βCONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 242.121 du 16 juillet 2018

A. 221.093/XIII-7887

En cause : 1. **BOUWENS** Christian,

2. **DESPAS** André,

ayant tous deux élu domicile chez
M^e Alexandre WILMOTTE, avocat,
avenue Joseph Lebeau 1
4500 Huy,

contre :

1. **la Commune de Havelange,**
ayant élu domicile chez
M^e Bernard PAQUES, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent,

2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 27 décembre 2016, Christian BOUWENS et André DESPAS demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 28 octobre 2016 par le collège communal de Havelange à Félicien PONCELET pour la régularisation administrative "d'une zone de manœuvre/parking en limite de zone agricole et création d'un massif drainant" sur un bien sis à Miecret rue de la Station 166, cadastré 8^ème division, section A, n^os 68l3 et 68m3.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Lionel RENDERS, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérantes et la première partie adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 24 mai 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 28 juin 2018 à 09.30 heures.

M. Michel PÂQUES, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^{e} Audrey LAMY, loco M^{e} Alexandre WILMOTTE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^{e} Gil RENARD, loco M^{e} Bernard PAQUES, avocat, comparaissant pour la première partie adverse et M^{e} Célia HECQ, loco M^{e} Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, 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

Le 19 mai 2015, Félicien PONCELET introduit une première demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de Havelange relative à un bien sis rue de la Station, 166 à Miecret, paraissant cadastré 8ème division Miecret, section A, n^{os} 68l3 et 68m3, pour "la transformation d'un atelier existant par la création d'un logement pour concierge, une surface commerciale et de bureaux, la construction d'un hangar agricole et la démolition d'une bulle".

Le 15 octobre 2015, le collège communal de Havelange octroie le permis d'urbanisme sollicité, sous conditions.

Le 8 juin 2016, Félicien PONCELET introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme portant sur le même bien pour la régularisation de la création d'une zone de manœuvre/parking en limite de zone agricole et création d'un massif drainant.

Le projet s'implante partiellement en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort.

Le 16 juin 2016, la commune de Havelange établit un accusé de réception de dossier complet.

Du 23 juin au 7 juillet 2016, une enquête publique se tient.

La première partie requérante dépose une réclamation.

Le 12 juillet 2016, la direction du développement rural (DGO3) émet un avis favorable conditionnel.

Le 29 août 2016, la commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable conditionnel.

Le 14 septembre 2016, le collège communal de Havelange émet un avis favorable sur le projet et sollicite l'avis du fonctionnaire délégué sur le projet et la dérogation au plan de secteur.

Le 21 octobre 2016, le fonctionnaire délégué refuse la dérogation, mais émet un avis favorable au projet "à condition que celui-ci intègre les conditions formulées par le collège et que l'aménagement du parking se limite à la zone urbanisable".

Le 27 octobre 2016, le collège communal de Havelange accorde le permis d'urbanisme sollicité.

Cette décision est motivée comme suit :

" […]

Attendu que Monsieur Félicien PONCELET a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue de la Station 166 à Miecret, paraissant cadastré 8ième Division Miecret section A n°68/L3 et 68/M3 et ayant pour objet : la régularisation administrative pour la création d'une zone de manœuvre/parking en limite de zone agricole et création d'un massif drainant.

Vu que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 08/06/2016 et a fait l'objet d'un accusé de réception daté du 16/06/2016 libellé comme suit :

« Vu le Code de l'environnement et spécialement les articles D66 et D68 relatifs aux incidences des projets sur l'environnement;

Vu les plans, le rapport et la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement fournis;

Considérant l'analyse des éléments suivants :

Projet

Le projet consiste en la construction d'une zone de manœuvre en zone agricole servant aussi de massif drainant.

Situation de droit

Dérogatoire au plan de secteur (ZA).

Schéma de structure communal (SSC)

Zone d'habitat résidentiel en milieu rural et zone agricole.

Rejets atmosphériques et mesures palliatives essentielles

Pas concerné.

Energie

Pas concerné.

Epuration

Le projet n'engendre pas de rejet d'eaux usées.

Eau de pluie

Les eaux récoltées dans le massif drainant seront dirigées vers une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 15.000 litres avec pompe de relevage. Cette citerne devra être équipée d'une 'réserve-orage' de minimum 2.500 litres avant éventuellement de se rejeter dans le collecteur des égouts.

