

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 227.647 du 5 juin 2014

A. 197.645/XIII-5689

En cause : **DIVERSE** Pierre,
ayant élu domicile chez
Me Patrick HENRY, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

la Commune d'Esneux.

Partie intervenante :

LAKAYE Jean-Guy,
ayant élu domicile chez
Mes Didier MATRAY et
Sophie MATRAY, avocats,
rue des Fories 2
4020 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 8 septembre 2010 par Pierre DIVERSE en ce qu'il demande l'annulation de la décision du 13 juillet 2009 du collège communal d'Esneux octroyant à Jean-Guy LAKAYE un permis d'urbanisme relatif à un bien sis à Esneux, rue de la Charrette 100, cadastré section A, n^{os} 501z3, 475c, 474k2 et ayant pour objet la construction de deux immeubles à appartements avec espace de détente et services;

Vu l'arrêt n° 210.914 du 1^{er} février 2011, rejetant la requête en intervention introduite par Jean-Guy LAKAYE, et ordonnant la suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande d'intervention volontaire, valant demande de poursuite de la procédure dans la procédure en annulation, introduite le 22 février 2011 par Jean-Guy LAKAYE;

Vu l'ordonnance du 12 avril 2011 accueillant la requête en intervention introduite par Jean-Guy LAKAYE dans la procédure au fond;

Vu le mémoire ampliatif;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. TELLIER, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires des parties requérante et intervenante;

Vu l'ordonnance du 2 avril 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 15 mai 2014 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} BOLLY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me P. HENRY, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me S. MATRAY, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 210.914 du 1^{er} février 2011, précité; qu'il convient de s'y référer;

Considérant que la partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité ratione temporis de la requête;

Considérant que, dans sa requête introductive, le requérant affirme qu'après avoir constaté le déboisement quasi-complet de la parcelle concernée par le

projet litigieux en juillet 2010 et suite à des démarches entreprises auprès de la commune d'Esneux, il a pris connaissance de l'acte attaqué et de son dossier administratif le 11 août 2010; qu'il en conclut que son recours est recevable; qu'il ajoute, dans son mémoire ampliatif, que par son arrêt du 1^{er} février 2011, précité, le Conseil d'Etat a admis que la requête était recevable;

Considérant que la partie intervenante expose tout d'abord que les faits relatifs au projet litigieux remontent au mois de juillet 2007, lorsqu'elle a informé le requérant de son projet de construction et qu'à ce moment déjà, celui-ci lui aurait fait part de son opposition; qu'elle poursuit en indiquant qu'en 2008, à une date indéterminée, le requérant se serait enquis auprès de la commune d'Esneux de l'avancement du projet, et qu'après la délivrance du permis attaqué, le 12 juillet 2009, le requérant se serait rendu à nouveau à l'administration communale d'Esneux, à une date non précisée mais située en 2009; qu'elle constate encore que les travaux de déboisement de sa parcelle ont débuté dès le mois d'août 2009, ces travaux se déroulant tous les samedis de 9 à 17 heures, soit des jours où le requérant occupe habituellement sa maison située en face de la parcelle litigieuse; qu'elle rappelle également que le 24 avril 2010, un des arbres abattus est tombé sur la route en sectionnant une ligne électrique et un poteau, et que cet incident a été la cause d'une série de désagréments pour les voisins, en particulier ceux résidant à proximité immédiate des parcelles sur lesquelles porte le permis attaqué (route barrée, coupure d'électricité, incendie,...); qu'elle soutient, qu'au mois de mai 2010, elle a pris contact avec le requérant afin de lui proposer qu'une société active dans le déboisement de la parcelle litigieuse, abatte également 17 sapins lui appartenant; qu'elle constate que malgré ces éléments antérieurs, ce n'est que le 28 juillet 2010 que le conseil du requérant a sollicité l'accès au dossier administratif, a accédé à celui-ci et a contesté, le 8 septembre 2010, le permis d'urbanisme délivré; qu'elle prétend que l'affirmation du requérant selon laquelle il n'a eu connaissance du permis qu'au mois de juillet 2010 est contredite par de nombreux éléments du dossier, ci-avant rappelés; qu'elle estime que le requérant, voisin direct de la parcelle litigieuse, et présent le week-end dans sa propriété de manière régulière, devait nécessairement constater le début puis l'évolution des travaux; qu'elle expose qu'au mois de mai 2010, sur une surface d'environ 11.000 m², 6.700 m² de forêt, soit environ 265 m³ de bois, ont été coupés, qu'il s'agissait donc de travaux d'envergure que le requérant ne pouvait pas ne pas voir; qu'en réponse à l'affirmation du requérant selon laquelle il aurait constaté en juillet 2010 le déboisement quasi complet de la parcelle et a, de ce fait, contacté l'administration communale, la partie adverse observe qu'en juillet 2010, ces travaux de déboisement étaient achevés, que le début des travaux était évidemment antérieur et que le requérant pouvait se rendre compte de l'avancement de ceux-ci et qu'il est surprenant que le requérant ait réagi si tard alors qu'il se montre sensible à la protection des bois, notamment des pins corses; qu'elle conclut

