre 2004, le conseil a suspendu suivant la procédure d'extrême urgence (requête en mesure provisoire d'extrême urgence + suspension ordinaire) le permis délivré le 14 juillet 2004 par le Ministre Foret.
- Les moyens reconnus étaient d'une part l'incompétence de l'auteur de l'acte et dépassement du délai et d'autre part, l'absence d'éléments nouveaux permettant de justifier un revirement d'attitude. A la suite de cet arrêt, la Région wallonne a déposé un acte de poursuite de procédure.
27. Le 1<sup>er</sup> décembre 2004, l'administration de la Région wallonne a accusé réception d'un nouveau dossier complet (pièce n° 38).
28. Le 14 décembre 2004, une réclamation a été introduite par le conseil des parties requérantes.
29. Un complément de réclamation a été introduit par courrier du 17 décembre 2004.

30. Le 22 décembre 2004, la KDLK a rendu son avis.
31. Le 5 janvier 2005, la Région wallonne a retiré son acte de poursuite de procédure aux motifs qu'un nouveau projet devait être introduit et que dans ces circonstances, il n'y avait plus de raison de statuer sur le précédent dossier.
32. Le 11 janvier 2005, la DGATLP a signalé qu'une nouvelle demande de permis modifiée serait introduite.
33. Le 21 février 2005, un nouveau dossier a été introduit. Ce dossier comportait des modifications minimales relatives aux toitures, la suppression du carport, la suppression d'une rampe d'accès au parking et la limitation de celui-ci à 80 emplacements ainsi qu'au déplacement partiel des systèmes de ventilation.
34. Une enquête publique a été ouverte et dans ce cadre, les parties requérantes ont introduit une nouvelle réclamation.
35. Le 2 mai 2005, demande de copie du rapport de synthèse a été introduite auprès de l'administration wallonne. Celui-ci ne sera finalement dénoncé officiellement que le 11 juillet 2005.
36. Par plis recommandé du 9 mai 2005, le Collègue des Bourgmestre et Echevins a transmis sa décision. Il s'agissait d'une autorisation portant le numéro de référence 20/05.
37. Par plis recommandé du 13 mai 2005, les parties requérantes ont introduit le recours prévu par le décret relatif au permis d'environnement. Il est à noter que dans ce cadre, ils contestaient le fait que le dossier ait pu être instruit et résolu en raison de l'absence de personnalité juridique du demandeur d'autorisation.
38. En parallèle, cet état de fait était dénoncé à la Région wallonne afin que celle-ci exerce unilatéralement son recours devant le Gouvernement wallon. Suite à différent échange de courrier, les services de la Région wallonne n'ont pas exercé de recours.
39. Le 19 mai 2005, le Ministère de la Région wallonne a accusé réception du recours introduit et a demandé la transmission par email de ce recours. Cela a été fait par email du 23 mai.
40. Le 27 juin 2005, constatant que le chantier était commencé malgré le recours introduit, les parties requérantes ont signalé au Ministère des Affaires économiques que le chantier avait commencé alors qu'aucun permis d'implantation commerciale n'avait été délivré pour ce dernier. En effet, conformément à la loi sur les implantations commerciales, un nouveau permis socio-économique devait être délivré, le projet ayant fait l'objet d'un nouveau permis unique (urbanisme et environnement). Ce document a été dénoncé aux Ministres compétents, au Parquet et au conseil de la société momentanée.
41. Par courrier du 29 juin 2005, les services du Comité socio-économique ont accusé réception et fait le nécessaire pour que le dossier soit instruit (pièce

n°11 et 12). En parallèle, une demande d'information relative à l'éventuel rapport de synthèse (6 juillet) était adressée à la DGRNE.