Protection des eaux souterraines

Pas d'impact particulier pour la zone de manœuvre.

Paysage

Milieu urbanisé en entrée de village, à l'arrière des habitations. Superficie du projet reste limitée. Jeune haie existante. Intégration à compléter (qq hautes tiges) sur base du dossier déposé.

Permis d'environnement

Sans objet.

Risque technologique

Le bien est traversé par un axe de ruissellement d'aléa faible.

Biodiversité/Qualité écologique

La qualité biologique du lieu est relativement faible.

Conclusions/Impact sur l'environnement

L'impact du projet avec l'environnement naturel reste limité et sans cumul disproportionné avec les activités voisines.

Le projet présente dès lors le minimum de précautions nécessaires pour limiter son impact sur l'environnement, la santé ainsi que sur le cadre bâti et ne nécessite pas d'étude d'incidences sur l'environnement»;

Considérant, au vu de l'ensemble du dossier de demande de permis, qu'une étude d'incidences sur l'environnement n'est pas requise; que le Collège dispose de l'ensemble des informations requises pour se prononcer en toute connaissance de cause;

Attendu que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural et en bordure de zone agricole au plan de secteur de Ciney-Dinant-Rochefort adopté par arrêté royal du 22/01/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la commune dispose d'un schéma de structure communal, en vigueur depuis le 31/10/2009;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme (RCU) approuvé par Monsieur le Ministre de la Région Wallonne le 26/07/2012 est en vigueur depuis le 21/09/2012 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;

Vu que les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé :

- Règlement en matière d'isolation thermique et ventilation des bâtiments (art. 530 et s. CWATUPE);
- Règlement général d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 431 et s. CWATUPE);

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : dérogation au plan de secteur - zone agricole;

Considérant que l'enquête s'est déroulée entre la période du 23/06/2016 au 07/07/2016;

Considérant qu'une réclamation a été introduite durant la période précitée;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme au motif que le projet est repris partiellement en zone agricole au plan de secteur;

Considérant qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le Collège communal (séance du 08/09/2016) au Fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition est requise, qu'elle est libellée et motivée comme suit :

« Considérant que la demande vise : la régularisation administrative pour la création d'une zone de manœuvre/parking en limite de zone agricole et création d'un massif drainant.

Considérant la motivation du Collège communal présentée dans l'accusé de réception daté du 16/06/2016 quant à l'impact maîtrisé du projet sur l'environnement, ne nécessitant pas étude d'incidences sur l'environnement;

Considérant que le projet est dérogatoire à l'affectation de la zone agricole;
Considérant qu'une enquête publique s'est tenue du 23/06 au 07/07/2016;
Considérant qu'une réclamation a été introduite durant la période précitée;
Considérant que les points de réclamation peuvent se résumer comme suit :

- Le permis initial ne comprenait pas de travaux en zone agricole;
- La zone agricole a été complètement modifiée et empierrée;
- 'passage en force' du demandeur;
- La zone sert au stationnement de véhicules qui n'ont pas de rapport avec le développement économique;
- Projet en dérogation au plan de secteur qui a valeur réglementaire et pas compatible avec les articles 25 et 35 du Cwatup;
- Opposition formelle du requérant au projet;
- Le requérant réclame une séparation physique avec la zone agricole;
- Pas de statut d'agriculteur du demandeur;
- Présentation d'un article d'interprétation d'Edmund Stoffels, député wallon, qui rappelle notamment la destination de la zone agricole et les motivations de dérogation nécessaires pour son urbanisation qui doit rester l'exception;
- Reprise du contenu de l'article 111 du Cwatup avec interprétation de Maître Bernard Pâques et plus spécialement quant à la nécessité d'avoir un bâtiment existant avant 1962 pointée par le requérant (la zone visée par la présente demande étant vierge de toute construction);
- Reprise du contenu de l'article 112 du Cwatup et de la règle du comblement qui n'est pas respectée dans la présente demande;
- Volonté du demandeur de ne pas respecter la loi;
- Que deviendra la zone si le demandeur tombe en faillite;
- À la construction de l'habitation du requérant la vue donnait sur une zone verte et maintenant sur un parking;
- La haie existante n'empêchera pas de voir les véhicules;
- Le RCU n'est pas respecté quant à son objectif d'un cadre de vie de qualité;
- Même si le RCU parle de mixité des activités, l'utilisation partagée ici de la zone nuit à la qualité de vie du voisin;
- L'argument du drainage de la zone pourrait s'arrêter à la zone économique avec placement d'une haie pour arrêter l'écoulement des eaux;
- L'argument de la zone de manœuvres ne tient plus si la zone sert en fait de zone de stationnement aux véhicules de la poste;
- La ZACC [lire : zone d'aménagement communal concerté] de Hiétine pourrait accueillir le demandeur s'il manque de place (et éviter donc la dérogation);
- Le parking se trouve bien en zone agricole et pas en limite de zone comme annoncée;
- Reprise d'un historique du dossier, échanges de courriers, etc.