qu'il ressort de ces éléments et des pièces qui les soutiennent que le requérant a eu connaissance de l'existence du permis bien avant juillet 2010 et qu'en ne prenant connaissance de celui-ci que le 11 août 2010, le requérant n'a pas accompli, dans un délai raisonnable, les démarches nécessaires auprès de l'administration communale en vue d'en connaître le contenu;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie intervenante revient sur les différents éléments développés dans son mémoire en intervention; qu'elle produit différents témoignages de voisins indiquant avoir discuté à différentes reprises du projet avec le requérant, mais sans que les dates de ces conversations soient indiquées;

Considérant que, dans son dernier mémoire, le requérant constate que le permis ayant été délivré sans enquête publique préalable, il n'a pas été informé de l'avancement de la procédure d'octroi de ce permis; qu'il avance également que l'affichage du permis, pourtant obligatoire dès le début des travaux, n'a eu lieu que dans la nuit du 24 au 25 octobre 2010; qu'il soutient que les travaux de déboisement qui ont été effectués en 2009-2010 étaient de si faible ampleur qu'il a cru à des travaux d'entretien normal de la parcelle; qu'il conteste avoir été régulièrement informé par la partie intervenante de l'évolution du dossier; qu'il affirme que c'est à la fin du mois de juin 2010 qu'il a été contacté par la société qui s'occupait du déboisement de la parcelle, à propos de l'abattage de ses propres sapins; qu'il prétend que ce n'est qu'à son retour de vacances, le 10 juillet 2010, qu'il a constaté la mise à blanc de la parcelle et s'est informé de la situation administrative justifiant celle-ci; qu'il conteste les témoignages des voisins qui ont été déposés et les estime non pertinents; qu'il considère également que les photos produites ne sont pas probantes dès lors qu'elles ne montrent la situation de la parcelle qu'avant les travaux et après ceux-ci;

Considérant que c'est à la partie qui conteste la recevabilité ratione temporis d'un recours dirigé contre un permis d'urbanisme qu'il appartient de démontrer que le requérant a eu connaissance de l'existence de l'acte attaqué et qu'il a pu avoir connaissance de son contenu plus de soixante jours avant le dépôt de son recours; que de simples présomptions ne suffisent pas à cet égard; que, par ailleurs, cette prise de connaissance effective ne peut pas être indéfiniment reportée; qu'au contraire, les tiers intéressés doivent faire diligence pour recueillir, dans un délai raisonnable, les renseignements relatifs à l'existence et au contenu d'un permis d'urbanisme;

Considérant que les éléments avancés par la partie intervenante n'ont pu être examinés dans le cadre de la procédure en référé, à défaut pour elle d'avoir introduit sa demande en intervention dans le délai légal; qu'en revanche, sa requête en intervention étant recevable dans le cadre de la présente procédure, il s'impose de les examiner;

