**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 230.823 du 10 avril 2015

A. 214.165/XIII-7157

En cause : 1. **ISTAS** André,

2. **DUCHATEAU** Claire,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Sibylle COURBE, avocat,
rue de Joie 56
4000 Liège,

contre :

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

Partie intervenante :

**MARTIN** John,

ayant élu domicile chez
Me Jean-Marc RIGAUX, avocat,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège.

---

**LE PRESIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE DES REFERES,**

Vu la requête introduite par télécopie le 3 avril 2015 par André ISTAS et Claire DUCHATEAU en ce qu'ils demandent la suspension selon la procédure d'extrême urgence de l'exécution "de la décision du collège communal d'Esneux du 26 août 2014 par laquelle un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation et d'une garderie est octroyé à Monsieur John MARTIN et Madame Emily PELSSER, relatif à un bien sis à 4130 Esneux, Chera de la Gombe, cadastré Esneux, Section D, numéro 1064B";

Vu la requête introduite le 27 octobre 2014 par André ISTAS et Claire DUCHATEAU qui demandent l'annulation de la même décision;

Vu la requête introduite le 17 décembre 2014 par laquelle John MARTIN demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 28 janvier 2015 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse, en réplique et ampliatif;

Vu le mémoire en intervention;

Vu l'ordonnance du 3 avril 2015, notifiée aux parties par télécopie, convoquant celles-ci à comparaître le 8 avril 2015 à 11 heures;

Vu les notes d'audience déposées par la seconde partie adverse et la partie intervenante;

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

Entendu, en leurs observations, Me A. GREGOIRE, loco Me S. COURBE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Mes G. GEORGE et P. MOËRYNCK, avocats, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me J.-M. RIGAUX, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant que les faits se présentent comme suit :

1. Le 21 mars 2014, John MARTIN et Emily PELSSER introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation et d'une garderie sur un bien sis Chera de la Gombe à Esneux, cadastré Esneux, Section D, n$^{o}$ 1064B.

2. Le bien est localisé en zone d'habitat à caractère rural et en zone d'espaces verts au plan de secteur de Liège.

Il est également situé en zone résidentielle (5 à 10 logements/ha) et en zone d'espaces verts au schéma de structure approuvé par le conseil communal le 27 juin 2000.

Le bien est repris au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé par le Gouvernement wallon le 22 janvier 2001, en aire "d'intérêt paysager et/ou écologique" (ensemble urbanistique n° 3) et en aire "naturelle et ligne de crête" (ensemble urbanistique n° 12).

3. Plusieurs dérogations à ce R.C.U. sont sollicitées :

" - absence de garage ou de car-port prévu au projet;
- recul par rapport à la limite parcellaire latérale inférieur à 5 mètres;
- emprise bâtie supérieure à 100 $m^2$ (majorés de 5 % de la superficie constructible de la parcelle supérieure à 1000 $m^2$);
- toiture à 3 versants;
- versants de toiture de longueurs de pentes différentes;
- pente de toiture inférieure à 25°;
- faîte non parallèle à la plus grande longueur du bâtiment;
- faîte et bas de versants non horizontaux".

4. Le 21 mars 2014, la commune d'Esneux accuse réception du dossier complet.

5. Une enquête publique a lieu du 15 avril 2014 au 29 avril 2014. A cette occasion, quatre réclamations sont déposées, dont une formulée par la première partie requérante.

6. Le 15 avril 2014, l'intercommunale TECTEO émet un avis favorable conditionnel.

7. Le 30 avril 2014, le service technique provincial - infrastructure émet un avis favorable conditionnel.

8. Le 6 mai 2014, la commission consultative communale pour l'aménagement du territoire et la mobilité (C.C.A.T.M.) de la commune d'Esneux émet un avis défavorable.

9. Le 7 mai 2014, la compagnie intercommunale liégeoise des eaux émet un avis favorable.

10. Le 13 mai 2014, l'intercommunale d'incendie de Liège et environs émet un avis favorable conditionnel.

11. Le 26 mai 2014, le collège communal d'Esneux invite le demandeur du permis :

" à modifier ses plans de manière à prendre en compte les remarques suivantes :

- le projet doit prévoir, sur la parcelle, au moins deux emplacements de parcage permettant de déposer les enfants inscrits à la garderie, en plus des deux emplacements nécessaires pour la création d'un logement (quatre emplacements minimum en tout donc); les emplacements devront être clairement identifiés et dimensionnés, sur le plan d'implantation;
- la baie de fenêtre de la zone «garderie» directement implantée contre le mur mitoyen doit être modifiée car elle n'est pas conforme au code civil, en termes de vues sur la propriété voisine;
- le plan d'implantation doit être plus précis en ce qui concerne les niveaux du terrain et les modifications de relief du sol à réaliser pour implanter la zone de parking;
- une coupe dans le terrain du demandeur, passant par le parking, devra être fournie, de manière à représenter les différences de niveaux et la liaison prévue avec le terrain voisin".

12. Le 19 juin 2014, le demandeur transmet les plans modifiés au service urbanisme de la commune d'Esneux.

13. Le 30 juin 2014, le collège communal d'Esneux émet un avis favorable et propose au fonctionnaire délégué d'approuver les dérogations sollicitées.