42. Le chantier a été immédiatement arrêté et les services publics fédéraux ainsi que le Ministre Marcourt ont signalé qu'ils instruisaient le dossier.
43. Le 13 juillet 2005, suite au refus verbal de communiquer le rapport de synthèse, le conseil des parties requérantes a insisté auprès des services de la DGRNE.
44. Par courrier recommandé daté du 27 juillet 2005, reçu soit le 28, soit le 29 au cabinet du conseil des requérants, lequel était en vacances, le Ministre Antoine a dénoncé un arrêté du 18 juillet déclarant le recours recevable mais non fondé et accordant l'autorisation sollicitée moyennant une condition complémentaire. Cet arrêté contenait une traduction conforme en allemand. Par ailleurs, les parties requérantes recevaient un plis identique.
45. Découvrant cette décision le 1<sup>er</sup> août, le conseil des parties requérantes a immédiatement tenté de rentrer en contact avec ses clients. Par ailleurs, il s'est enquis de l'éventualité des reprises du chantier. Il est à noter que le premier août aucun signe ne démontrait la reprise imminente du chantier et aucun permis socio-économique n'avait été délivré. Il n'y avait donc aucun risque de voir le chantier repris.
46. Le 2 août 2005, dans le Grenz Echo, un des échevins de la commune de Bütgenbach signalait que le chantier devait reprendre la semaine prochaine après délivrance du permis socio-économique. Dès découverte de cet article, par plis téléfaxé et recommandé du 3 août 2005, le conseil des requérants a demandé tout renseignement utile à ce sujet.
47. Lors d'un entretien téléphonique avec la commune de Bütgenbach mais non le secrétaire communal, lequel était en vacance, le conseil des parties requérantes a appris le 3 août dans l'après midi que le permis aurait été délivré la veille au soir mais que celui-ci ne serait pas notifié tout de suite en raison de l'absence du Secrétaire.
48. Le 4 août, après avoir enfin reçu l'autorisation de consulter le dossier socio-économique lors d'un entretien téléphonique et donc de voir ce que contenait ce permis et le dossier, le conseil des requérants a envoyé un téléfax à la commune de Bütgenbach pour acter qu'il pourrait consulter le dossier le même jour entre 16 et 17 h.
49. Malheureusement, par la suite, la commune a refusé l'accès par un contact téléphonique et signalé que des contacts devaient être pris avec son conseil. Le même jour (soit le 4 août 2005) un fax a été adressé au Conseil de l'administration pour lui demander copie de cette pièce. A l'heure du dépôt de la requête, cette pièce n'est pas parvenue. En parallèle, la procédure d'accès aux documents administratifs par obtenir le rapport de synthèse a, à nouveau, été diligentée et ce par contact téléphonique avec le directeur général de la DGRNE. Compte tenu du fait que la décision du Ministre avait été prise, ce rapport a été transmis au conseil des parties requérantes. Il convient cependant

de signaler qu'il avait aussi été demandé une copie de l'acte notarié nouveau entre la commune de Bütgenbach et la société momentanée et ce afin de connaître la qualification exacte de l'opération immobilière réalisée. A ce jour, cet acte n'a pas encore été communiqué et semble faire l'objet d'une recherche auprès de la DGATLP (cf couverture du fax de la DGRNE du 3 août 2005 - pièce n°1).

50. Par téléfax de ce jour 15h3 la Commune a permis l'accès à partir du 9 août au dossier. Le contrat a quant à lui été faxé par la DGRNE à 13 :45";

Considérant qu'il y a lieu d'accueillir les requêtes en interventions introduites le 9 août 2005 par la Commune de Bütgenbach, et la S.A. Immo ELSCHAU, composée de la S.A. AB J ELSSEN et de la S.A. HU RASCH, demandent à intervenir dans la procédure en référé d'extrême urgence;

Considérant que les parties adverse et intervenantes soulèvent une exception d'irrecevabilité tirée de l'absence d'extrême urgence; qu'elles soutiennent que le projet qui fait l'objet du permis critiqué est tel qu'il ne peut se réaliser en peu de temps de sorte qu'une demande de suspension introduite selon la voie ordinaire eût suffi;

Considérant que les travaux qui avaient été interrompus ont repris au début du mois de juin sans discontinuer sauf le temps des congés dans le secteur du bâtiment; qu'à l'heure actuelle, ils sont à nouveau en cours; qu'au surplus, les requérants ont fait toute diligence pour prendre connaissance du permis litigieux et introduire la présente procédure; que le risque de préjudice grave difficilement réparable tel qu'il est allégué, à le supposer fondé, ne pourrait être écarté si la demande de suspension était introduite selon la voie ordinaire; que l'extrême urgence est justifiée;

Considérant que les requérants prennent un moyen de la violation 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 :

L'acte attaqué ne répond pas à la motivation de la décision ministérielle du 7 juillet 2004 refusant une première fois, décision devenue définitive ou à tout le moins y répond partiellement et de manière erronée.