Considérant que les différentes allégations avancées par la partie intervenante à propos des contacts qu'elle aurait eus avec le voisin requérant au sujet du projet, des démarches effectuées par celui-ci auprès de la commune pour s'informer de l'état d'avancement de la procédure, des conversations qu'il aurait eues avec des voisins sont toutes contestées par le requérant, sans qu'aucune pièce déposée ne puisse en établir le caractère probant;

Considérant, par ailleurs, qu'il est établi que l'affichage du permis, prévu à l'article 134 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), n'a eu lieu que postérieurement à l'introduction du présent recours;

Considérant, en outre, que s'agissant de l'incident d'avril 2010 (rupture d'un câble électrique suite à la chute d'un arbre causée par les travaux en cours sur la parcelle litigieuse), si celui-ci n'est pas passé inaperçu, il n'est pas pour autant établi que le requérant était présent ce week-end là et en a donc subi des désagréments; qu'en tout état de cause, le requérant ne nie pas avoir constaté des travaux d'abattage sur la parcelle litigieuse, qu'il dit avoir interprétés comme étant des travaux d'entretien; qu'aucune des photos produites par la partie intervenante ne permet cependant de démontrer que l'ampleur de ce déboisement était telle, dès avant le mois de juin 2010, que le requérant n'aurait pu ignorer le lien entre celui-ci et la délivrance du permis attaqué;

Considérant, en conséquence, que la partie intervenante n'apporte pas d'éléments déterminants permettant d'établir, de manière certaine, que le requérant était en mesure de faire le lien entre les travaux entrepris sur la parcelle et la délivrance d'un permis d'urbanisme dès avant le 10 juillet 2010; que l'exception doit être rejetée;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé par le Gouvernement wallon le 22 janvier 2001; que, dans une première branche, il relève que la parcelle litigieuse est classée au R.C.U. en ensemble urbanistique n° 3 "aire d'intérêt paysager et/ou écologique"; que, selon lui, dans cette aire, la superficie au sol des volumes principaux, secondaires et annexes ne peut jamais dépasser 400 m²; qu'il affirme que

le permis litigieux autorise la construction d'un volume "tennis-garage" de 706,8 m² en contradiction avec le R.C.U.; que, dans une deuxième branche, il soutient que l'acte attaqué viole le R.C.U. en ne prenant aucune des précautions nécessaires à la conservation des pins corses présents sur la parcelle litigieuse; que, dans une troisième branche, il fait valoir que le bâti environnant est constitué de maisons unifamiliales dont la superficie au sol est nettement inférieure à celle du projet, alors même que le R.C.U. impose que le gabarit des constructions nouvelles soit semblable à celui des bâtiments existants;

Considérant que, dans le mémoire en intervention, la partie intervenante reprend tout d'abord les définitions contenues dans le R.C.U. des termes "volume principal", "volume secondaire" et "volume annexe"; qu'elle affirme que le respect du R.C.U. en ce qui concerne l'emprise bâtie du projet n'est pas contesté par le requérant, seul le respect de la surface au sol du projet étant remis en question; qu'elle soutient, en ce qui concerne les deux bâtiments principaux, que ceux-ci font respectivement 399,55 m² et 394,55 m² et sont donc inférieurs à 400 m²; qu'elle prétend encore que l'espace de détente, comprenant la terrasse et l'aire de baignade naturelle, répond à la définition du volume secondaire faite par le R.C.U. et qu'à ce titre, il n'est pas soumis à une superficie déterminée; qu'elle constate que l'arrêt de suspension du 1^{er} février 2011, précité, considère que le terrain de tennis répondrait à la définition du volume annexe et se réfère à une surface de 706,80 m²; que, selon elle, il a pourtant déjà été jugé que "le fait d'appliquer une couche durcie de tarmac noir sur les fondations de ce qui fût un hangar agricole et d'y placer une clôture en fil plastifié vert et un filet de tennis" ne constitue pas une construction; qu'elle constate qu'il ressort des plans du projet litigieux que le terrain de tennis est posé sur un garage semi-enterré; qu'elle en déduit que l'installation du terrain de tennis ne modifie pas le relief du sol et ne constitue pas en lui-même un nouveau revêtement assimilable à une nouvelle construction; qu'elle affirme, par ailleurs, que la surface du terrain de tennis s'intégrera dans le paysage puisque la couleur choisie est vert gazon; qu'elle conclut que, le terrain de tennis n'étant pas une construction, il ne répond pas à la définition du volume annexe déterminée par le R.C.U.;

