

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE
A R R Ê T

n° 250.537 du 7 mai 2021

A. 231.826/XIII-9087

En cause : **1. van OUTRYVE d'YDEWALLE** Nicolas,
 2. GILBERT Alain,
 3. BRANS Pierre,
 4. MAHIEU Saskia,
 5. VANDEPUT Claude,
 6. COLLARD Renaud,
 7. GUILLAUME Philippe,
 8. BEECKMANS de WEST-MEERBEECK Thierry,
 ayant tous élu domicile chez
 M^e Philippe HERMAN, avocat,
 rue T'Serclaes de Tilly 49-51
 6061 Charleroi,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK , avocat,
avenue de Tervueren 34 boîte 27
1040 Bruxelles,

Parties intervenantes :

1. SAUBLENS Michaël,
2. HAUSTENNE Gabrielle,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Gautier BEAUJEAN, avocat,
rue Jean-Baptiste Brabant 56
5000 Namur.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 21 septembre 2020,
Nicolas van Outryve d'Ydewalle, Alain Gilbert, Pierre Brans, Saskia Mahieu,
Claude Vandeput, Renaud Collard, Philippe Guillaume et Thierry Beeckmans de

West-Meerbeeck demandent, d'une part, la suspension de « la décision de la Fonctionnaire déléguée du 8 juillet 2020 octroyant à Monsieur et Madame SAUBLENS-HAUSTENNE un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation comprenant un espace "yoga" et un bureau professionnel sur un bien sis à [...] Villers-la-Ville, avenue des Peupliers, n° 22, et cadastré Villers-la-Ville, 5^{ème} Division, Section D, n° 188C2 » et, d'autre part, son annulation.

II. Procédure

Par une requête introduite par la voie électronique le 18 novembre 2020, Michaël Saublens et Gabrielle Hustenne demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

M. Jean-Baptiste Levaux, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 16 mars 2021, les parties ont été convoquées à l'audience du 22 avril 2021.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Philippe Herman, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M^e Aurélie Vandenberghe *loco* M^e Pierre Mërynck, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Sophie Baudoin *loco* M^e Gautier Beaujean, avocat, comparaisant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 9 décembre 2019, Michaël Saublens et Gabrielle Hustenne introduisent une demande de permis d'urbanisme en vue de la « construction d'une

habitation + espace yoga + bureau professionnel » sur un bien sis avenue des Peupliers à Villers-la-Ville.

Le formulaire de demande précise ce qui suit :

- « Construction simple comprenant un volume rectangulaire de +/-19 m x 6,90 m (surface au sol de 131 m²) couvert d'une toiture à un versant. Un volume secondaire vient compléter ce volume sur une surface de +/- 5,15 x 3,65 m (surface au sol de 19 m²) en toiture plate et sur un niveau.
[...]
Ce volume est minime puisqu'il représente une superficie au sol de 19 m² sur 1 niveau en toiture plate. Ce volume est écarté de la limite de propriété de 14,75 m ».

En ce qui concerne le projet professionnel, la demande indique notamment ce qui suit :

- « Le projet consiste à créer un lieu de calme et de recueillement qui puisse accueillir les personnes désirant apprendre le yoga et la méditation. Les cours se donneront en petits groupes (environ 8 personnes), afin de garder un contact personnel et personnalisé avec chaque élève.
[...]
Parallèlement au yoga, je donne occasionnellement des consultations en nutrition et nutrithérapie. Le conseil en nutrition est une activité annexe à l'enseignement du yoga, en cohérence avec l'objectif d'aider et d'accompagner les gens vers une meilleure connaissance d'eux-mêmes, de leurs besoins, et donc vers une meilleure santé.
[...]
Les cours se donneront principalement en soirée durant la semaine, environ 3 soirées par semaine, de 18h à 20h (environ), ainsi que le samedi matin de 9 à 12h (environ). Cela représente une douzaine de cours hebdomadaires. Il n'y aura de manière générale pas cours durant les congés scolaires, sauf quelques cours maintenus en été. Pas de cours les jours fériés. Concernant le conseil en nutrition, les consultations se feront dans mon bureau professionnel, au-dessus de la salle de yoga, à raison d'une ou deux consultation(s) par semaine ».

Le projet est situé en zone d'habitat sur 50 mètres et en zone forestière pour le surplus, au plan de secteur.

Il se situe également dans le périmètre d'un permis de lotir n°305/FL/2 du 12 février 1965, dont il constitue le lot n°22.

Le formulaire de demande précise que plusieurs écarts au permis de lotir sont sollicités, à savoir « à l'article 1: Construction ouverte: Point B: Destination + prescriptions urbanistiques (aspect général) » et « à l'article 4: Zone non aedificandi. Terrain boisé ».

2. Le dossier, initialement incomplet, est déclaré complet le 24 janvier 2020. Cette décision est transmise au fonctionnaire délégué par un courrier reçu le 27 8janvier 2020.

3. Par courriers du 24 janvier 2020, l'avis de plusieurs services est sollicité, parmi lesquels celui du département nature et forêts (DNF) du Service public de Wallonie.

Le projet fait l'objet d'une première annonce du 4 au 18 février 2020. L'avis renseigne l'écart suivant : « Construction d'une partie du bâtiment (volume secondaire) en dehors de la zone de bâtisse ». Cette annonce suscite quatre courriels de réclamations.

Il fait l'objet d'une seconde annonce, du 28 février au 13 mars 2020, l'avis indiquant les deux écarts supplémentaires suivants : « - Le projet comprend une activité "espace yoga et bureau", non prévue au lotissement à caractère résidentiel; - Déboisement en dehors de la zone de bâtisse en vue d'y aménager douze places de parking ». Cette annonce suscite un courrier collectif de réclamation et un courriel réitérant une des réclamations introduites lors de la première annonce.