Considérant l'avis favorable de la Direction du Développement rural - Service extérieur de Ciney et, sur le fond, libellé comme suit :

AVIS D'IMPLANTATION

L'objet de la demande est la régularisation d'une zone de manœuvre et de parking à l'arrière d'un bâtiment existant, sur une parcelle située pour partie en zone d'habitat à caractère rural et pour partie en zone agricole où est située l'extension.

Une étude cartographique de la situation fait apparaître à cet endroit un axe de ruissellement à cet endroit.
Considérant qu'un empierrement drainant et le placement d'un drain ont été réalisés sur le parking, et que ceux-ci apportent une meilleure évacuation et gestion des eaux de ruissellement par rapport à la situation antérieure,
Considérant également qu'une haie et des arbres hautes tiges seront plantés en bordure latérale de la zone afin de limiter l'impact paysager sur les vues potentielles des parcelles voisines,
Considérant le peu d'impact de ce projet par rapport à la zone agricole,

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS QU'UNE DÉROGATION PUISSE ÊTRE APPLIQUÉE.

Considérant que le projet s'inscrit bien en bordure de la zone agricole (voir dans le dossier, la projection de la parcelle dans l'épaisseur du trait noir de bordure de la zone au Plan de secteur);

Considérant que l'avis technique de l'Agriculture ci-dessus confirme manifestement que le projet ne compromet pas la zone de ruissellement, voire que la zone empierrée joue bien son rôle de drain améliorant la situation antérieure;

Attendu que le projet est considéré par cette même instance comme peu impactant pour la zone agricole;

Considérant que l'extension peut donc bien être considérée comme nécessaire au bon drainage de la zone et la viabilité de l'entreprise;

Considérant que d'après le rapport de la demande, l'extension est bien également nécessaire au fonctionnement de l'entreprise notamment pour une zone de manœuvre;

Considérant que le stationnent des véhicules de la Poste est également à considérer comme une activité économique (contrat déjà existant lié à l'entreprise reprise par le propriétaire actuel);

Considérant qu'il semble que le projet pourrait être considéré comme formant une unité fonctionnelle avec l'activité existante et s'inscrivant dès lors dans les possibilités d'extension visée à l'article 111 du Cwatup en dérogation par exemple à la zone agricole;

Considérant que le permis initial et le présent permis visent à la reprise, l'aménagement et transformation d'une activité existante de longue date, difficilement donc transférable dans la zone d'activités en cours d'aménagement;

Considérant que la zone visée ici et ses abords présentaient déjà préalablement des hangars agricoles, hangar en tôle de type 'bulle' (nb : démonté par le demandeur dans le cadre du permis précédent), arrières de jardins, etc... et ce, donc, dans le champ de vue de la zone occupée par le réclamant actuellement;

Considérant qu'il apparait que le projet ne s'inscrit pas dans une zone verte comme décrite par le réclamant mais bien dans un ensemble construit et continu, dans une zone que l'on peut qualifier de mixte (avec vues sur l'arrière zone d'habitat à caractère rural);

Considérant l'avis de la CCATM réunie en date du 29/08/2106 et libellé comme suit :

'L'ensemble des membres de la CCATM doit émettre un avis sur la régularisation d'une zone de manœuvre/parking dans une zone agricole. Un avis préalable favorable de l'agriculture a été remis. Les huit membres sont favorables à cette régularisation pour autant que cette zone ne serve qu'exclusivement aux manœuvres ou à quelques stationnements en y interdisant du stockage (containers, pneus,...) ou tous autres objets néfastes à l'environnement. D'autres remarques conditionnent également l'avis favorable et sont reprises comme suit :

- Le revêtement de la zone de stationnement devra exclusivement être un revêtement perméable.
- A reconsidérer et surtout vérifier le rejet des eaux.
- Une réflexion supplémentaire sur les abords (plantations) de la zone concernée devrait être présentée pour approbation à la commune'.