14. Le 16 juillet 2014, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable rédigé comme suit :

" Considérant qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé et n'ayant pas cessé de produire ses effets;

Considérant que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

Considérant que Monsieur et Madame MARTIN-PELSSER ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Chera de la Gombe à 4130 Esneux, cadastré Esneux : Section D n° 1064b ayant pour objet : Construction d'une habitation et d'une garderie;

Considérant que la demande de permis reçue à l'administration communale de Esneux, dont le récépissé porte la date du 21/03/2014, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 11/04/2014;

Considérant que le collège communal a sollicité l'avis du fonctionnaire délégué en date du 08/07/2014;

Considérant que le bien est repris au plan de secteur de Liège, approuvé par A.E.R.W. du 26/11/1987, en zone d'habitat à caractère rural linéaire, le reste en zone d'espaces verts;

Considérant que la parcelle est reprise au règlement communal d'urbanisme approuvé par le Gouvernement wallon en date du 22.01.01 dans les ensembles urbanistiques n° 3 : Aire d'intérêt paysager et/ou écologique, n° 12 : Aire naturelle et ligne de crête;

Considérant que la parcelle est reprise au schéma de structure approuvé par le conseil communal en date du 27.06.2000, elle se situe en zone résidentielle (5 à 10 logements par ha), en zone d'espaces verts et ligne de crête;

Considérant que le Gouvernement a décidé par l'arrêté ministériel du 11.02.2002 (M.B. du 12.03.2002) que la commune d'Esneux entre en régime de décentralisation en matière d'urbanisme conformément à l'article 259 du CWATUPE;

Considérant que la commune dispose d'une commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.);

Considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme approuvé en date du 22/01/2001 pour les motifs suivants :

- absence de garage ou de car-port prévu au projet;
- recul par rapport à la limite parcellaire latérale inférieur à 5 mètres;
- emprise bâtie supérieure à 100 $m^2$ (majorés de 5 % de la superficie constructible de la parcelle supérieure à 1000 $m^2$);
- toiture à 3 versants;
- versants de toiture de longueurs de pentes différentes;
- pente de toiture inférieure à 25$^o$;
- faîte non parallèle à la plus grande longueur du bâtiment;
- faîte et bas de versants non horizontaux;

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants :

- conformément à l'article 330/11$^o$ du CWATUPE;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 15/04/2014 au 29/04/2014;

Considérant que 4 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- le projet est trop imposant par rapport à la surface constructible de la parcelle;
- la nouvelle construction va écraser les constructions voisines existantes;
- le plan d'implantation est lacunaire, du point de vue des distances séparant le projet des limites parcellaires latérales;
- du point de vue esthétique, la construction n'est pas en accord avec les constructions environnantes;
- l'implantation d'une garderie dans le hameau de Montfort n'est pas adéquate, pour des raisons de mobilité;
- ce type de service doit être implanté dans les centres, comme suggéré par la Région wallonne;
- les décideurs devraient se rendre sur place pour mesurer les conséquences et leurs décisions;
- les services relatifs à la distribution d'eau et aux réseaux internet et de télévision ne suivent pas l'extension de l'habitat;

Considérant que la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis défavorable en date du 06/05/2014;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le service technique provincial a transmis son avis en date du 30/04/2014;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, l'I.I.L.E. a transmis son avis en date du 13/05/2014;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, la C.I.L.E. a transmis son avis en date du 07/05/2014;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, TECTEO a transmis son avis en date du 15/04/2014;

Considérant que le collège communal a émis un avis favorable aux dérogations aux prescriptions précitées;

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

Vu l'article 27 du CWATUPE;

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 14/04/2014;

Vu les plans modifiés immatriculés en mes services en date du 09/07/2014;

Considérant que les réclamations formulées lors de l'enquête publique sont partiellement fondées pour les raisons suivantes :

- je me rallie aux arguments développés dans le rapport du collège communal au sujet des réclamations émises;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme tel qu'il a été relevé ci-avant et que les dérogations sont recevables;

Considérant que les dérogations peuvent être accordées eu égard à la solution optée par l'auteur de projet dans son courrier du 21/02/2014, à savoir :

Dérogation n° 1 - Absence de garage ou de car-port prévu au projet
Une zone de parking est réservée à l'avant du bâtiment pour ne pas encombrer la voirie. Une haie délimitant la zone de parking sera plantée. Elle sera en végétaux d'essences locales;

Dérogation n ° 2 - Recul par rapport à la limite parcellaire latérale inférieur à 5 mètres
Le bâtiment est implanté en fonction de l'habitation mitoyenne. Cette habitation est à moins de 5 mètres de la voirie;

Dérogation n° 3 - Emprise bâtie supérieure à 100 $m^2$ (majorés de 5 % de la superficie constructible de la parcelle supérieure à 1000 $m^2$)
Le projet comprend une habitation unifamiliale et une garderie. Pour rester dans les gabarits des habitations voisines au niveau de la hauteur, l'emprise au sol doit être supérieure à 100 $m^2$;

Dérogation n° 4 - Toiture
Le volume principal est couvert par une toiture à 3 versants (et non 2). Les versants de toiture ont des longueurs de pentes différentes. La pente est inférieure à 25°. Le faîte de toiture n'est pas parallèle à la plus grande longueur du bâtiment.

A rue, la pente de toiture est choisie de sorte à créer une rive horizontale tout en minimisant l'impact visuel de cette toiture. L'habitation mitoyenne a également une rive horizontale. La hauteur sous gouttière du volume principal est adaptée aux hauteurs de bâtiments voisins.

Les deux autres pentes de toitures sont dessinées de sorte à profiter au maximum des apports solaires : tout en créant un espace confortable au deuxième étage, tout en minimisant l'impact visuel du bâtiment.

Considérant que ces dérogations sont compatibles avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions pour les raisons suivantes :

- Le projet consiste en la construction d'une maison d'habitation unifamiliale et d'une garderie;
- Le projet a été revu et modifié afin d'augmenter le nombre d'emplacements de stationnement disponibles sur la parcelle des demandeurs;
- Le recul latéral de l'habitation est admissible au regard de l'étroitesse de la parcelle et de l'implantation des constructions environnantes;
- L'emprise au sol de la maison est similaire à celles des constructions environnantes;
- La toiture de la maison est admissible au regard de la grande diversité de styles architecturaux des habitations existantes dans les environs du projet;
- L'expression d'une architecture contemporaine de qualité est à encourager;
- Le projet respecte les lignes de force du paysage, conformément à l'article 113 du CWATUPE.