4. Le 31 mars 2020, les réclamants adressent un nouveau courriel au collège communal de Villers-la-Ville, à la suite d'un courrier « toutes boîtes » de la demanderesse de permis. Ce courriel indique qu'il ressort dudit courrier que la demanderesse « projette notamment de réaliser des massages, en plus des activités officiellement annoncées », ce qui remettrait en cause l'exactitude des éléments fournis dans le dossier de demande.

Inversement, le 30 mars 2020, l'architecte des demandeurs de permis transfère à l'administration communale deux courriels de soutiens rédigés par d'autres voisins.

5. Le 8 mai 2020, le collège communal de Villers-la-Ville émet un avis défavorable sur la demande, envoyé à la fonctionnaire déléguée le 12 mai 2020.

6. Le 4 juin 2020, la fonctionnaire déléguée donne un avis favorable conditionnel sur la demande.

7. Le 8 juillet 2020, la fonctionnaire déléguée délivre, sur la base de l'article D.IV.47, § 2 du Code du développement territorial (CoDT), le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, notifié par courrier le jour même au collège communal et aux demandeurs de permis.

L'acte attaqué est notifié au premier requérant par courrier recommandé daté du 23 juillet 2020.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par Michaël Saublens et Gabrielle Haustenue, bénéficiaires du permis attaqué, est accueillie.

V. Recevabilité

V.1. Exception soulevée d'office par l'auditorat

L'auditeur-rapporteur estime que le recours est irrecevable en ce qui concerne les troisième, quatrième, cinquième, sixième et huitième requérants, ceux-ci ayant leur propriété trop éloignée du projet et n'ayant pas de vue dessus.

V.2. Examen

1. Les requérants justifient leur intérêt d'une part par le fait qu'ils habitent tous à proximité du projet et d'autre part par la circonstance que leurs propriétés font partie du périmètre du lotissement, à l'exception du deuxième requérant.

Ils précisent que le projet prévoit la réalisation d'une activité professionnelle qui entraînera une augmentation de la circulation automobile et des nuisances en découlant, que le projet est contraire aux prescriptions du permis d'urbanisation, dont les objectifs seraient compromis et que le projet prévoit un déboisement important.

2. Chacun a intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité, en principe, de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie. La notion de « riverain » ou de « voisin » d'un projet doit s'apprécier à l'aune de différents critères, étant, notamment, la proximité, le contexte urbanistique et l'importance du projet en termes de nuisances. L'intérêt doit s'apprécier au regard de l'incidence du projet sur le cadre de vie de la partie requérante. Lorsqu'un riverain est séparé du projet litigieux par une distance qui ne permet pas de lui conférer la qualité de voisin « immédiat », il lui incombe d'exposer en quoi le projet est susceptible d'affecter directement sa situation personnelle et, plus précisément, en quoi il est susceptible d'influencer de manière négative son environnement ou son cadre de vie. Il s'en déduit qu'une distance avoisinant les 200 mètres avec le projet litigieux nécessite donc que les riverains requérants apportent des éléments suffisamment étayés pour démontrer que le permis attaqué leur cause personnellement et directement grief et

qu'en cas d'annulation de celui-ci, leurs situations respectives s'en trouveront améliorées.

3. Il n'est pas contesté que les requérants sont soit habitants du lotissement, soit habitants proches du projet.

L'un des objectifs d'un permis de lotir est la protection des intérêts des futurs acquéreurs de lots qui, par le mécanisme de ce permis, sont assurés que le terrain qu'ils acquièrent pourra être affecté à la construction d'une habitation dans le respect des prescriptions édictées par ce permis. Dès lors que les requérants soutiennent dans leur premier moyen que le projet compromet les objectifs du permis d'urbanisation en manière telle qu'une modification de celui-ci était nécessaire, la question de leur intérêt suffisant au recours est liée à leur qualité de propriétaire d'une parcelle du lotissement, et donc au fond du premier moyen.

Quant au deuxième requérant, seul à ne pas être propriétaire d'une parcelle du lotissement, il est domicilié avenue des Sapins n°18, soit à moins de 100 mètres du projet. En sa qualité de riverain proche du projet, il dispose d'un intérêt suffisant au recours.

VI. Débats succincts

L'auditeur-rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts étant d'avis que les premier et quatrième moyens sont partiellement fondés.

VII. Premier moyen

VII.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Le premier moyen, intitulé « écarts », est pris de la violation « du permis d'urbanisation 305/FL/2 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins de Tilly le 12 février 1965, des articles D.IV.5, D.IV.27, D.IV.40 et D.IV.94 du CoDT, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et plus particulièrement de ses articles 2 et 3, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait et de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Le premier moyen se divise en trois branches.

A.1. Première branche

Dans une première branche, intitulée « objectifs compromis », les requérants font valoir que l'acte attaqué n'identifie pas les objectifs du permis d'urbanisation; que la motivation des écarts n'est pas adéquate en raison d'erreurs, d'approximation, de changement d'attitude injustifiés ou de contradictions et qu'il est démontré que les objectifs du permis d'urbanisation sont mis en péril par le projet, de sorte qu'une modification de ce permis aurait dû être obtenue.

Ils estiment qu'un permis d'urbanisme, s'il peut s'écarter d'un permis d'urbanisation, conformément à l'article D.IV.5 du CoDT, ne peut avoir pour effet de le dénaturer. Ils exposent que, conformément à l'article D.IV.94, § 2, du CoDT, le permis d'urbanisation doit faire l'objet d'une modification lorsque les actes et travaux ne respectent pas les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme du permis d'urbanisation.