Alors que cette décision du 7 juillet 2004 déclarait le même 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 et ce par application de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des principes généraux du droit administratif";

Considérant que l'autorité qui a pris une décision à l'égard d'un projet et qui, par la suite, prend une décision contraire à l'égard d'un projet identique ou semblable présenté par le même demandeur pour la même localisation, doit, dans sa nouvelle décision, motiver spécialement son revirement d'attitude;

Considérant qu'en l'occurrence, il s'agit d'une nouvelle demande de permis, à savoir un permis unique portant sur un nouveau projet qui diffère de l'ancien par les éléments suivants :

- " - la réduction de l'espace dévolu au parking (90 emplacements au lieu des 108 dont 4 sous car-port) initialement prévus;
- la modification du chemin d'accès au quai de déchargement réduit en largeur (1 seul quai au lieu de 2) et la réalisation d'un écran végétal côté voisin;
- la suppression du car-port;
- la suppression d'une partie du parking devant le bâtiment classé dit "Steiner Hof" et l'aménagement à cet endroit d'un espace verduré;
- l'augmentation des zones de verdure et du nombre d'arbres (rangée d'arbres le long des 3 voiries, ainsi qu'au niveau du parking);
- le remplacement de certains murs de soutènement par des talus afin d'augmenter les surfaces vertes;
- la réduction des voiries internes (voirie supprimée entre les parkings inférieur et supérieur)
- la suppression de la toiture sur la terrasse surplombant l'entrée du supermarché, de manière à dégager davantage la vue sur le bâtiment classé à l'arrière du site;
- la scission centrale du volume B3 de manière à rompre la continuité de ce bâtiment, le retrait dans la façade et dans la toiture, ainsi que l'utilisation de pierre bleue afin de marquer la rupture;
- l'emploi de deux matériaux de parement (l'enduit et la pierre bleue) au lieu de trois;
- la mise en place de panneaux publicitaires sur les façades de manière à vérifier leur intégration au site;
- au niveau du bâtiment B4 : la suppression d'une des deux portes d'accès à l'avant et d'une porte d'accès à l'arrière du bâtiment, la suppression des grilles de ventilation en façade sur l'arrière, ainsi que la descente de 0,20 m du niveau de la toiture";

Considérant que le nouveau projet ne peut être tenu pour identique au précédent, mais bien pour semblable à celui-ci; que la motivation du permis attaqué est la suivante quant à la nouvelle appréciation que la partie adverse s'en fait :

- " Considérant que ces modifications améliorent sensiblement l'intégration du présent projet à son environnement bâti en non bâti;

Considérant que le projet se situe au centre de la commune de Bütgenbach, repris en zone d'habitat à caractère rural et couvert partiellement par un périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique, présentant une densité bâtie moyenne et caractérisé par d'importants espaces de verdure;

Considérant que le présent projet correspond aux préoccupations du Schéma de développement de l'espace régional visant à renforcer la centralité des villes et des villages et à localiser les surfaces commerciales au sein de noyaux d'habitat; qu'à ce titre, il convient de souligner que la surface commerciale "Super GB" et la banque accueillies au sein de ce nouveau centre commercial sont des commerces délocalisés qui existent déjà à Bütgenbach;

Considérant en effet, que le Schéma de développement de l'espace régional stipule notamment qu' "il faut freiner la délocalisation de certaines activités polarisatrices (entre autre les commerces, les services à la population et aux entreprises, les équipements collectifs) vers les périphéries et au contraire créer les conditions favorables au maintien, voire au redéploiement de ces fonctions dans les coeurs des villes et de villages"; qu'en outre, cet instrument précise que "le territoire doit donc être structuré de manière à concentrer les activités et les logements dans les lieux suffisamment denses, tout en respectant les caractéristiques des centres anciens";

Considérant que le Schéma de développement de l'espace régional stipule, par ailleurs, qu'"il est nécessaire de localiser les commerces, les équipements et les services de façon à ce qu'ils soient aisément accessibles (...) Les commerces, en particulier les moyennes et grandes surfaces, ont tendance à se localiser en dehors des tissus d'habitat, dans des lieux accessibles uniquement en voiture. Ce phénomène entraîne souvent un déclin des commerces implantés dans les centres et les quartiers urbains, de même que la fermeture de commerces dans les villages. Le problème qui se pose est donc double : d'une part l'habitat est privé d'un élément essentiel de son animation et d'autre part, les personnes non motorisées sont fortement pénalisées car ces nouvelles implantations sont trop éloignées pour y accéder à pied et leur desserte par les transports en commun est rarement bien assurée.

Plusieurs dispositions peuvent être prises pour remédier à cette situation.