En conséquence,

J'émets un avis favorable, le permis peut être délivré".

14. En séance du 26 août 2014, le collège communal d'Esneux octroie le permis d'urbanisme sollicité sous conditions. Cette décision se lit comme suit :

" [...]

Attendu que Monsieur John MARTIN et Madame Emily PELSSER ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 4130 ESNEUX, Chera de la Gombe, cadastré ESNEUX section D n° 1064B, et ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation et d'une garderie;

Attendu que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 21 mars 2014;

Vu l'ensemble des pièces du dossier;

Attendu que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural et zone d'espaces verts au plan de secteur de liège approuvé par A.E.R.W. en date du 26 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Attendu que le bien est situé en zone résidentielle (5 à 10 logements/ha) et en zone d'espaces verts au schéma de structure communal approuvé par le Conseil communal en date du 27 juin 2000;

Attendu qu'un règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé par le Gouvernement wallon en date du 22 janvier 2001 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1er, du Code précité; que le bien est situé en ensemble urbanistique n° 3 - aire d'intérêt paysager et/ou écologique et en ensemble urbanistique n° 12 - aire naturelle au dit règlement;

Attendu que le projet n'est pas conforme aux prescriptions du R.C.U. en ce qui concerne :

- absence de garage ou de car-port;
- la construction implantée à moins de 5 mètres d'une limite parcellaire latérale;
- l'emprise bâtie, supérieure à 100 $m^2$;
- le plan du volume principal, non rectangulaire;
- la toiture à trois versants dont le faîte n'est pas parallèle à la plus grande longueur du bâtiment et dont la pente est inférieure 25°;
- le faîte et le bas des versants de toiture, non horizontaux;

Attendu que, dès lors, l'article 113 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) est d'application;

Attendu que cette demande de permis tombe sous l'application de l'article 330, 11°, du CWATUPE, relatif aux demandes de permis d'urbanisme soumises à enquête publique;

Attendu que conformément aux articles 330 à 343 du code susvisé, il a été satisfait à la publicité requise, étant donné qu'un avis a été affiché aux endroits habituels d'affichage du 15 avril 2014 au 29 avril 2014, que le projet a été annoncé par écrit aux occupants des immeubles situés dans le rayon de 50 mètres à partir des limites de la propriété;

Attendu que deux réclamations ont été introduites et que quatre personnes se sont présentées, lors de la clôture d'enquête;

Attendu que celles-ci ont attiré l'attention sur les points suivants :

- le projet est trop imposant par rapport à la surface constructible de la parcelle;
- la nouvelle construction va écraser les constructions voisines, existantes;
- le plan d'implantation est lacunaire, du point de vue des distances séparant le projet des limites parcellaires latérales;
- du point de vue esthétique, la construction n'est pas en accord avec les constructions environnantes;
- l'implantation d'une garderie dans le hameau de Montfort n'est pas adéquate, pour des raisons de mobilité;
- ce type de service doit être implanté dans les centres, comme suggéré par la région wallonne;
- les décideurs devraient se rendre sur place pour mesurer les conséquences de leurs décisions;
- les services relatifs à la distribution d'eau et aux réseaux internet et de télévision ne suivent pas l'extension de l'habitat;

Attendu que la parcelle dont il est question n'est pas inscrite dans une zone Natura 2000, ni à moins de 100 mètres d'une telle zone;

Attendu que la parcelle dont il est question n'est pas inscrite dans un site classé, ni à moins de 100 mètres d'un tel site;

Attendu qu'une étude d'incidences n'est pas requise et que le dossier comporte une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Vu le Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique (PASH) de l'Ourthe, approuvé définitivement par le Gouvernement wallon en date du 10 novembre 2005 et publié au Moniteur belge en date du 2 décembre 2005;

Attendu que le bien est situé en zone d'assainissement autonome au PASH de l'Ourthe;

Attendu que la rue Chera de la Gombe n'est pas actuellement raccordée à l'égout;

Attendu que l'auteur de projet prévoit les dispositions suivantes : les eaux usées sont filtrées par une fosse septique puis passent dans un système type enviro-septic; les eaux de pluie vont dans une citerne (10.000 litres);

Attendu que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés, conformément à l'article 116, § 1, 2°, du CWATUPE :

Commission consultative de l'aménagement du territoire et de la mobilité; que son avis sollicité en date du 11 avril 2014 et réceptionné en date du 7 mai 2014 est défavorable et formulé comme suit :

« Après avoir situé les lieux;
Après avoir souligné l'architecture hétéroclite de l'endroit;
Après avoir expliqué le projet, à savoir : la construction d'une habitation unifamiliale et d'une garderie;
Après avoir insisté sur la présence d'un élément de liaison à toiture plate avec le volume principal;
Après avoir pris connaissance des lettres de réclamation, introduites lors de l'enquête publique, portant sur la volumétrie du bâtiment et la mobilité à cet endroit;
Après s'être demandé s'il y avait une justification à cette forme d'habitation vu l'implantation sur une parcelle étroite;
Après avoir regretté l'absence de parcage;
Après avoir évoqué la problématique de mobilité Chera de la Gombe;
Après avoir estimé que, du point de vue du parcage, il était impératif de prévoir de la place sur fonds propre, afin de permettre le dépôt des enfants à la garderie;
Après s'être demandé si le règlement communal d'urbanisme avait été pris en compte lors de l'élaboration du projet;
Les membres de la commission consultative de l'aménagement du territoire et de la mobilité émettent un avis défavorable (10 non, 1 oui et 2 abstentions)».

Service technique provincial - infrastructure; que son avis sollicité en date du 11 avril 2014 et réceptionné en date du 2 mai 2014 est favorable conditionnel; les conditions étant :

1. Vu les articles 16 à 20 et 30 à 36 du règlement provincial sur la voirie vicinale, publié au Mémorial administratif n° 7296.