1. Dans un premier grief intitulé « quant à l'affectation du projet », ils affirment qu'il ressort de la prescription I.B. du permis d'urbanisation n°305/FL/2 du 12 février 1965 que « dans cette zone sont seules tolérées des habitations unifamiliales à l'exclusion de toute autre bâtisse sauf bâtiments publics », qu'« une seule bâtisse est admise par parcelle » et que les conditions prévoient que « le lotissement est réservé à des villas isolées familiales et à caractère résidentiel ». Ils en déduisent que le caractère exclusivement résidentiel du lotissement constitue une donnée essentielle, et donc un objectif, du permis d'urbanisation.

Ils considèrent que la modification du permis d'urbanisation le 28 mai 1968 confirme le caractère exclusivement résidentiel du lotissement, dès lors qu'elle portait sur la construction d'un hôtel, d'un restaurant et d'un manège sur les lots 1 à 7. Selon eux, cette modification du permis d'urbanisation démontre qu'il n'est pas possible de s'écarter de cet objectif par le biais d'un permis d'urbanisme.

Ils estiment que la motivation formelle de l'acte attaqué n'identifie pas clairement les objectifs poursuivis par le permis d'urbanisation. Ils sont d'avis que la conclusion de cette motivation, selon laquelle « le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le permis d'urbanisation » est stéréotypée et n'indique pas en quoi le projet ne compromettrait pas ces objectifs. Ils affirment qu'elle ne repose sur aucun examen des objectifs, d'autant que la partie adverse ne semble donner au caractère résidentiel des lieux qu'une valeur d'indication et non d'objectif.

Par ailleurs, ils dénoncent le fait que l'acte attaqué ne retient, en ce qui concerne les fonctions professionnelles du projet, que la partie « salle de yoga », soit 40 m², alors que le projet professionnel comporte également un vestiaire, un WC, un escalier et un hall d'entrée au rez-de-chaussée, ainsi qu'un bureau avec espace de nutrition et une salle de bain au premier étage, soit un total de 94 m². Ils calculent que la partie professionnelle est donc de 34, 5 % de la surface du bâtiment et non de 15 % comme indiqué dans l'acte attaqué. Ils en déduisent que la motivation est erronée, de sorte que l'écart n'est pas adéquatement justifié.

En outre, ils soutiennent que l'affectation professionnelle de la parcelle ne se limite pas aux espaces intérieurs et que le projet prévoit la création de 9 emplacements de stationnement réservés à la clientèle, sur les 12 projetés. Ils estiment donc que ces emplacements doivent être pris en compte afin de déterminer l'importance de l'activité professionnelle et donc de l'écart. Ils relèvent à cet égard que dans un courrier de la fonctionnaire déléguée, relatif à une piscine exploitée dans le lotissement, elle a considéré que les parkings doivent être pris en compte pour le calcul de la superficie d'offre de vente ou d'échange de biens et services au sens de l'article R.IV.4-1 du CoDT. Ils estiment donc qu'en ne tenant pas compte de la superficie des parkings, la partie adverse commet un revirement d'attitude injustifié.

Ils constatent encore que la motivation de l'écart repose sur le fait que le lotissement comporte d'autres activités de service, à savoir des bureaux comptables, une étude notariale, une entreprise spécialisée dans le service d'esthétique automobile, ainsi qu'une piscine. Ils estiment que cette multiplication des activités de service démontre que les objectifs du lotissement ne sont pas respectés et que l'autorisation d'une nouvelle activité compromettra l'objectif de maintenir des lots exclusivement résidentiels. Ils ajoutent que l'écart aura des répercussions sur l'aménagement des autres lots puisqu'il pourrait servir de justification pour autoriser d'autres activités non résidentielles pourtant interdites par les objectifs du permis d'urbanisation. Ils affirment en outre que la régularité de l'activité exercée par Bubbleswin est remise en question.

Enfin, ils sont d'avis que le fait que le projet est situé en périphérie de lotissement ne constitue pas un motif permettant de considérer que l'écart sollicité en termes d'affectation est acceptable ou qu'il ne compromet pas les objectifs du permis d'urbanisation. Ils exposent que le projet se situe à l'opposé de la rue de Marbais, voirie régionale, de sorte que le charroi devra traverser le lotissement pour atteindre le projet. Ils estiment que la situation du projet ne permet pas de comprendre pourquoi l'activité est plus acceptable à cet endroit qu'à un autre.

2. Dans un second grief intitulé « quant à la zone non aedificandi », ils constatent que le lot litigieux se situe en terrain boisé et comporte une zone de bâtisse. Ils exposent que l'article IV.B. du permis d'urbanisation prévoit que la zone boisée doit être intégralement maintenue, ce qui constitue, selon eux, un des objectifs du lotissement. Ils estiment que la zone de bâtisse où les constructions peuvent être établies et la zone *non aedificandi* au sein de laquelle aucun déboisement ne peut être effectué constituent les deux faces de l'article IV du permis d'urbanisation.

Ils soutiennent que la notion de construction, reprise à l'article IV, vise également un emplacement de stationnement. Ils en déduisent que l'acte attaqué devait justifier ces « constructions » d'emplacements de parking tant en zone *non aedificandi* qu'en zone de recul.

Par ailleurs, ils relèvent que le volume secondaire implique également l'abattage d'arbres en zone *non aedificandi* et que l'examen devait porter sur cet abattage et pas uniquement sur la situation de ce volume en dehors de la zone de bâtisse. A défaut, la motivation est, selon eux, erronée et minimise les écarts en scindant les parkings et le volume secondaire.

Ils estiment qu'en tout état de cause, la partie adverse n'identifie pas les objectifs du permis d'urbanisation.