Considérant que des plans complémentaires, relatifs à la gestion des eaux, ont bien été fournis en janvier 2016 dans le cadre du précédent permis; plans considérés à l'époque comme suffisamment clairs et dont la mise en œuvre a manifestement porté ses fruits au vu de la situation constatée sur terrain;

Considérant que si le Collège communal regrette la mise devant le fait accompli, au vu de l'impact limité de l'extension et de l'avis favorable du Service de l'Agriculture régionale et de la CCATM, il estime que son avis aurait bien été favorable dans le cadre d'une procédure de demande de permis préalable *ad hoc*;

Considérant par contre qu'il y a bien lieu de prévoir une intégration paysagère de la zone afin de préserver au mieux les vues de la zone urbanisable toute proche et pour ce faire, de préciser les informations fournies dans les plans;

Avis favorable à condition d'étoffer la haie existante et de :

- Conduire la haie de charmes existante de manière *ad hoc*, à savoir prévoir un désherbage du pied de haie avec pose d'un broyat de 5 cm d'épaisseur minimum de manière à éviter la concurrence avec les herbacées;
- En limite nord-ouest de la zone, en précision des plans, prévoir un deuxième rang de haie (arbustes indigènes - 3 plants au mètre avec tuteur et broyat) comprenant des arbres 'haute-tige' tous les 6 mètres (espèces indigènes ou arbres fruitiers);
- En limite nord-est, une haie mono-rang (arbustes indigènes - 3 plants au mètre avec tuteur et broyat) comprenant des arbres 'haute-tige' tous les 8 mètres (espèces indigènes ou arbres fruitiers);
- Les arbres 'haute-tige' auront un diamètre du tronc min de 18/20;
- Prévoir uniquement un revêtement perméable de la zone pour garantir son rôle drainant;
- Ne pas stationner de véhicules hors d'usage.

Décide de solliciter l'avis du fonctionnaire délégué sur le projet et la dérogation au plan de secteur»;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal en date du 19/09/2016 est défavorable pour la dérogation et favorable conditionnelle au projet présenté; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

« […]

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 19/09/2016;

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort approuvé par arrêté royal du 22/01/1979, le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole, le long d'une voirie régionale;

Considérant que le bien est repris au schéma de structure communal, d'application depuis le 31/10/2009;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 26/07/2012 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien;

Considérant que le projet déroge au plan de secteur pour les motifs suivants application de l'article 111 du Code wallon qui concerne les bâtiments existants dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur;

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants : art. 330-11°;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 23/05/2016 au 07107/2016;

Considérant que 1 (sic) réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

Considérant que les travaux concernent le placement d'un drain périphérique raccordé aux évacuations de pluie existantes et au filet d'eau;

Considérant accessoirement que la pose d'un drain en zone agricole n'est pas soumis à permis (en vertu de l'article 262-14°);

Considérant que la pose de ce drain en zone d'habitat à caractère rural ne soulève pas d'objection;

Considérant par contre que l'aménagement d'une aire empierrée en arrière zone (et en zone agricole) est peu souhaitable;

Considérant qu'en vue de limiter les nuisances portées aux propriétés voisines, il y a lieu de limiter au stricte nécessaire la taille du parking empierré;

Considérant que si le stationnement momentané de véhicules directement liés à l'activité du demandeur est envisageable, le permis ne porte pas sur l'utilisation habituelle du terrain pour le stationnement d'autres véhicules non liés à l'activité commerciale du bâtiment principal;

Considérant dès lors que l'empierrement limitera à la zone d'habitat à caractère rural et que l'usage du parking sera directement lié à l'activité du demandeur;

Considérant que les conditions imposées par le Collège sont pertinentes (densification des haies, nouvelles plantations, revêtement perméable du parking);

Considérant qu'une fois la taille du parking revue (celui-ci ne s'étendra plus en zone agricole), les haies limitant le parking plantées selon les conditions de la Commune et l'usage du terrain précisé, la demande ne devrait plus compromettre le bon aménagement des lieux;

Je refuse la dérogation sollicitée.