2. Les travaux de construction ou de transformation prévus au plan joint à la demande ne pourront avoir pour effet de créer un empiétement sur la limite de la voirie publique.

3. Les clôtures, barrières ou ouvrages quelconques ne pourront empiéter sur la limite précitée, un recul de 0,50 m étant en outre prescrit pour les haies vives et les clôtures en ronces artificielles. Il ne sera formé, sur l'alignement et jusqu'à une hauteur de 2,50 m au-dessus de l'axe de la chaussée, aucune saillie supérieure au centième de la largeur du chemin ni dépassant 0,20 m. Les portes, fenêtres et barrières ne pourront s'ouvrir sur la voirie.

4. Les niveaux du seuil à l'alignement de la clôture seront établis en respectant pour l'accotement une pente de 2,5 % vers la voirie.

5. Les travaux projetés seront exécutés de manière à ne gêner, en aucun temps, la circulation des usagers ni l'écoulement des eaux.

6. Il ne pourra être déposé des matériaux ou objets quelconques, en vue des travaux projetés, que sur la partie de l'accotement s'étendant le long de la propriété du requérant. Ces dépôts devront être distants de 0,25 m de la bordure de la chaussée, ils ne pourront entraver l'écoulement des eaux du chemin. Ils ne seront tolérés que pendant le temps strictement nécessaire et seront ensuite enlevés de manière à laisser l'accotement en parfait état de propreté et d'entretien.

7. Le requérant se conformera à toutes les dispositions des règlements en vigueur sur la voirie et les constructions.

8. L'autorisation à intervenir, valable pour deux ans, devra être renouvelée, s'il n'en est fait usage, endéans ce délai.

TECTEO GROUP - RESA gestionnaire de réseaux de distribution électricité et gaz; que son avis sollicité en date du 11 avril 2014 et réceptionné en date du 22 avril 2014 est favorable conditionnel; les conditions étant : prendre les précautions nécessaire en cas de proximité d'une ligne aérienne haute tension et/ou basse tension (voir l'avis joint au dossier);

Compagnie intercommunale liégeoise des eaux; que son avis sollicité en date du 11 avril 2014 et réceptionné en date du 12 mai 2014 est favorable;

Intercommunale d'incendie de Liège et environs; que son avis sollicité en date du 11 avril 2014 et réceptionné en date du 22 mai 2014 est favorable conditionnel; les conditions étant :

[...]

Attendu que l'avis du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation, transmise par le collège communal en date du 8 juillet 2014, réceptionné en date du 17 juillet 2014, est favorable; que son avis est libellé et motivé comme suit;

[...]

Considérant que les actes et travaux projetés consistent à construire une maison d'habitation (5 chambres) et une garderie;

Considérant que les matériaux proposés sont :
- matériaux de parement : bardage vertical en mélèze de teinte naturelle, crépi de teinte gris clair;
- matériau de couverture de toiture : zinc à joints debout, toiture végétale;

Considérant que les observations émises, à l'occasion de l'enquête publique, appellent les remarques suivantes :
- en ce qui concerne le raccordement à la distribution d'eau, la CILE a émis, sur le projet, un avis favorable;
- la présence ou l'absence de raccordement aux réseaux internet et de télévision, ne sont pas des éléments à prendre en compte dans la décision d'octroyer ou de refuser une demande de permis d'urbanisme;
- du point de vue de la superficie, le bâtiment n'est pas plus important que la plupart des constructions environnantes;
- au regard des plans, la garderie vise à accueillir au maximum cinq enfants, ce qui ne saura engendrer une augmentation de trafic substantielle dans le village;

Considérant cependant que le projet devrait prévoir, sur 1a parcelle, au moins un emplacement de parcage permettant de déposer les enfants, en plus des deux emplacements nécessaires pour la création d'un logement; les emplacements devraient être clairement identifiés et dimensionnés, sur le plan d'implantation;

Considérant, par ailleurs, que;
- la baie de fenêtre de la zone «garderie» directement implantée contre le mur mitoyen, n'est pas conforme au code civil, en termes de vues sur la propriété voisine;
- les documents joints à la demande de permis d'urbanisme ne sont pas clairs en ce qui concerne les modifications du relief du sol à réaliser pour implanter la zone de parking et la liaison à réaliser avec le terrain voisin (n$^{o}$ 60);

Vu l'invitation, faite au demandeur, par le collège communal, en sa séance du 26 mai 2014, à modifier ses plans de manière a prendre en compte les remarques suivantes :

- le projet doit prévoir, sur la parcelle, au moins deux emplacements de parcage permettant de déposer les enfants inscrits à la garderie, en plus des deux emplacements nécessaires pour la création d'un logement (quatre emplacements minimum en tout donc); les emplacements devront être clairement identifiés et dimensionnés, sur le plan d'implantation;
- la baie de fenêtre de la zone « garderie » directement implantée contre le mur mitoyen doit être modifiée car elle n'est pas conforme au code civil, en termes de vues sur la propriété voisine;
- le plan d'implantation doit être plus précis en ce qui concerne les niveaux du terrain et les modifications de relief du sol à réaliser pour implanter la zone de parking;
- une coupe dans le terrain du demandeur, passant par le parking, devra être fournie, de manière à représenter les différences de niveaux et la liaison prévue avec le terrain voisin;

Attendu que des plans ont été déposés, à l'administration communale, en date du 19 juin 2014;

Considérant que l'auteur de projet propose trois emplacements de parcage, pour les raisons développées dans son courrier;

Considérant que les plans complémentaires apportent des précisions quant aux modifications de relief du sol, nécessaires à la réalisation du projet, et ont été adaptés, de manière à ce que le projet respecte le Code civil en termes de vues sur la propriété voisine;