Enfin, ils sont d'avis que le motif selon lequel de très nombreuses parcelles du lotissement ont subi également des abattages en zone *non aedificandi* n'est étayé par aucun élément objectif du dossier. Ils estiment au contraire que la comparaison entre le plan du permis d'urbanisation et la vue aérienne la plus récente issue du site « Walonmap » ne permet pas d'arriver à ce constat. Ils ajoutent qu'en tout état de cause, ce motif ne permet pas de comprendre en quoi l'écart est acceptable ou en quoi le projet ne compromet pas les objectifs du permis d'urbanisation. Selon eux, soutenir que l'interdiction de déboisement n'est pas respectée pour de très nombreuses parcelles revient à avouer que les interdictions et objectifs du permis d'urbanisation sont obsolètes, de sorte qu'une modification du permis d'urbanisation devait être obtenue.

A.2. Deuxième branche

Dans une deuxième branche, intitulée « écarts non identifiés », les requérants font valoir qu'il appartient à l'autorité d'identifier tous les écarts et de les justifier au regard des conditions d'application de l'article D.IV.5 du CoDT.

Ils estiment qu'en l'espèce, trois écarts au permis d'urbanisation n'ont pas été identifiés.

1. Le premier écart serait relatif à la prescription I, C, 3, du permis d'urbanisation, laquelle impose la réalisation d'un garage, soit isolé, soit inclus dans la bâtisse principale.

Ils constatent que le projet ne prévoit pas la construction d'un garage.

2. Le deuxième écart serait relatif à la prescription I.D du permis d'urbanisation, en ce qu'elle impose que les élévations soient réalisées dans les mêmes matériaux.

Ils relèvent que le projet prévoit que les élévations latérales ne seront pas toutes traitées dans les mêmes matériaux.

3. Le troisième écart serait relatif à la prescription I.D du permis d'urbanisation, en ce qu'elle impose que les toitures soient réalisées en tuile, en ardoise naturelle ou en asbeste-ciment et que ces matériaux soient de couleur bleu foncé.

Ils constatent que les matériaux projetés pour les toitures, à savoir une toiture à pans en zinc pour le volume principal et une toiture plate à membrane EPDM pour le volume secondaire, ne sont pas autorisés par ces prescriptions.

B. La note d'observations

B.1. Première branche

1. La partie adverse répond, en ce qui concerne le premier grief, qu'il ressort de la motivation formelle de l'acte attaqué que son auteur connaît le caractère résidentiel du lotissement et la destination professionnelle de la salle de yoga et du bureau au premier étage. Elle soutient qu'il en ressort également l'objectif de conservation du caractère résidentiel.

Elle estime ainsi que l'acte prend en compte, en termes de surface au sol, l'espace yoga de 40 m² pour la surface totale d'habitation de 280 m² et conclut qu'il n'y a aucune erreur.

Elle considère en outre qu'il n'y a pas lieu de prendre en considération les emplacements de stationnement afin d'évaluer les surfaces professionnelles, l'activité professionnelle ne se déroulant pas sur cet espace.

Elle affirme que les observations de la fonctionnaire déléguée relative au projet de piscine Bubbleswim concernent une possible infraction et ne peuvent fonder un revirement d'attitude.

En ce qui concerne la présence d'autres activités, elle soutient que les requérants ne démontrent pas leur non-conformité au permis d'urbanisation, quant à l'objectif résidentiel de celui-ci. Ainsi, elle est d'avis que l'existence d'activités de service n'emporte pas automatiquement la dénaturation du permis d'urbanisation.

2. En ce qui concerne le second grief, et plus spécialement le déboisement en zone *non aedificandi*, elle estime que les requérants tentent de substituer leur appréciation à celle de l'autorité, malgré l'avis du département nature et forêts. Elle considère que la circonstance qu'aucune étude n'est jointe au dossier de demande de permis sur les arbres à abattre n'évince pas le constat selon lequel des arbres morts jonchent le sol de la parcelle, que l'avis du DNF est favorable conditionnel et que l'acte attaque prévoit le respect des conditions imposées par le DNF et que les plans de la demande listent les arbres à abattre. Par ailleurs, elle relève qu'il n'y a pas d'arbre devant l'habitation du premier requérant. Elle estime que l'image de « WallOnMap » démontre que l'abattage de plusieurs arbres ne compromettra pas l'objectif du permis d'urbanisation. Elle ajoute que les requérants ne démontrent pas que la surface minimum des terrains boisés du lotissement serait inférieure à 5000 m². Enfin, elle estime qu'elle identifie dans l'acte l'un des objectifs du permis d'urbanisation, puisqu'elle relève que le matériau bois choisi par les demandeurs permet une intégration au cadre boisé du lotissement.

En ce qui concerne l'écart à la zone de bâtisse, elle est d'avis que les requérants ne démontrent pas que le volume secondaire nécessite l'abattage d'arbres. Elle ajoute que si c'était le cas, l'autorité a motivé les raisons pour lesquelles l'écart au permis d'urbanisation peut être accordé.

Elle considère encore que les emplacements de stationnement en dehors de la zone de bâtisse ne compromettent pas les objectifs du permis d'urbanisation. En effet, elle estime qu'ils prennent logiquement place autour de l'habitation et que l'écart qui devait être sollicité est uniquement celui relatif à leur situation en zone boisée. Elle relève enfin que l'acte attaqué indique que le projet répond à ses besoins propres en stationnement et que l'intégration des emplacements est adéquatement réalisée par les matériaux utilisés.

B.2. Deuxième branche

3. La partie adverse estime que les requérants ne disposent pas d'un intérêt à la deuxième branche du moyen. Selon elle, la plupart des requérants ne sont pas à proximité du projet et même le plus proche, le premier requérant, n'a pas de vue directe sur le bien vu le caractère boisé du lotissement.

4. Sur le fond, elle soutient, à propos du premier écart, que les prescriptions urbanistiques visent la réalisation d'un garage, mais que l'objectif est de disposer d'un emplacement pour le stationnement qui ne dénote pas avec le contexte bâti. Elle ajoute que les emplacements privés sont à l'écart des places réservées à la clientèle et sont entourés de haies. Elle en conclut qu'il n'y a pas d'écart.