J'émets un avis favorable au projet présenté à condition que celui-ci intègre les conditions formulées par le Collège et que l'aménagement du parking se limite à la zone urbanisable»;

Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué du 25 octobre 2016, spécialement pour les points suivants :

- Favorable sur l'extension d'une aire de manœuvre et stationnement momentané;
- Défavorable quant au stationnement récurent de véhicules non liés directement à l'activité commerciale du demandeur;
- Défavorable quant à l'extension en zone agricole;

nécessite d'adapter l'avis préalable du Collège remis en sa séance du 08/09/2016;

Considérant que le projet se situe donc partiellement en zone agricole;

Considérant qu'à l'analyse de la carte au 10.000^{e} reprenant le territoire communal au Plan de secteur, Dinant-Ciney-Rochefort, il apparait bien que, selon l'épaisseur du trait, le projet est implanté pour ses 10 premiers mètres toujours en zone d'habitat à caractère rural et pour le restant en zone agricole;

DECIDE :

Article 1er. Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Félicien PONCELET est octroyé aux conditions suivantes :

- Du respect de l'avis et décision du Fonctionnaire délégué;
- Du respect de l'avis de la Direction de l'Agriculture
- De restreindre la zone de stationnement à la zone d'habitat à caractère rural, à savoir aux premiers 10 mètres de profondeur en correction des 15.81 mètres et 14.00 mètres repris aux plans;
- De ne prévoir que du stationnement momentané de véhicules directement liés à l'activité commerciale du demandeur;
- De remettre en état la zone agricole, dans les 6 mois à dater de la délivrance du présent permis;
- Conduire la haie de charmes existante de manière ad hoc, à savoir prévoir un désherbage du pied de haie avec pose d'un broyat de 5 cm d'épaisseur minimum de manière à éviter la concurrence avec les herbacées;
- En limite nord-ouest de la zone de stationnement, en précision des plans, prévoir un deuxième rang de haie (arbustes indigènes - 3 plants au mètre avec tuteur et broyat) comprenant des arbres 'haute-tige' tous les 6 mètres (espèces indigènes ou arbres fruitiers);
- En limite nord-est, une haie mono-rang (arbustes indigènes - 3 plants au mètre avec tuteur et broyat) comprenant des arbres «haute-tige» tous les 8 mètres (espèces indigènes ou arbres fruitiers);
- Les arbres «haute-tige» auront un diamètre du tronc min de 18/20;
- Les différentes plantations seront effectuées dans les 2 ans à dater de la délivrance du présent permis;
- Prévoir uniquement un revêtement perméable de la zone pour garantir son rôle drainant;
- Ne pas stationner de véhicules hors d'usage.

Le titulaire du permis devra respecter toutes les conditions reprises ci-dessus.

[…]".

Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est notifiée notamment à la première partie requérante par un courrier recommandé du 28 octobre 2016, réceptionné le 31 octobre 2016.

IV. Le premier moyen

IV.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation des "articles 27, 35, 113, 114 et 123 du CWATUP [Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine], de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et du principe de bonne administration".

À titre principal, elles font valoir ce qui suit :

- la demande de création d'une zone de manœuvre/parking empiète sur la zone agricole et le fonctionnaire délégué a refusé la demande de dérogation sur ce point;
- l'auteur de l'acte attaqué donne une interprétation erronée au plan de secteur en estimant qu'il apparaît de l'analyse de la carte au 10.000ème du plan de secteur que, "selon l'épaisseur du trait, le projet est implanté pour ses 10 premiers mètres toujours en zone d'habitat à caractère rural et pour le restant en zone agricole"; à leurs yeux, il est ainsi donné au plan de secteur une portée précise qu'il n'a pas; elles dénoncent une erreur manifeste d'appréciation;
- la comparaison entre le plan cadastral et le plan de secteur permet de constater que les lignes directrices du plan de secteur suivent le découpage du plan cadastral; il en résulte qu'il est plus que probable que la limite entre la zone d'habitat à caractère rural et la zone agricole correspond à la limite précise entre les parcelles cadastrées section A, nos 68l et 68m;
- l'implantation du hangar litigieux est située à la limite de mitoyenneté selon les plans fournis dans la demande de permis;
- en autorisant l'implantation de la zone de manœuvre/parking sur une zone de 10 mètres, le collège communal a implicitement autorisé une dérogation au plan de secteur alors qu'il n'a pas la compétence de le faire;
- s'il était jugé que la partie adverse n'a pas méconnu l'article 114 du CWATUP, ni commis d'erreur manifeste d'appréciation, l'absence d'indication quant à l'établissement de la norme sur laquelle la partie adverse fonde la longueur de la

zone de manœuvre/parking viole son obligation de motivation formelle imposée par la loi du 29 juillet 1991.