Considérant que, dans la mesure où la garderie O.N.E. n'est susceptible d'accueillir que quatre ou cinq enfants, les emplacements de parcage, tels qu'ils sont proposés dans les plans modifiés sont acceptables;

Considérant que la dérogation au R.C.U. en ce qui concerne l'absence de garage ou de car-port est acceptable dans la mesure où trois emplacements de parcage, sur fonds propre, sont prévus;

Considérant que la dérogation au R.C.U. en ce qui concerne la construction implantée à moins de 5 mètres d'une limite parcellaire latérale est acceptable dans la mesure où :

- l'exiguïté de la parcelle permet difficilement de respecter cette prescription;
- le bâtiment proposé est implanté en mitoyenneté, d'un côté de la parcelle, et à 3 mètres de la limite de propriété, de l'autre côté;
- cela semble suffisant pour préserver l'intimité de chacun;

Considérant que les dérogations au R.C.U. en ce qui concerne l'emprise bâtie, supérieure à 100 $m^2$, le plan du volume principal, non rectangulaire, la toiture à trois versants, dont le faîte n'est pas parallèle à la plus grande longueur du bâtiment et dont la pente est inférieure à $25^o$ et le faîte et le bas des versants de toiture, non-horizontaux sont acceptables dans la mesure où :

- le projet propose une architecture particulière, permettant de s'adapter à 1a configuration du terrain;
- l'emprise bâtie supérieure à 100 $m^2$ tient notamment au fait que le plan du volume n'est pas rectangulaire : le projet présente des décrochages de volumes et de toiture, qui ont notamment pour effet d'augmenter l'emprise bâtie du bâtiment;
- la plupart des constructions environnantes présentent une emprise bâtie supérieure à 100 $m^2$; au regard de la superficie totale de la parcelle (2000 $m^2$), l'emprise bâtie du bâtiment proposé ne semble pas excessive;

- la volumétrie du projet est singulière mais permet de créer une transition, entre les constructions situées au n° 60 et au n° 64, qui présentent des volumétries, des styles et des implantations très différentes;

Considérant que les actes et travaux projetés sont conformes à l'affectation du bien au plan de secteur : zone d'habitat à caractère rural, définie à l'article 27 du CWATUPE;

Considérant que les actes et travaux projetés respectent les lignes de force du paysage, conformément à l'article 113 du CWATUPE; que dès lors, le permis peut être octroyé, en dérogation aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme;

Vu l'avis favorable, émis par le collège communal, en sa séance du 30 juin 2014;

Vu l'avis favorable du fonctionnaire délégué de la DGO4;

Vu l'avis de la directrice générale faisant fonction repris au dossier;

Par 5 voix pour et deux voix contre, DECIDE:

Article 1er - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur John MARTIN et Madame Emily PELSSER est octroyé, moyennant le respect des conditions suivantes :

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que le bénéficiaire du permis a introduit une requête en intervention dans la procédure au fond le 17 décembre 2014; qu'il a payé valablement les droits prévus à l'article 70, § 2, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat; qu'en vertu de l'article 52, § 5, du règlement précité : "Toute demande d'intervention vaut tant pour la procédure au fond que pour d'éventuelles procédures qui lui sont accessoires"; que le dépôt ultérieur d'une note par le conseil de l'intervenant ne nécessitait pas le paiement d'un droit de 150 euros qui a dès lors été indûment versé; qu'il y a lieu de le lui rembourser;

Considérant que la partie intervenante oppose au recours une fin de non recevoir prise de la tardiveté de la requête en annulation;

Considérant que le premier requérant a introduit une réclamation au cours de l'enquête et qu'en conséquence, une copie de l'acte attaqué devait lui être notifiée en application de l'article 343 du CWATUPE;

Considérant que la première partie adverse a notifié l'acte attaqué au requérant par une lettre datée du 27 août 2014;

que, prima facie, les voies de recours ouvertes au requérant ne sont pas indiquées;

que l'article 19, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat dispose comme suit :

" Les délais de prescription pour les recours visés à l'article 14, § 1er, ne prennent cours que si la notification par l'autorité administrative de l'acte ou de la décision à portée individuelle indique l'existence de ces recours ainsi que les formes et délais à respecter. Lorsque cette condition n'est pas remplie, les délais de prescription prennent cours quatre mois après que l'intéressé s'est vu notifier l'acte ou la décision à portée individuelle";

qu'il s'ensuit que le requête en annulation introduite le 27 octobre 2014 n'est pas tardive;

Considérant que la fin de non recevoir est rejetée;

Considérant que l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, remplacé par la loi du 20 janvier 2014, dispose notamment comme suit :

" Art. 17. § 1er. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1er et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :

1o s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;
2o et si au moins un moyen sérieux susceptible prima facie de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

[...];

§ 4. Dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visées au paragraphe 1er, la suspension ou des mesures provisoires peuvent être ordonnées, même avant l'introduction d'un recours en annulation, selon une procédure qui déroge à celle qui s'applique pour la suspension et les mesures provisoires visées au paragraphe 1er";

Considérant que les requérants soutiennent que l'extrême urgence à statuer est établie;

qu'ils prétendent que le permis attaqué porte une atteinte à leurs intérêts en ce que les dispositions du règlement communal sont dénaturées alors que ces dispositions empêchaient, selon eux, toute construction sur la parcelle voisine; qu'ils invoquent aussi les problèmes de mobilité engendrés par le projet et un préjudice esthétique non négligeable; qu'ils se réfèrent à l'avis de la C.C.A.T.M.;

qu'ils font valoir que ni la procédure normale en annulation, ni la procédure de suspension ordinaire ne permet de prévenir utilement l'atteinte à ces intérêts;

qu'ils exposent que le permis dont ils ont demandé l'annulation est sur le point d'être mis à exécution, qu'ils ont constaté à la fin du mois de mars qu'un avis avait été affiché sur le terrain concerné par le projet litigieux signalant un début des travaux le 17 avril 2015 et qu'ils ont écrit, le 31 mars, au conseil de l'intervenant qui a répondu, le 2 avril, que le permis serait bien mis en œuvre à la date indiquée;