5. Sur le second écart, elle affirme qu'il n'est pas interdit de faire usage de plusieurs matériaux, à savoir, en l'espèce, le bois et l'ardoise, le but étant de conserver une harmonie entre les matériaux choisis.

Elle est d'avis qu'il ressort du reportage photographique que le projet est harmonieux dans son ensemble, ce que confirme l'auteur de l'acte attaqué en indiquant que le bardage bois est en lien avec le caractère boisé du lotissement. Elle ajoute que l'unique façade en ardoise est de moindres proportions et que l'ardoise est un des matériaux utilisés pour les toitures. Elle en conclut qu'il n'y a pas d'écart.

6. Sur le troisième écart, elle affirme que la prescription et l'objectif du permis d'urbanisation sont deux choses différentes : les matériaux de toiture doivent permettre de conserver le caractère rural des constructions. Selon elle, le reportage photographique atteste de la préservation du cadre bâti par le choix des tons pour les toitures. Elle en conclut qu'il n'y a pas d'écart.

C. Mémoire en intervention

C.1. Première branche

1. En ce qui concerne le premier grief, les intervenants sont d'avis que les requérants estiment à tort que l'objectif du lotissement est que les habitations doivent être exclusivement familiales et résidentielles. Selon eux, il n'est mentionné nulle part que la villa isolée ou la construction du lotissement ne peut pas accueillir des activités secondaires à la résidence familiale. Ils affirment que l'exclusion prévue par les prescriptions vise uniquement les bâtisses ne comportant pas de

résidence unifamiliale. En ce qui concerne cette notion, ils invoquent une circulaire du SPF Intérieur selon laquelle une maison unifamiliale ne doit pas être exclusivement réservée à l'habitation, mais peut héberger d'autres activités.

Ils ajoutent que l'occupation actuelle du lotissement et la modification du permis d'urbanisation en 1968 démontrent que la résidence familiale exclusive d'une autre fonction secondaire n'est pas un objectif du lotissement. En effet, ils constatent la présence importante d'activités secondaires à la résidence unifamiliale dans le lotissement et rappellent que la modification du permis d'urbanisation du 28 mai 1968 permet d'y accueillir un hôtel, un restaurant et un manège. Ils estiment que cette exception confirme la règle selon laquelle les lots doivent accueillir de la résidence familiale à titre principal et que, pour accueillir une activité pour laquelle l'habitat devient secondaire, une modification du permis d'urbanisation est nécessaire.

Ils soutiennent, par ailleurs, qu'il ressort de la lecture globale de l'acte attaqué que la partie adverse a identifié l'objectif du lotissement relatif à l'affectation des lots, à savoir l'affectation unifamiliale à titre principal en vue de garantir la quiétude du lot. Ils relèvent que l'identification des objectifs du lotissement peut être implicite.

En ce qui concerne la motivation de l'écart, ils affirment que la motivation essentielle est que les fonctions professionnelles demeurent l'accessoire de la fonction principale, ce qui n'est pas contesté par les requérants. Ils rappellent que les requérants estiment que la partie professionnelle a été sous-estimée, mais ne contestent pas qu'elle reste accessoire à l'habitat. Ils en concluent que les requérants n'ont pas intérêt au grief, son caractère fondé éventuel ne changeant rien à la situation. Subsidiairement, ils indiquent qu'aucune activité de yoga n'est donnée dans les espaces professionnels en dehors de l'espace yoga. Ils ajoutent que le garage à vélo est mixte, en ce qu'il est lié à la partie privative et à la partie professionnelle. Enfin, en ce qui concerne les places de parking, il s'agit, selon eux, de surface au sol non construite. A titre de comparaison, ils estiment qu'en prenant l'ensemble du terrain, on arrive à un pourcentage d'activité professionnelle de 3,15 %. Par ailleurs, ils affirment que leur activité fait l'objet de la demande de permis et qu'il n'est donc pas besoin de savoir si elle est soumise à permis, contrairement à l'activité de Bubbleswim, de sorte que le courriel de la fonctionnaire déléguée relatif à cette activité ne devait donc pas être pris en considération dans l'acte attaqué.

En ce que l'écart est motivé par référence aux autres activités de services présentes dans le lotissement, ils soutiennent que les requérants se méprennent quant

à la notion d'affectation unifamiliale résidentielle, qui, selon eux, n'exclut pas les activités secondaires.

Enfin, ils font valoir que le chemin le plus court pour accéder au projet, d'où que l'on vienne, est l'avenue des Peupliers. Ils en déduisent que la partie adverse n'a pas commis d'erreur en indiquant qu'il n'y aura pas de circulation supplémentaire dans l'avenue des Sapins.

2. En ce qui concerne le second grief, ils exposent que les emplacements de parking sont en gravier et ne nécessitent pas de modification du relief du sol et que, dès lors, ils ne nécessitent pas de permis d'urbanisme, conformément à l'article R.IV.1-1, F, 4 du CoDT et qu'aucun écart n'était donc requis.

Ils s'interrogent en outre quant à l'intérêt des requérants en ce qui concerne l'argument relatif à l'abattage d'arbres que nécessiterait la construction du volume secondaire : ils exposent en effet que la parcelle sera plus boisée qu'elle ne l'était auparavant, dès lors que 38 arbres seront abattus sur les 182 que compte actuellement la parcelle, mais que 58 arbres et une haie de 200 pieds seront plantés. Ils ajoutent que les motifs justifiant l'écart pour le déboisement des emplacements de parking sont applicables *mutatis mutandis* pour le déboisement lié au volume secondaire.

Ils font valoir qu'il ressort d'une lecture globale de l'acte attaqué que la partie adverse a identifié l'objectif du lotissement, à savoir de conserver son caractère boisé.