- L'implantation de centres commerciaux et de grandes surfaces commerciales à l'écart des villes et des noyaux d'habitat ne sera plus autorisée. Ce type de commerce devra à l'avenir s'inscrire dans le tissu d'habitat, ou pour le moins le jouxter et à être aisément accessible à pied et en transports en commun.
- La préférence sera donc donnée à leur insertion dans l'habitat. Ils devront cependant, dans ce cas, répondre à plusieurs critères pour éviter des retombées négatives sur leur cadre de vie : l'intégration des bâtiments et des parkings devra être particulièrement maîtrisée, le trafic généré devra être canalisé sur des voiries susceptibles de l'absorber aisément sans perturber la quiétude des rues résidentielles, et une insertion correcte dans le bâti proche devra être assurée pour éviter les nuisances sonores et visuelles. (...);

Considérant que le projet est situé dans un noyau d'habitat; qu'il est longé par une route régionale; que le Ministère wallon de l'Équipement et des Transports a émis un

avis favorable au projet; que le centre commercial projeté est susceptible, par la clientèle qu'il va drainer, de dynamiser la commune et d'avoir des retombées positives sur le commerce et le tourisme local;

Considérant que la localisation du bâtiment et la suppression de la toiture sur la terrasse surplombant l'entrée du supermarché permettent de conserver une perception du "Steiner Hof"; que, par ailleurs, le présent projet a supprimé le parking initialement prévu en face de ce monument classé;

Considérant qu'au vu des plans déposés à l'appui de la présente demande, la hauteur sous faite du bâtiment accueillant la banque est inférieure à celle de l'habitation voisine sise sur la parcelle n°211 K<sup>2</sup>;

Considérant que l'aménagement des abords projeté permet de préserver le caractère verduré d'une partie substantielle du site;

Considérant que la quiétude des propriétés voisines a été prise en compte lors de la révision du projet (aménagement des abords plus soigné, suppression d'un quai de déchargement, suppression de portes d'accès et de grilles de ventilation, réalisation d'espaces tampons végétalisés,...);

Considérant qu'en ce qui concerne la propriété reprise sous le numéro cadastral 211 K<sup>2</sup>, la rampe d'accès carrossable se situe partiellement en déblais par rapport au niveau de ce bien voisin; que, par ailleurs, le projet propose la création d'un espace tampon végétalisé qu'il conviendra de renforcer par des plantations arbustives indigènes;

Considérant que le présent projet a supprimé le car-port initialement projeté le long de la limite mitoyenne de la parcelle n°211 F<sup>2</sup> et propose l'aménagement d'un espace verduré longeant une zone de manoeuvre";

Considérant que la motivation énonce les raisons pour lesquelles, eu égard aux modifications apportées au nouveau projet, la partie adverse a changé son appréciation; que cette motivation ne révèle aucunement une erreur manifeste d'appréciation; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les parties requérantes prennent un deuxième moyen de la violation de l'article 81 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, des articles 27, 30, et 452/23 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation "en ce que : l'acte entrepris confirme la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins et autorise la construction et l'exploitation du projet concerné, alors que, le projet est manifestement incompatible avec les articles 27 et 452/23 du CWATUP et que dès lors le ministre a méconnu ces

dispositions ainsi que l'article 30 CWATUP et a, ce faisant, commis une erreur manifeste d'appréciation"; qu'elles fondent leur moyen sur la constatation suivante qu'elles font :

- " En l'espèce, le projet considéré a une superficie au sol d'environ 2000 m<sup>2</sup> (Supermarché: 1.300 m<sup>2</sup>, banque: 277 m<sup>2</sup>, dépôt: 312 m<sup>2</sup>, local technique: 100 m<sup>2</sup>, car-ports: 100 m<sup>2</sup> : total: environ 2000 m<sup>2</sup>.), une hauteur de +/- 10 m par rapport au niveau fini du sol et contient de larges parkings extérieurs (90 emplacements) et voiries.

L'ensemble de l'objet de l'autorisation couvre plus de 85% de la parcelle (Le terrain a une superficie totale de 7.400 m<sup>2</sup>; le supermarché 1.300 m<sup>2</sup>, les bâtiments prennent 2.000 m<sup>2</sup>, le parking et les voiries environ 4.400 m<sup>2</sup> et le parc minuscule environ 1.200 m<sup>2</sup>. On pourrait donc dire que la surface non bâtie ou minéralisée est de 15%).