Considérant que la seconde partie adverse estime que la crainte sérieuse d'un préjudice grave n'est pas démontrée; qu'elle reproche aux requérants de confondre la condition d'urgence et celle de moyens sérieux;

Considérant que l'intervenant soutient lui aussi que les requérants ne font pas la preuve d'un inconvénient sérieux causé par la mise en œuvre de l'acte attaqué; qu'il estime que les inconvénients liés à la mobilité tenaient à la présence de la garderie; qu'il expose qu'il est à présent établi que cette activité ne sera pas exercée dans l'immeuble à construire, si bien que les inconvénients de mobilité se réduisent à ceux d'une occupation domestique normale et qu'ils sont inconsistants; qu'il note, quant au préjudice esthétique, que les lieux ne sont pas particulièrement protégés en raison de leur beauté et que les réflexions de la C.C.A.T.M. à ce sujet ne signifient pas que la parcelle ne peut en aucun cas être bâtie, ce que les requérant cherchent pourtant, selon lui, à faire établir;

qu'il fait valoir que l'appréciation de la condition d'urgence requiert de prendre en compte l'ensemble des intérêts des parties et, en l'espèce, ses propres intérêts; qu'il explique avoir conclu un contrat de prêt pour le financement de la construction et déclare en perdre le bénéfice si le permis est suspendu; qu'il se réfère aussi à sa situation familiale actuelle et souligne que la réfection de l'acte est, à son avis, possible quel que soit le moyen de la requête qui serait accueilli; qu'il soutient que le seul préjudice dont se plaignent les requérants est qu'il soit construit sur la parcelle; qu'il demande que son préjudice soit comparé à celui que les requérants mettent en avant et affirme que la balance des intérêts penche en sa faveur;

Considérant qu'aux termes de l'article 17, § 1$^{er}$, alinéa 2, 1$^{o}$, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation; que l'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain; qu'une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et

complet des droits des parties; que l'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond;

Considérant que l'extrême urgence à l'appui du recours à cette procédure encore plus spécifique que celle du référé ordinaire, suppose que cette procédure exceptionnelle soit à même de prévenir utilement les inconvénients redoutés par le requérant alors que même le référé ordinaire ne le pourrait pas;

Considérant que les conditions d'urgence et d'extrême urgence s'apprécient au regard des intérêts invoqués par le requérant et non en fonction des avantages et inconvénients de la suspension pour le bénéficiaire du permis; qu'il y a cependant lieu d'interpréter la requête en intervention comme une demande d'application de l'article 17, § 2; que celle-ci sera examinée après les conditions de la suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Considérant que les requérants montrent un intérêt suffisant à ce que la construction autorisée ne soit pas érigée sur la parcelle voisine; que l'inconvénient de cette construction, au vu de ses caractéristiques et de l'étroitesse de la parcelle, est assez grave pour justifier l'action en référé, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur les questions évoquées de mobilité et d'esthétique; qu'ils montrent avec vraisemblance que l'exécution du permis est imminente et que ni la procédure en annulation, ni la procédure de référé selon la procédure ordinaire ne permettraient de prévenir l'inconvénient retenu;

Considérant que, depuis la connaissance de la décision des bénéficiaires du permis de mettre celui-ci à exécution, ils ont fait toute diligence pour saisir le Conseil d'Etat;

Considérant que l'extrême urgence à statuer est établie;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 113 et 114 du CWATUPE, du R.C.U. approuvé par le Gouvernement wallon en date du 22 janvier 2001, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs de l'acte ou de leur absence, de l'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que, dans une troisième branche, ils critiquent la motivation de l'octroi des dérogations aux prescriptions du R.C.U., notamment quant au caractère exceptionnel de la situation qui justifie l'octroi des dérogations;

qu'ils rappellent que l'autorité doit faire un usage modéré des dérogations et montrer l'intérêt qu'il y a de les accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action;

qu'ils prétendent que l'acte attaqué ne contient aucune motivation par rapport à l'avis défavorable de la C.C.A.T.M. en ce qu'elle stigmatise la dénaturation des prescriptions du R.C.U.;

qu'ils soutiennent que, "en faisant référence à l'étroitesse de la parcelle, à la configuration du terrain, et à l'emprise bâtie, l'acte attaqué justifie les dérogations par le poids du fait accompli et par la facilité de les accorder plutôt que comme des contraintes indispensables empêchant l'application de la règle dans son principe";

Considérant que, dans sa note déposée en vue de l'audience, reprenant les termes de son mémoire en réponse, la seconde partie adverse fait valoir ce qui suit :

" 2.2.1. Réfutation du moyen (première, deuxième et troisième branches)

Votre Conseil juge, de façon constante, qu'«une dérogation, décidée par un acte individuel, ne peut pas porter atteinte aux éléments essentiels du document d'urbanisme à valeur réglementaire, ni se révéler inconciliable avec les objectifs d'aménagement du territoire ou urbanistiques de celui-ci; qu'en d'autres termes, la dérogation accordée ne peut pas conduire à la dénaturation du plan ou du règlement; que le législateur établit à l'article 113 du CWATUPE diverses conditions d'admission de la dérogation qui expriment l'interdiction de dénaturer les règles auxquelles il est dérogé; que, s'agissant des dérogations à un permis de lotir [ou à un règlement communal d'urbanisme] à l'occasion de la délivrance d'un permis d'urbanisme, l'article 113, précité, établit que celles-ci peuvent porter sur les prescriptions de ce permis mais qu'elles doivent être compatibles avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale» (C.E., n° 227.779 du 20 juin 2014, BREDA et crts; C.E., n° 226.671 du 11 mars 2014, ELENS).