Enfin, ils considèrent que la photographie aérienne des requérants ne démontre pas l'absence d'abattage d'arbres et que le motif doit être considéré comme surabondant.

C.2. Deuxième branche

3. Les intervenants répondent qu'à la lecture du point C.4 des prescriptions du permis d'urbanisation, il n'est pas clair de savoir s'il y a une obligation de construire un garage dans tous les cas ou si, en cas de construction d'un garage, il devra être réalisé dans le même caractère architectural. Ils estiment que la liberté doit prévaloir.

Ils relèvent en outre que le projet prévoit bien un garage à vélo. Ils estiment que le terme garage doit être interprété dans son sens commun, à savoir un

abri généralement clos, destiné à recevoir des véhicules. Or, selon eux, un vélo est un véhicule.

4. En ce qui concerne les matériaux de parement, ils estiment que la motivation rejoint un des objectifs principaux du lotissement, à savoir offrir un cadre boisé.

5. En ce qui concerne les matériaux de toiture, ils soutiennent que le lotissement prévoit des toitures de tous types et ils ne comprennent pas l'intérêt à invoquer cet argument.

VII.2. Examen

VII.2.1. Sur la première branche

1. Le permis litigieux autorise un écart à un permis de lotir de 1965.

L'article D.IV.114 du CoDT prévoit que de tels permis deviennent des permis d'urbanisation et acquièrent une valeur indicative.

L'article D.IV.5 du CoDT dispose comme suit :

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

- 1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;
- 2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

Un permis d'urbanisme peut s'écarter d'un permis d'urbanisation conformément à l'article D.IV.5, précité, si l'autorité démontre que le projet respecte les conditions qui y sont fixées par une motivation adéquate.

La démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis, implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs. Si ces objectifs ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ses prescriptions.

Lorsque les options urbanistiques et architecturales ne sont pas clairement exposées par le document de planification, 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 visés par ce document ne soient pas mis en péril par l'écart sollicité.

L'autorité compétente dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour déterminer la nature et la portée des objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme non expressément identifiés dans les schémas, les cartes d'affectation, les guides ou les permis d'urbanisation. Partant, seule l'erreur manifeste d'appréciation pourrait être censurée, sous la réserve bien entendu des autres causes d'annulation des actes administratifs, telles qu'une erreur de fait, une erreur de droit ou la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation des actes administratifs.

2. Dans les prescriptions urbanistiques du permis d'urbanisation visé en l'espèce, il est notamment indiqué ce que « [l]e lotissement est réservé à des villas isolées, familiales et à caractère résidentiel ».

Les prescriptions relatives aux « constructions ouvertes » (article I) prévoient notamment ce qui suit :

« B. Destination

1. Dans cette zone sont seules tolérées des habitations unifamiliales à l'exclusion de toute autre bâtisse sauf bâtiments publics. Une seule bâtisse est admise par parcelle.

C. Construction

1. Les constructions seront du type villa, cottage, bungalow d'un caractère rural prononcé [...] ».

En ce qui concerne les zones *non aedificandi* (article IV), les prescriptions prévoient ce qui suit :

« B. Terrains Boisés

Les constructions ne sont autorisées que dans les aires indiquées au plan (couleur ocre). Le déboisement ne sera autorisé que dans cette zone. La zone boisée (vert pâle) doit être intégralement maintenue.

La surface minimum des terrains boisés est de 5.000m² ».

3. En ce qui concerne le premier grief, le projet peut être décrit comme suit :

« le programme se décline sur deux niveaux selon les fonctions résidentielle et professionnelle :

- Un rez-de-chaussée comprenant un établissement professionnel constitué d'une salle de Yoga, d'un vestiaire, WC, escaliers et d'un hall d'entrée; d'un espace privé constitué d'une buanderie commune, d'une entrée, un salon, une salle à manger, une cuisine, un escalier, et une terrasse extérieure.
- Un premier étage comprenant l'établissement professionnel constitué d'un bureau avec espace nutrition et une salle de bain; de l'espace privé constitué de

deux chambres, une salle de bain, un bureau avec salle de sport et une terrasse extérieure ».

Il n'est pas contesté que l'habitation constitue l'élément principal du projet.

En ce qui concerne l'écart relatif à la destination du projet, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant en ce qui concerne l'écart relatif à la destination du bien : que les fonctions professionnelles demeurent l'accessoire de la fonction principale, à savoir la fonction résidentielle (la superficie destinée à l'activité est de moins de 40m² pour une superficie totale d'habitation de 280 m² - La superficie de l'espace yoga est donc moins de 15 % du projet dans sa globalité); que ce lotissement comprend actuellement plusieurs autres activités de service, telles que plusieurs bureaux comptables, une étude notariale, une entreprise spécialisée dans le service d'esthétique automobile, ainsi qu'une piscine (Bubbleswim) qui dispense des cours de natation, d'aquabike, nage libre; que la présente demande vise une activité à taille humaine, de nature calme (yoga – 10 personnes max); que le projet se situe en périphérie du lotissement et est situé entre l'Avenue des Peupliers et l'Avenue des Sapins; que dès lors, il n'y aura pas de circulation supplémentaire après le début de l'Avenue des Sapins; que le projet n'impacte en rien la quiétude des habitants du lotissement et est compatible avec le voisinage; qu'au vu de ces éléments, le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le permis d'urbanisation ».

Il ressort à tout le moins implicitement de ce motif que son auteur a considéré que le caractère résidentiel du lotissement était un objectif du permis d'urbanisation et qu'il n'était pas compromis par le projet. En effet, la fonctionnaire déléguée a ainsi égard à la fonction principale résidentielle du projet, à la nature calme du projet professionnel, à sa fréquentation maximale, à sa situation en périphérie de lotissement et à l'absence de circulation supplémentaire, à l'absence d'impact sur la quiétude des autres habitants et à la comptabilité avec le voisinage.