Considérant que la partie intervenante conteste encore l'intérêt du requérant à son moyen; qu'elle constate que la construction de celui-ci est située à moins 2,30 mètres de la voirie, alors que le R.C.U. impose que les constructions soient implantées à au moins 5 mètres des limites de fond de parcelle; qu'elle en déduit que la distance qui sépare la propriété du requérant de la route et de sa parcelle est trop réduite par rapport au critère actuel d'aménagement du territoire; qu'elle considère qu'il n'est pas possible de critiquer l'implantation d'une construction, établie en conformité aux normes en vigueur, en évoquant l'agrément

que devrait continuer à procurer une situation ancienne qui, elle, ne pourrait plus être admise aujourd'hui;

Considérant que, quant à la première branche, le Conseil d'Etat a, dans son arrêt de suspension n° 210.914 du 1^{er} février 2011, jugé ce qui suit :

" Considérant, sur la première branche, que, selon l'acte attaqué, «le bien est situé en ensemble urbanistique n° 3, aire d'intérêt paysager et/ou écologique [au R.C.U.]» d'Esneux; que le requérant ne conteste nullement cette localisation; que la première partie du R.C.U. définit le «volume» comme étant «un élément de base d'une construction présentant une continuité de toiture, sans discontinuité significative dans les toitures ou les façades»; que ledit R.C.U. distingue, dans cet ensemble, trois types de volumes de construction : le volume principal, le volume secondaire et le volume annexe; que ces volumes sont définis comme suit :

« On entend par 'volume principal' d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, le volume qui, possédant une continuité du faîte, possède le gabarit le plus important sur la propriété.

Un ensemble peut comporter plusieurs volumes principaux distincts de même importance.

Par 'volume secondaire', il y a lieu d'entendre toute construction articulée au volume principal (attenante ou à moins de 5 m) présentant une hauteur de faîte plus basse (min 15 %); une hauteur sous gouttière plus basse (min 15 %) et une emprise au sol moins importante que celles du volume principal (min 15 %).

Par 'volume annexe', il y a lieu d'entendre toute construction non articulée au volume principal ou secondaire mais implantée sur le même fonds (à plus de 15 m et en arrière zone)»;

Considérant, que concernant l'implantation des bâtiments dans cet ensemble n° 3, le R.C.U. précise, notamment, que la superficie au sol d'un volume principal est limitée à 400 m² (200 m² si le volume principal fait partie d'un ensemble comprenant plusieurs volumes principaux jointifs) et que la superficie au sol d'un volume annexe est «limitée à 400 m² s'il s'agit d'un volume annexe de fonction non complémentaire à l'habitation (atelier, hangar, grange, etc.) (200 m² si le volume annexe est à moins de 5 m d'un volume voisin)» et «limitée à 60 m² s'il s'agit d'un volume annexe de fonction complémentaire à l'habitation (garage, remise, pigeonnier, abri de jardin, serre, etc.)»;

Considérant que le parking (vingt-deux places) surmonté d'un terrain de tennis constitue un volume annexe au sens du R.C.U.; que ce volume annexe est à la fois complémentaire en raison de sa fonction de garage et non complémentaire de par sa fonction de terrain de tennis; qu'en toute hypothèse, la superficie au sol de ce volume (706,8 m²) est supérieure à celle autorisée par le R.C.U. dans cet ensemble n° 3; que la première branche du moyen est donc sérieuse";