C'est ainsi que, dans son avis du 16 juillet 2014, le fonctionnaire délégué a considéré ce qui suit (pièce 23, p. 4, D.A.) :

« Considérant que ces dérogations sont compatibles avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions pour les raisons suivantes :
- Le projet consiste en la construction d'une maison d'habitation unifamiliale et d'une garderie;
- Le projet a été revu et modifié afin d'augmenter le nombre d'emplacements de stationnement disponibles sur la parcelle des demandeurs;
- Le recul latéral de l'habitation est admissible au regard de l'étroitesse de la parcelle et de l'implantation des constructions environnantes;
- L'emprise au sol de la maison est similaire à celles des constructions environnantes;
- La toiture de la maison est admissible au regard de la grande diversité de styles architecturaux des habitations existantes dans les environs du projet;
- L'expression d'une architecture contemporaine de qualité est à encourager;
- Le projet respecte les lignes de force du paysage, conformément à l'article 113 du CWATUPE».

L'acte attaqué [relève] également ce qui suit, à propos des dérogations (acte attaqué, pièce 24, pp. 5 et 6, D.A.) :

« Considérant que l'auteur de projet propose trois emplacements de parcage, pour les raisons développées dans son courrier;

Considérant que les plans complémentaires apportent des précisions quant aux modifications de relief du sol, nécessaires à la réalisation du projet, et ont été adaptés, de manière à ce que le projet respecte le Code civil en termes de vues sur la propriété voisine;

Considérant que, dans la mesure où la garderie O.N.E. n'est susceptible d'accueillir que quatre ou cinq enfants, les emplacements de parcage, tels qu'ils sont proposés dans les plans modifiés sont acceptables;

Considérant que la dérogation au R.C.U. en ce qui concerne l'absence de garage ou de car-port est acceptable dans la mesure où trois emplacements de parcage, sur fonds propre, sont prévus;

Considérant que la dérogation au R.C.U. en ce qui concerne la construction implantée à moins de 5 mètres d'une limite parcellaire latérale est acceptable dans la mesure où :
- l'exiguïté de la parcelle permet difficilement de respecter cette prescription;
- le bâtiment proposé est implanté en mitoyenneté, d'un côté de la parcelle, et à 3 mètres de la limite de propriété, de l'autre côté;
- cela semble suffisant pour préserver l'intimité de chacun;

Considérant que les dérogations au R.C.U. en ce qui concerne l'emprise bâtie, supérieure à 100 $m^2$, le plan du volume principal, non rectangulaire, la toiture à trois versants, dont le faite n'est pas parallèle à la plus grande longueur du bâtiment et dont la pente est inférieure à 25$^o$ et le faîte et le bas des versants de toiture, non-horizontaux sont acceptables dans la mesure où :
- le projet propose une architecture particulière, permettant de s'adapter à 1a configuration du terrain;
- l'emprise bâtie supérieure à 100 $m^2$ tient notamment au fait que le plan du volume n'est pas rectangulaire : le projet présente des décrochages de volumes et de toiture, qui ont notamment pour effet d'augmenter l'emprise bâtie du bâtiment;
- la plupart des constructions environnantes présentent une emprise bâtie supérieure à 100 $m^2$;
  au regard de la superficie totale de la parcelle (2000 $m^2$), l'emprise bâtie du bâtiment proposé ne semble pas excessive;
- la volumétrie du projet est singulière mais permet de créer une transition, entre les constructions situées au n$^o$ 60 et au n$^o$ 64, qui présentent des volumétries, des styles et des implantations très différentes;

Considérant que les actes et travaux projetés sont conformes à l'affectation du bien au plan de secteur : zone d'habitat à caractère rural, définie à l'article 27 du CWATUPE;

Considérant que les actes et travaux projetés respectent les lignes de force du paysage, conformément à l'article 113 du CWATUPE; que dès lors, le permis peut être octroyé, en dérogation aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme»;

L'acte attaqué signale donc clairement que «le projet propose une architecture particulière, permettant de s'adapter à la configuration du terrain» et que «la volumétrie du projet est singulière mais permet de créer une transition, entre les constructions situées au n$^o$ 60 et 64, qui présentent des volumétries, des styles et

des implantations très différentes» (acte attaqué, pièce 24, p. 5, D.A.; souligné par la seconde partie adverse).

Il s'ensuit que les dérogations sont amplement justifiées et que la première partie adverse a valablement pu considérer que «[...] le permis peut être octroyé, en dérogation aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme» (acte attaqué, pièce 24, p. 6, D.A.).

En conclusion, le deuxième moyen n'est sérieux en aucune de ses branches";

Considérant que, dans sa note et à l'audience, l'intervenant fait valoir ce qui suit :

" Troisième branche

Chaque point de l'avis défavorable de la C.C.A.T.M. a été rencontré dans la motivation de l'acte attaqué;

Bien plus encore, l'avis défavorable de la C.C.A.T.M. a été rendu avant que les plans modifiés ne soit déposés par le requérant en intervention;

Il y a lieu de noter qu'il n'y a pas de fait accompli puisque la construction de l'immeuble n'a pas été entamée avant même la délivrance du permis;

Les parties requérantes en annulation estiment que les dérogations ont été accordées avec facilité;

L'essentiel est de voir si ces dérogations ont été examinées et motivées, ce qui est le cas en l'espèce;

Les requérants en annulation, dans leur mémoire en réplique, estiment que la motivation du caractère exceptionnel des dérogations repose essentiellement sur l'étroitesse de la parcelle;

Cette analyse est inexacte dans la mesure où l'étroitesse de la parcelle a permis à l'architecte de développer un projet qui en tient compte, en même temps qu'il tient compte de l'ensemble du bâti;