Il a pour objet la construction d'un grand centre de distribution, de différents magasins, d'une banque, de trois magasins, d'un établissement Horeca, d'un carport, d'un parking aérien, ainsi que de quatre appartements";

Considérant que l'article 27 du CWATUP porte que "la zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles" et que "les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage";

Considérant qu'il ressort du dossier administratif, en particulier des plans, que le projet qui pour une part comprend un parc, ne met aucunement en péril la destination de la zone et que, situé au centre du village, il n'est pas incompatible avec le voisinage; qu'en effet, s'il s'agit effectivement d'un projet d'une certaine importance, il ne constitue cependant pas un "méga-projet"; qu'à cet égard, il n'y a pas d'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que selon l'article 452/23 CWATUP, "le périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique vise à favoriser au sein d'un ensemble urbanisé l'équilibre entre les espaces bâtis ou non et les monuments qui les dominent ou les sites qui les caractérisent";

Considérant qu'en l'espèce, l'équilibre entre les sites bâtis ou non et le Steiner Hof, qui est un monument classé, n'est pas rompu puisque d'une part un parc se trouvera du côté de ce monument et que d'autre part, le projet a été adapté pour conserver une perception de ce monument; que dès lors, la partie adverse n'a pas commis d'erreur d'appréciation qui serait manifeste;

Considérant que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les parties requérantes prennent un troisième moyen de la violation de l'article 89 du CWATUP dans sa version de 2000 "en ce que : l'acte attaqué délivre un permis unique pour la construction d'un centre commercial et de 90 emplacements de parking et des appartements à la S.A. Immo ELSCHAU sur un terrain qu'elle ne pourra utiliser que moyennant la création d'un droit d'emphytéose ou à tout le moins l'octroi d'un bail innommé de plus de 9 ans avec renonciation au droit d'accession, alors que, pour réaliser une telle opération, l'article 89 du Code wallon impose la délivrance préalable d'un permis de lotir";

Considérant que contrairement à ce que soutiennent les parties requérantes, l'article 89 du CWATUP qui serait applicable est celui qui résulte de la modification apportée par l'article 69 du décret-programme de relance économique et de simplification administrative du 3 février 2005, et qui est rédigé comme suit en son paragraphe 1<sup>er</sup>, alinéa 2 :

" Par "lotir", on entend le fait de diviser un bien en créant au moins deux lots non bâtis afin de vendre, louer pour plus de neuf ans, céder en emphytéose ou en superficie un de ces lots, en vue de la construction d'une habitation, du placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation";

Considérant qu'en l'espèce il n'y a pas de division d'un bien par la création d'au moins deux lots au sens de l'article 89, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du CWATUP; que l'affectation d'une entité en deux zones différentes sans division de cette entité en lots ne tombe pas sous le coup de l'article 89 précité; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les parties requérantes prennent un quatrième moyen de la violation de l'article 46 du Code des sociétés et de l'article 1<sup>er</sup> du décret du 11 mars 1995 relatif au permis d'environnement "en ce que : l'acte entrepris donne une autorisation à une société momentanée avec un nom de fantaisie, la société momentanée s'intitulant

réellement "ZVER ELSCHAU", société sans personnalité juridique, alors qu'il s'agit d'un acte constitutif de droit qui ne pouvait être constitué qu'à l'égard d'une personne physique ou d'une personne morale";

Considérant que le permis a été délivré à une société momentanée; que, selon l'article 47 du Code des sociétés, "la société momentanée est une société sans personnalité juridique qui a pour objet de traiter, sans raison sociale, une ou plusieurs opérations de commerce déterminées"; que tel est le cas en l'espèce, l'opération de commerce déterminée étant la réalisation du projet qui constitue l'objet du permis unique; qu'à cet égard, le permis a été délivré non seulement à la société momentanée mais aussi, par ce biais, aux deux sociétés commerciales la composant; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie;

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

Les requêtes en intervention introduites par la Commune de Bütgenbach, et la S.A. Immo ELSCHAU, composée de la S.A. AB J ELSSEN, et de la S.A. HU RASCH, dans la procédure en référé d'extrême urgence sont accueillies.

### **Article 2.**

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

### **Article 3.**

Les dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à charge des parties requérantes.

**Article 4.**

Conformément à l'article 3, § 1<sup>er</sup>, 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.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique, le seize août deux mille cinq par :

|    |             |                       |
|----|-------------|-----------------------|
| M. | HANOTIAU,   | président de chambre, |
| M. | VAN MICHEL, | greffier assumé.      |

Le Greffier assumé,

Le Président,

F. VAN MICHEL.

M. HANOTIAU.