À titre subsidiaire, elles font valoir ce qui suit :

- s'il était jugé que le projet est situé en zone d'habitat à caractère rural, l'article 27 du CWATUP aurait été méconnu;
- la première partie adverse n'a pas vérifié l'absence de mise en péril de la destination principale de la zone concernée;
- l'implantation de la zone de manœuvre/parking en retrait de la zone urbanisée est contraire au bon aménagement des lieux et est incompatible avec le voisinage.

B. Le mémoire en réponse de la première partie adverse

Dans son mémoire en réponse, la première partie adverse fait valoir ce qui suit sur le grief principal :

- de l'instruction administrative intervenue et de la motivation de l'acte attaqué quant à l'implantation du projet litigieux au regard du plan de secteur, il résulte que le collège communal a bien cerné la portée de l'avis du fonctionnaire délégué, dont il impose le respect à titre de condition;
- l'auteur de l'acte attaqué s'est limité à autoriser des actes et travaux en zone d'habitat à caractère rural;
- le collège communal n'a commis aucune erreur dans l'interprétation des prescriptions graphiques du plan de secteur Dinant-Ciney-Rochefort, dont il a résulté que le projet s'implante, sur les dix premiers mètres, en zone d'habitat à caractère rural;
- la reproduction du plan de secteur à laquelle se réfèrent les parties requérantes, extraite du site WalOnMap (geoportail.wallonie.be), n'a pas de valeur sur le plan juridique;
- il n'y a pas de rapport juridique entre des éléments graphiques de nature urbanistique ou fiscale (cadastrale); en outre, il y a lieu de relever que le découpage parcellaire est irrégulier à cet endroit, tandis que la limite entre les zones agricole et d'habitat à caractère rural au plan de secteur ne l'est pas;
- le fonctionnaire délégué précise dans son avis qu'il y a lieu de limiter la surface du parking de manière à ce que celui-ci n'empiète pas en zone agricole, ce qui présuppose que l'ensemble de l'aménagement concerné n'est pas situé en zone agricole;
- les parties requérantes se contentent d'avancer de simples supputations pour tenter de remettre en cause l'analyse émise par le collège communal quant à la

limite de la zone d'habitat à caractère rural alors qu'il leur appartient pourtant de démontrer les illégalités qu'elles invoquent;
- le moyen n'est pas pris de la violation du plan de secteur, mais uniquement des dispositions du CWATUP définissant l'affectation des zones des plans de secteur.

Sur le grief formulé par les parties requérantes à titre subsidiaire, elle fait valoir ce qui suit :

- après avoir examiné l'objet de la demande et fait état des incidences propres au projet (utilisation du parking, vue,…), le collège communal a imposé des conditions liées à ces considérations et, en particulier, une limitation de l'utilisation du parking et de l'aire de manœuvre, ainsi que l'obligation de réaliser un ensemble de plantations;
- ces conditions visent à limiter les nuisances induites par le projet et à s'assurer de la compatibilité du projet avec le voisinage et, plus généralement, avec le bon aménagement des lieux;
- l'acte attaqué relève l'ampleur minime du projet;
- le projet n'est pas de nature à faire obstacle à la mise en œuvre normale des affectations principales de la zone d'habitat à caractère rural. La motivation de l'acte attaqué permet de comprendre pourquoi le projet ne met pas en péril la destination de la zone et s'avère compatible avec le voisinage.

C. Le mémoire en réponse de la seconde partie adverse

Dans son mémoire en réponse, la seconde partie adverse fait valoir ce qui suit sur le grief principal :

- la position du fonctionnaire délégué sur le caractère dérogatoire du projet est claire; elle rappelle le contenu de l'avis émis et les motifs du refus de la demande de dérogation;
- l'acte attaqué a été délivré à la condition de respecter l'avis et la décision du fonctionnaire délégué, ce qui implique de restreindre la zone de stationnement à la zone d'habitat à caractère rural, à savoir aux premiers 10 mètres de profondeur en correction des 15,81 mètres et 14 mètres repris au plan et d'ainsi, ne prévoir que du stationnement momentané de véhicules directement liés à l'activité commerciale du demandeur;
- il n'y a pas de dérogation au plan de secteur, ni violation des articles 35, 113 et 114 du CWATUP;
- l'acte attaqué conclut à l'absence de mise en péril de la destination principale de la zone d'habitat à caractère rural.