Or, l'acte attaqué, tant dans l'avis favorable du fonctionnaire délégué que dans la motivation de la commune elle-même, fait référence à l'architecture, au bâti et à la configuration de la parcelle;

Ne pas faire mention de l'étroitesse de la parcelle serait justement ne pas tenir compte de tous les éléments du bâti et notamment de l'étroitesse de cette parcelle;

Si l'on poursuit le raisonnement des parties requérantes en annulation, cela reviendrait à considérer que la parcelle serait inconstructible en raison de son étroitesse ce qu'aucune instance, en ce compris la C.C.A.T.M., n'a voulu dire;

La troisième branche du deuxième moyen n'est pas davantage fondée;

Le troisième moyen n'est pas fondé";

Considérant que l'article 113 du CWATUPE dispose comme suit :

" Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale;

2° à l'option architecturale d'ensemble ou aux prescriptions relatives aux constructions et à leurs abords, ayant valeur réglementaire, d'un permis d'urbanisation, dans une mesure compatible avec son option urbanistique.

Dans les mêmes conditions, un permis d'urbanisation peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan communal d'aménagement";

que l'article 114 du CWATUPE est rédigé comme suit :

" Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1er, 3°.

[...]";

Considérant qu'en vertu des articles 113 et 114 du CWATUPE, la faculté de s'écarter d'un R.C.U. n'est pas purement discrétionnaire;

Considérant qu'à l'article 113, le législateur lui-même exprime l'interdiction de dénaturer le règlement par le recours à la dérogation; qu'en ce sens, il prescrit à l'autorité de respecter la destination générale de la zone et les options urbanistique et architecturale; que lorsque ces options ne sont pas clairement exposées par le document, l'exigence de compatibilité avec ces options fait appel au pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative qui doit veiller à ce que les objectifs principaux poursuivis par le document ne soient pas mis en péril par la dérogation; qu'il s'ensuit encore que la procédure de dérogation ne permet pas d'écarter les options fondamentales d'un R.C.U.; que pour porter atteinte à celles-ci, il y a lieu soit de modifier le règlement, soit de l'abroger;

que le législateur impose enfin à l'autorité d'examiner concrètement les conséquences des actes et travaux qui bénéficient de la dérogation sur les lignes de force du paysage et d'établir que le projet les respecte, les structure ou les recompose;

Considérant que l'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré; qu'elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la ou les prescriptions du R.C.U. dans le cas où l'article 113 est applicable; que l'article 114 fixe

en ce sens une condition, portant sur le caractère exceptionnel de la dérogation, qui s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis; que l'appréciation que l'autorité fait de cette nécessité relève du pouvoir discrétionnaire; qu'il y a lieu de rappeler que le Conseil d'Etat, qui est le juge de la légalité, ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative et ne peut sanctionner que l'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme;

Considérant, en l'espèce, que l'auteur de l'acte attaqué, saisi par un demandeur d'un projet qui appelle de nombreuses dérogations au R.C.U., n'examine à aucun moment la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action; que le caractère nécessaire de la dérogation n'est pas justifié au regard d'une démonstration de l'impossibilité d'appliquer la règle; qu'il ne montre pas que les dérogations ne sont pas accordées par facilité; que le caractère exceptionnel n'est pas justifié; qu'ainsi malgré une certaine motivation relative aux dérogations, aucune justification n'est donnée par l'auteur de l'acte attaqué lui-même ou par reprise de l'avis du fonctionnaire délégué, de la nécessité même de déroger à l'exigence de garage ou de car-port, à la règle d'emprise de moins de 100 $m^2$ alors tout spécialement que la parcelle est considérée comme étroite, à la règle relative au dégagement latéral du côté où l'implantation n'est pas contiguë au bâtiment voisin, aux règles relatives au plan de volume rectangulaire, aux versants de la toiture, aux longueurs de pente, à la pente et aux faîtes;

Considérant que la troisième branche du deuxième moyen est sérieuse;

Considérant que l'article 17, § 2, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat dispose comme suit :

" A la demande de la partie adverse ou de la partie intervenante, la section du contentieux administratif tient compte des conséquences probables de la suspension de l'exécution ou des mesures provisoires pour tous les intérêts susceptibles d'être lésés, en ce compris l'intérêt public, et peut décider de ne pas accéder à la demande de suspension ou de mesures provisoires lorsque ses conséquences négatives pourraient l'emporter de manière manifestement disproportionnée sur ses avantages";

Considérant que l'autorisation attaquée vient d'être jugée illégale prima facie; qu'une demande de démolition à la suite d'un arrêt d'annulation et un retour au statu quo ante sont peu probables; que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué est seule de nature à prévenir l'atteinte aux intérêts des requérants; que l'inconvénient qui consiste à ne pas pouvoir bénéficier d'un contrat de prêt ni emménager comme

escompté dans un nouvel immeuble présente pour l'intervenant un caractère moins définitif; qu'en l'espèce, les conséquences négatives de la suspension ne l'emportent pas de manière manifestement disproportionnée sur ses avantages;

Considérant que les conditions sont réunies pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution du permis attaqué,

**D E C I D E :**

**Article 1er.**

Est ordonnée la suspension de l'exécution de la décision du collège communal d'Esneux du 26 août 2014 par laquelle un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation et d'une garderie est octroyé à John MARTIN et Emily PELSSER, relatif à un bien sis Chera de la Gombe à Esneux, cadastré Esneux, Section D, numéro 1064B.

**Article 2.**

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

**Article 3.**

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

**Article 4.**

Le droit de 150 euros indûment versé par la requérante en intervention sera remboursé à celle-ci par le service désigné au sein du Service public fédéral des Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'Etat.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre des référés, le dix avril deux mille quinze par :

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

Le Greffier assumé, Le Président f.f.,

C. BERTIN. M. PAQUES.