Une telle motivation ne peut être qualifiée de stéréotypée.

Elle permet également de comprendre pourquoi l'autorité n'a pas jugé nécessaire d'imposer une modification du permis d'urbanisation préalablement à l'octroi du permis d'urbanisme.

4. Toutefois, il ressort de l'examen des plans que la partie professionnelle du projet ne se limite pas à la seule salle de yoga et que les vestiaire, WC, et hall d'entrée spécifiquement dédiés à l'activité professionnelle au rez-de-chaussée, ainsi que les bureau professionnel, espace de nutrition, et « salle-de-bain

Yoga » prévus à l'étage en font également partie. L'ensemble de ces espaces est d'une superficie approximative de 90 mètres carrés. Partant, la considération selon laquelle « la superficie destinée à l'activité est de moins de 40 m² pour une superficie totale d'habitation de 280 m² » repose sur une erreur de fait qui a pu vicier l'appréciation de la fonctionnaire déléguée quant à l'octroi de l'écart sollicité, et ce même si la proportion de la bâtisse destinée à un usage résidentiel reste majoritaire. A tout le moins, l'écart accordé en termes de destination n'est pas adéquatement motivé.

De même, il appartenait à la partie adverse de tenir compte de la superficie des emplacements de stationnement dédiés à l'activité professionnelle pour évaluer la portée du projet professionnel. Même si l'activité professionnelle ne se déroule pas dans cet espace, le nombre de ces emplacements ne se justifie que par l'exercice de l'activité. Il était donc nécessaire d'en tenir compte dans l'évaluation de la portée du projet.

Les requérants disposent d'un intérêt à ces critiques, dès lors qu'elles peuvent avoir une influence sur le sens de la décision.

Le premier grief de la première branche du premier moyen est fondé dans cette mesure.

5. En ce qui concerne le second grief, il ne ressort pas des prescriptions du permis d'urbanisation que le maintien intégral de la zone boisée constitue un objectif de ce permis. Toutefois, il reste que l'article IV.B est une prescription du lotissement dont l'écart doit être justifié au regard de l'article D.IV.5 du CoDT, précité.

6. En ce qui concerne les emplacements de stationnement, l'article R.IV.1, F-4, du CoDT, dispense de permis d'urbanisme les travaux relatifs aux « chemins et emplacements de stationnement en plein air, aux abords d'une construction ou d'une installation dûment autorisée et en relation directe avec la voirie de desserte, en matériau perméable et discontinu ».

En l'espèce, les emplacements de stationnement prévus sont réalisés en gravier et il n'est pas soutenu qu'ils nécessitent une modification sensible du relief du sol. Partant, ils sont dispensés de permis d'urbanisme.

En tout état de cause, les écarts qui y sont relatifs en termes de déboisement en zone *non aedificandi* sont suffisamment motivés par référence à l'avis favorable conditionnel du DNF dont les conditions sont imposées.

7. En revanche, il ressort des plans de la demande que la construction du volume secondaire implique également l'abattage d'arbres en zone *non aedificandi*.

Concernant ce volume secondaire, l'auteur de l'acte attaqué motive l'écart qu'il accorde à la zone de bâtisse comme suit :

« seul le volume secondaire est implanté hors de la zone de bâtisse; que ce volume est limité puisqu'il ne présente qu'une superficie au sol de 19 m² et est de plain-pied et qu'il est implanté à 14,75 mètres de la limite mitoyenne; que l'écart peut être considéré comme minime et qu'il ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenu dans le permis d'urbanisation».

En revanche, s'agissant de l'écart relatif au déboisement à accorder, la fonctionnaire déléguée indique qu'« il est prévu de déboiser en zone *non aedificandi* afin de créer des emplacements de stationnement».

Partant, il n'est pas établi qu'elle a aperçu que la construction du volume secondaire impliquait également un déboisement pour lequel un écart au permis d'urbanisation était nécessaire et que son appréciation sur ce point est portée en toute connaissance de cause. A tout le moins, la motivation de cet écart n'est pas suffisante.

Les requérants disposent d'un intérêt à ce grief dans la mesure où l'appréciation de l'autorité sur le projet et, donc, le sens de la décision, pourraient être modifiés si elle devait prendre en compte cet élément du projet.

Dans cette mesure, le second grief de la première branche du premier moyen est fondé.

Il résulte de ce qui précède que la première branche du premier moyen est partiellement fondée.

VII.2.2. Sur la deuxième branche

8. Les requérants disposent d'un intérêt à la seconde branche du moyen. En effet, à la supposer fondée, elle imposerait à la partie adverse de réexaminer le dossier en fonction des écarts supplémentaires, ce qui pourrait avoir une influence sur le sens de la décision.

9. La prescription I, C, 4, du permis d'urbanisation prévoit ce qui suit :

« Un garage soit isolé, soit inclus dans la bâtisse principale devra être réalisé dans le même caractère architectural ».

Un garage, selon l'acception générale, se définit comme étant un « lieu couvert où l'on remise les véhicules ». Un vélo peut être considéré comme un véhicule dès lors qu'il s'agit d'un moyen de transport.

Le projet prévoit un garage pour vélo, mais il est indiqué en option au plan. Par ailleurs, sa réalisation n'est pas imposée à titre de condition, l'auteur de l'acte attaqué laissant un choix aux bénéficiaires du permis quant au dispositif permettant le placement des vélos à prévoir. Dans cette mesure, la prescription I, C, 4, précitée n'est pas respectée, la possibilité existant que les bénéficiaires du permis choisissent de ne pas réaliser le garage pour vélos.

Dans cette mesure, le grief est fondé.