D. Les mémoires en réplique

Dans leurs mémoires en réplique, les parties requérantes apportent les précisions suivantes relativement à leur grief principal :

- dans le permis d'urbanisme délivré le 15 octobre 2015, le collège communal a considéré que la parcelle section A, n° 68m3 était reprise dans son intégralité en zone agricole au plan de secteur et ce permis était assorti de la condition de remettre en état la zone agricole dans les huit mois de la délivrance du permis;
- en 2016, dans l'acte attaqué, le collège communal considère que la parcelle section A, n° 68m3 est en zone agricole pour une partie seulement;
- la zone agricole n'a jamais été remise en état par le bénéficiaire du permis, comme pourtant requis aux termes du permis du 15 octobre 2015; elle a plutôt fait l'objet de la demande de régularisation litigieuse;
- le collège communal n'a pas motivé l'acte attaqué de manière à leur permettre de comprendre pourquoi son interprétation est à présent que la limite de zone a été déplacée d'une dizaine de mètres alors que l'un des requérants a soulevé ce grief lors de l'enquête publique;
- il s'ensuit que l'obligation de motivation formelle des actes administratifs et le devoir de bonne administration ont été méconnus, alors que la motivation devait être d'autant plus précise que le collège communal a opéré un revirement d'attitude;
- le demandeur a présenté son projet comme s'implantant sur la limite "supposée du plan de secteur" alors qu'il a été considéré dans le permis précédent que la parcelle n° 68m3 était intégralement située en zone agricole;
- "la représentation de l'implantation du projet au plan de secteur est également erronée puisque le projet est renseigné comme s'implantant partiellement en zone d'habitat à caractère rural";
- la C.C.A.T.M. a écrit que "le projet s'inscrit bien en bordure de la zone agricole (voir dans le dossier, la projection de la parcelle dans l'épaisseur du trait noir de bordure de la zone au Plan de Secteur)" et la partie adverse s'est basée sur la même projection où le projet est représenté par un carré noir de 1 centimètre de profondeur;
- s'agissant d'un plan réalisé à l'échelle 1/200ème, il en résulterait, en situation réelle, que le projet a une profondeur de 2 mètres; elles en déduisent que le carré aurait dû mesurer 5 centimètres de profondeur pour refléter les proportions réelles du projet final (zone de manœuvre/parking réduite à 10 mètres);
- en s'appuyant sur le même dossier, le fonctionnaire délégué a estimé que le projet s'inscrivait partiellement en zone d'habitat à caractère rural, sans plus de précision;

- l'analyse opérée par la première partie adverse selon laquelle le projet s'inscrivait en zone d'habitat à caractère rural s'est faite sur la base de l'épaisseur du trait;
- la première partie adverse reste en défaut de préciser la mesure sur laquelle elle se fonde pour définir les 10 mètres en question;
- les nouvelles constructions autorisées dans le cadre du permis d'urbanisme précédent ne sont pas reprises sur le fond de carte du plan en question;
- le projet ne comprend pas d'étude précise relative à son implantation par rapport au plan de secteur;
- la motivation de l'acte attaqué est stéréotypée quant à l'implantation effective du projet au regard du plan de secteur, malgré les remarques formulées lors de l'enquête publique;
- le projet litigieux se trouve en zone agricole en manière telle que l'auteur de l'acte attaqué a implicitement autorisé une dérogation au plan de secteur;
- s'il était jugé que l'analyse effectuée par le collège communal quant au premier permis d'urbanisme n'est pas transposable au cas d'espèce, il faudrait considérer que le tracé du plan de secteur ne permet pas de situer le projet de façon suffisamment précise;
- à défaut d'étude particulière, il y a lieu de s'en référer à l'implantation effective des lieux; les vues aériennes annexées à leur requête permettent de déduire que la ligne de fond des différents jardins et constructions, à savoir la limite mitoyenne reprise sur le plan des demandeurs de permis, constitue la limite entre la zone agricole et la zone d'habitat à caractère rural.