Considérant que les arguments de la partie intervenante ne sont pas de nature à remettre en question l'appréciation contenue dans cet arrêt; que les plans joints à la demande établissent que la superficie au sol du volume annexe - garage - est largement supérieure à celle autorisée par le R.C.U. visé au moyen;

Considérant, par ailleurs, que le fait que, selon les dires de la partie intervenante, la construction du requérant ne pourrait plus, en application du R.C.U., bénéficier de la même implantation que celle autorisée à l'époque de sa construction, ne saurait avoir pour effet d'ôter tout intérêt au moyen à ce voisin;

Considérant que la première branche du premier moyen est fondée;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation des articles 113, 128 et 330, alinéa 1^{er}, 9° et 11°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); qu'il souligne que l'acte attaqué a été pris notamment en application de l'article 128 du CWATUP puisque le projet litigieux nécessite un prolongement du réseau de distribution d'eau sur un tronçon de 115 mètres en travaillant sur accotement et voirie publique ainsi que la mise en œuvre de travaux d'égouttage; qu'il précise, cependant, que l'article 330, 9°, du CWATUP soumet à enquête publique les demandes de permis relatives à de tels travaux et que, par ailleurs, l'acte attaqué a été pris en violation du R.C.U.; qu'il affirme, dès lors, que l'autorité aurait dû faire application de l'article 113 du CWATUP et en conclut qu'en ne soumettant pas la demande de permis d'urbanisme à une enquête publique, l'autorité communale viole les dispositions visées au moyen;

Considérant que, dans son mémoire en intervention, en ce qui concerne la violation alléguée des articles 128 et 330, 9°, du CWATUP, la partie intervenante affirme que le permis d'urbanisme contesté ne nécessite pas l'application de l'article 128 du CWATUP; que, selon elle, comme pour tout projet, il y aura lieu de procéder à un raccordement à l'eau et à l'égout mais qu'il ressort du dossier administratif que ces raccordements ne posent aucun problème particulier et que tous les contacts ont été pris pour les réaliser; qu'elle rappelle le prescrit de l'article 128, alinéa 1^{er}, du CWATUP tel qu'applicable au moment de l'adoption de l'acte attaqué et en déduit que cet article n'est applicable que si les travaux touchant à l'équipement des voiries communales existantes portent sur les "réseaux" de communication, d'égouttage, de transport et de distribution de fluide ou d'énergie; qu'elle affirme qu'en l'espèce, la rue de la Charrette est équipée en eau et que le simple raccordement du projet litigieux au réseau existant ne tombe pas dans le champ d'application des articles 128 et 129 du Code wallon, alors applicables; qu'elle estime dès lors que le moyen manque en droit en tant qu'il est fondé sur le postulat que tout raccordement au réseau d'eau doit faire l'objet d'une enquête publique; qu'elle prétend que le seul fait que la canalisation d'eau doit être prolongée sur une distance de quelques mètres au niveau de la voirie pour rejoindre le bâtiment à raccorder au réseau, ne peut raisonnablement pas être assimilé à une modification de l'équipement de la voirie, soumise à permis et sur laquelle une enquête publique devrait être organisée; qu'elle ajoute qu'en l'espèce, les travaux d'égouttage consistent, d'une part, en la

construction d'une citerne d'eau de pluie et, d'autre part, le raccordement à l'égout public, la citerne d'eau de pluie étant réalisée sur la parcelle et ne consistant pas en un travail de réseau d'égouttage; qu'elle soutient que la liaison entre le projet litigieux et le réseau d'égouttage public est un raccordement au sens expliqué ci-dessus, qui ne tombe dès lors pas dans le champ d'application des articles 128 et 129 du CWATUP;

qu'en ce qui concerne la violation des articles 113 et 330, 11°, du CWATUP, elle estime que la décision attaquée ne constitue pas une dérogation ou une violation du R.C.U., de sorte qu'aucune enquête publique ne devait être organisée; qu'elle constate que dans son arrêt de suspension, le Conseil d'Etat a jugé que le moyen pris de la violation de l'article 113 du CWATUP n'était pas sérieux dès lors que le requérant ne démontrait pas que des dérogations au R.C.U. avait été sollicitées;