10. La prescription I, D, du permis d'urbanisation dispose comme suit :

« Les façades seront traitées dans les mêmes matériaux. Les matériaux brillants et de couleur criarde seront proscrits. Les toitures seront réalisées en tuiles, ardoises naturelles ou en asbeste-ciment de couleur bleu foncé. Les plaques en béton seront exclues ».

En l'espèce, le projet prévoit, en façade sud, est et ouest, un bardage en bois ajouré de teinte naturelle et, en façade nord, pour partie un bardage en ardoises de teinte gris foncé et pour partie le même bardage bois que sur les autres façades.

Dès lors que seule une façade utilise un matériau différent de celui prévu pour les autres façades, le projet implique un écart à la disposition précitée, lequel n'a pas été sollicité ni accordé.

Par ailleurs, le projet prévoit, comme le décrit l'acte attaqué, « une couverture de toiture à pans en zinc de ton gris clair, une couverture de toiture plate (volume secondaire) en membrane EPDM ». Ceci n'est pas contesté, bien que les plans prévoient un « revêtement de toiture en ardoise gris foncé » sur le volume principal. En tout état de cause, le projet implique l'utilisation de matériaux de toiture qui ne sont pas prévus dans le permis d'urbanisation, ce qui nécessitait un écart à celui-ci. Il n'a été ni sollicité ni octroyé.

Ces griefs sont fondés.

Dans cette mesure, la deuxième branche est fondée.

Le premier moyen est fondé dans ses première et deuxième branches.

VIII. Quatrième moyen

VIII.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Le quatrième moyen, intitulé « condition illégale », est pris de la violation « de l'article D.IV.53 du CoDT, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et plus particulièrement de ses articles 2 et 3, de l'absence, l'insuffisance, l'inexactitude des motifs, de l'erreur de fait, de l'erreur de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Les requérants reprochent à la condition de l'acte attaqué qui impose le placement d'arceaux pour le stationnement des vélos ou la réalisation du local vélo mis en option au plan, de laisser un choix discrétionnaire au bénéficiaire de l'acte attaqué.

Ils ajoutent que s'il fallait considérer que ce choix est régulier, la condition relative au placement d'arceaux est elle-même imprécise en ce qu'elle laisse une marge d'appréciation importante aux bénéficiaires du permis, en ce qui concerne l'implantation « à proximité de l'entrée de la salle de yoga ».

B. La note d'observations

La partie adverse répond qu'elle ne laisse pas de choix quant à la présence d'un dispositif permettant le placement des vélos. Elle fait valoir qu'il y a deux hypothèses bien décrites qui peuvent être mises en œuvre. La partie adverse estime que le but d'une condition est d'assurer le respect de la finalité visée par sa réalisation, à savoir, en l'espèce, soutenir la mobilité douce.

C. La requête en intervention

Les intervenants répondent que tant la construction d'un local à vélo que le placement d'arceaux ne sont pas soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme.

Ils estiment donc que les requérants n'ont pas intérêt à soulever le fait que l'implantation des arceaux serait imprécise. Ils ajoutent que les termes « à proximité de l'entrée de la salle de yoga » sont d'un degré de précision suffisant.

Par ailleurs, ils exposent que la jurisprudence relative aux conditions a un objectif, à savoir ne pas laisser d'appréciation aux bénéficiaire de permis, car l'autorité déléguerait alors une partie de sa compétence. Ils sont d'avis qu'en l'espèce, la partie adverse a examiné deux options précises et a estimé que le projet pouvait se réaliser moyennant l'une ou l'autre de ses options, ce qui remplit l'exigence de précision requise.

VIII.2. Examen

1. L'article D.IV.53 du CoDT dispose comme suit :

- « Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.
Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation.
Outre la compatibilité avec le contenu du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guides, le permis ou le refus de permis est fondé sur les circonstances urbanistiques locales et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section ».

Il résulte de cette disposition qu'un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions, pour autant qu'elles soient nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet. Par ailleurs, ces conditions doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, elles ne peuvent laisser place à une appréciation, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

La condition litigieuse est rédigée comme suit :

- « Placer deux arceaux en « U » renversé pour le stationnement des vélos des visiteurs à proximité de l'entrée de la salle de yoga ou que le local vélo, mis en option au plan, soit réalisé et destiné également à la clientèle ».

Une telle condition impose aux bénéficiaires de prévoir un dispositif permettant le placement des vélos, elle laisse en revanche un choix discrétionnaire à ceux-ci dans la manière de l'exécuter. Or, ce choix implique également en l'espèce une modification éventuelle de l'affectation du local prévu en option dans le volume

bâti si la première option est réalisée. Une telle marge d'appréciation ne respecte pas l'article D.IV.53 du CoDT, précité.

Il importe peu que les deux dispositifs prévus soient dispensés de permis. Dès lors que l'auteur de l'acte attaqué conditionne l'octroi du permis d'urbanisme à la présence d'un moyen de stationner les vélos, cette condition doit répondre aux exigences de la disposition décrétable précitée.

Le quatrième moyen est fondé.

Les conclusions du rapport peuvent être suivies.

IX. Indemnité de procédure

Les requérants sollicitent une indemnité de procédure. Il y a lieu de faire droit à leur demande, à concurrence du montant de base de 700 €.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Michaël Saublens et Gabrielle Haustenue est accueillie.

Article 2.

Est annulée la décision de la fonctionnaire déléguée du 8 juillet 2020 octroyant à un permis d'urbanisme à Michaël Saublens et Gabrielle Haustenue ayant pour objet la construction d'une habitation comprenant un espace yoga et un bureau professionnel sur un bien cadastré Villers-la-Ville, 5^{ème} division, section D, n° 188c2.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux requérants à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 1.920 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 1.620 euros et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 150 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 7 mai 2021 par :

Anne-Françoise Bolly,	conseiller d'État, président f.f.,
Vanessa Wiame,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa Wiame

Anne-Françoise Bolly