Considérant que dans l'arrêt de suspension n° 210.914 du 1^{er} février 2011, précité, il a été jugé ce qui suit :

" [...] l'article 128, alinéa 1^{er}, du CWATUP, dans sa version antérieure au décret du 30 avril 2009 modifiant le CWATUP, applicable à l'acte attaqué, dispose comme suit :

« La présente section est applicable à la demande de permis impliquant l'ouverture de nouvelles voies de communication, la modification du tracé de voies de communication communales existantes, l'élargissement ou la suppression de celles-ci, ainsi qu'aux actes et travaux relatifs aux réseaux de communication, d'égouttage, de transport et de distribution de fluide et d'énergie touchant au domaine de la voirie»;

Considérant que l'article 330, 9°, du CWATUP, invoqué au moyen, prévoit quant à lui ce qui suit :

« Art. 330. Doivent être soumises à une enquête publique [...] les demandes de permis d'urbanisme relatives aux actes et travaux suivants [...] :
[...]
9° les demandes de permis de lotir ou d'urbanisme visées à l'article 128 [...]»;

Considérant qu'en l'espèce, il ressort tant de la lecture de l'acte attaqué que de la note datée du 26 janvier 2009 émanant de la Compagnie intercommunale liégeoise des eaux (CILE), que le projet litigieux nécessite la pose d'un équipement en distribution d'eau sur 115 mètres qui entraîne des travaux en accotements et voirie publics; qu'il s'agit dès lors de travaux visés par l'article 128 du CWATUP; que, conformément aux articles précités, la demande de permis relative au projet contesté aurait dû faire l'objet d'une enquête publique; qu'en effet, quand elle est imposée par le CWATUP, la tenue de l'enquête publique est une formalité substantielle; que les autorités ne peuvent se dispenser de l'organiser, pour quelque motif que ce soit, et doivent en assurer l'effet utile, de manière à ce que les habitants du quartier directement concernés par le projet aient effectivement la possibilité de faire valoir leurs observations et réclamations en toute connaissance de cause; que le moyen est sérieux en ce que l'autorité s'est abstenue d'organiser une enquête publique concernant la demande de permis relative au projet litigieux; qu'il ne l'est pas en ce qu'il soulève la violation de l'article 113 du CWATUP, dès lors que le requérant reste en défaut de démontrer que des dérogations au R.C.U. ont été sollicitées";

Considérant que les arguments de la partie intervenante ne sont pas de nature à remettre en question ce raisonnement; que les travaux projetés ne consistent pas en un simple raccordement au réseau existant mais impliquent au contraire la pose d'un équipement en distribution d'eau sur 115 mètres, nécessitant des travaux en accotements et en voirie publics; que le moyen est pour partie fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de "la violation des articles 2 et 3 de la loi du 21 janvier 1990 sur la motivation formelle des actes administratifs (sic) et de l'erreur manifeste d'appréciation"; qu'il souligne l'ampleur inhabituelle du projet autorisé, celui-ci ayant des répercussions non seulement sur sa qualité de vie mais aussi sur celle de l'ensemble du quartier; qu'il soutient que la motivation de l'acte attaqué est lacunaire sur plusieurs points; qu'il reproche notamment à l'autorité de ne justifier à aucun endroit sa décision d'autoriser un projet de cette ampleur, de ne pas motiver à suffisance sa décision de ne pas soumettre le projet à étude d'incidences, alors qu'il aurait fallu analyser les conséquences de l'augmentation de la circulation dans le quartier, de ne pas faire mention de la présence de pins corses sur la parcelle litigieuse et de la nécessité de les préserver mais de se contenter d'imposer "la compensation de l'abattage de certains résineux par le maintien, ou le cas échéant la plantation de feuillus d'essence régionale en zone rurale" et de ne pas se prononcer sur la question de la gestion des eaux de ruissellement ou sur les répercussions du projet sur la qualité de vie du voisinage et de la sienne en particulier;

Considérant que la partie intervenante rappelle, jurisprudence à l'appui, que l'obligation de motivation formelle à laquelle est tenue l'autorité administrative doit permettre aux destinataires de la décision de connaître les raisons sur lesquelles se fonde celle-ci, sans que l'autorité ne soit toutefois tenue d'explicitier les motifs de ses motifs; qu'elle affirme qu'en l'espèce, la question de la gestion des eaux de ruissellements est expressément abordée par le permis attaqué, qui impose la construction d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité minimale de 10.000 litres et qu'elle a l'obligation de réaliser les constructions telles que précisées par l'expertise; qu'elle soutient, qu'en outre, l'autorité administrative a été attentive à la végétation environnante et a imposé à la partie intervenante de reboiser en partie sa parcelle; qu'elle prétend cependant, qu'il ne lui appartenait pas de préciser les raisons pour lesquelles elle a admis le déboisement des pins corses car ce serait exiger une motivation à laquelle l'autorité administrative n'est pas soumise et que les pins corses ne faisant pas partie des arbres remarquables, leur abattage n'est pas soumis à une autorisation particulière;

que, concernant l'ampleur du projet, elle rappelle que celui-ci répond au prescrit du R.C.U., s'intègre dans l'environnement bâti de la rue de la Charrette et qu'en

conséquence, l'auteur de l'acte n'était pas tenu de motiver ce point de manière particulière;

que, selon elle, le requérant s'abstient de démontrer en quoi la création du projet aurait un effet néfaste sur la circulation; qu'elle ajoute que la notice d'évaluation des incidences a démontré à suffisance que les incidences du projet sur l'environnement étaient minimales et que le requérant ne démontre pas, preuve à l'appui, que les conclusions de l'étude d'incidences seraient incomplètes ou inexactes; qu'elle mentionne que "les entrées/sorties sont positionnées de manière à sécuriser l'accès à la voirie communale et plus particulièrement par rapport au virage", que de plus, l'entrée et la sortie des immeubles se font séparément pour chaque volume principal, ce qui réduit l'éventuelle dangerosité de la circulation et que, par ailleurs, il n'est pas non plus démontré que l'augmentation de la circulation serait remarquable;

Considérant que, dans l'arrêt de suspension n° 210.914 du 1^{er} février 2011, il a été jugé ce qui suit :

" Considérant que la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs dispose en son article 3 que la motivation exigée consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision et qu'elle doit être adéquate; que l'autorité qui se prononce sur une demande de permis d'urbanisme est tenue d'apprécier la compatibilité du projet avec le bon aménagement local; que cette appréciation relève de la compétence exclusive de l'autorité administrative; que le Conseil d'Etat ne peut sanctionner que l'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que, lorsqu'en l'espèce, il apparaît clairement du dossier qu'un problème de gabarit se pose, principalement en ce qui concerne le garage de 22 places surmonté du terrain de tennis, il appartient à l'autorité administrative de motiver sa décision de manière spécifique quant à la compatibilité du projet litigieux avec le voisinage; que l'examen de la compatibilité de cette construction avec le voisinage ne ressort d'aucune pièce du dossier et apparaît ne pas avoir été abordée par l'autorité; que la motivation du permis attaqué reste, en outre, muette à cet égard; que par conséquent, le moyen pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991, précitée, est sérieux";

Considérant que les arguments de la partie intervenante ne sont pas de nature à remettre en question ce raisonnement; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 13 juillet 2009 du collège communal d'Esneux octroyant à Jean-Guy LAKAYE un permis d'urbanisme relatif à un bien sis à Esneux, rue de la Charrette 100, cadastré section A, n^{os} 501z3, 475c, 474k2 et ayant pour objet la construction de deux immeubles à appartements avec espace de détente et services.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 350 euros et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le cinq juin deux mille quatorze par :

MM.	HANOTIAU,	président de chambre,
	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.