Elles apportent les précisions suivantes relativement à leur grief subsidiaire :

- s'il fallait considérer que le projet est situé intégralement en zone d'habitat à caractère rural, il faudrait, selon elles, conclure que la première partie adverse a méconnu l'article 27 du CWATUP (mise en péril de la destination principale de la zone et incompatibilité avec le voisinage);
- il ressort des avis du fonctionnaire délégué et de la C.C.A.T.M. que ces autorités ont accordé une importance certaine à l'usage qui est fait de l'espace de manœuvre/parking;
- la partie adverse a entendu les remarques formulées par la C.C.A.T.M. et par le fonctionnaire délégué et a assorti l'acte attaqué d'une condition relative à l'usage de la zone concernée;
- une photographie de l'espace litigieux prise le 11 juin 2017 révèle que l'espace de manœuvre/parking a été transformé en parking longue durée;
- la condition en question est future, aléatoire et soumise à l'appréciation du bénéficiaire du permis;

- à défaut de pouvoir effectivement limiter l'usage de la zone au parking momentané et à la zone de manœuvre, l'acte attaqué est incompatible avec le voisinage et méconnaît le bon aménagement des lieux;
- s'agissant d'une demande de régularisation, l'autorité administrative est tenue à une obligation de motivation renforcée afin de démontrer que son appréciation n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli;
- la compatibilité du projet avec le voisinage n'a pas fait l'objet d'une motivation *in concreto* étant entendu que le projet à régulariser est situé sur une parcelle en décalage par rapport aux jardins du voisinage;
- la circonstance que le hangar autorisé par le permis du 15 octobre 2015 est construit dans l'alignement des jardins avoisinants n'est pas de nature à justifier la compatibilité avec le voisinage du parking à régulariser, contrairement à ce qu'indique l'acte attaqué;
- le fonctionnaire délégué a estimé l'aménagement d'une aire empierrée dans la zone concernée "peu souhaitable".

E. Le dernier mémoire des parties requérantes

Dans leur dernier mémoire, les parties requérantes contestent que plusieurs arguments contenus dans les mémoires en réplique soient tardifs. Elles font valoir que le revirement d'interprétation de l'administration et son absence de fondement ne sont apparus qu'après la transmission du dossier administratif et qu'elles ne pouvaient formuler le grief plus tôt, "d'autant plus qu'un des requérants avait formulé le grief lors de l'enquête publique".

Elles notent que le plan des demandeurs figure la limite entre les zones par une ligne courbe oscillant entre les deux zones. Elles reprochent à l'auteur de l'acte attaqué de procéder par estimation, de ne pas s'être assuré de "la bonne implantation du projet", de ne produire aucun document étayant son analyse et de manquer à l'obligation de motivation formelle.

IV.2. Examen

Dans la requête en annulation, le premier moyen n'est pas expressément pris, en préambule, de la méconnaissance des prescriptions du plan de secteur. Toutefois, il ressort à suffisance de son développement que les parties requérantes se fondent sur ces règles de droit, ce que les parties adverses ont d'ailleurs bien compris. Partant, le moyen doit être compris comme visant également la violation des prescriptions du plan de secteur.

En revanche, les développements de la requête ne permettent pas de comprendre comment l'article 123 du CWATUP aurait été méconnu. Sur ce point le moyen est irrecevable.

Sont irrecevables les nouveaux moyens ou développements soulevés au stade du mémoire en réplique qui ne relèvent pas de l'ordre public ou se fondent sur des éléments que la partie requérante pouvait connaître avant la consultation du dossier administratif. Une telle exigence s'impose afin d'assurer le respect des droits de la défense, dont le principe du contradictoire, et la bonne organisation de la procédure.

Dans leur requête, les parties requérantes ne critiquaient pas la motivation formelle de l'acte attaqué en réponse à la réclamation formée lors de l'enquête publique, ni au regard de la position prise par le collège communal dans le permis d'urbanisme du 15 octobre 2015, ni quant au fait qu'il s'agit d'un permis d'urbanisme de régularisation. Elles ne contestaient pas non plus spécifiquement la marge de manœuvre dans la mise en œuvre de la condition relative à l'usage du parking laissée, à leur estime, au bénéficiaire du permis. Ce n'est qu'au stade des mémoires en réplique que les parties requérantes ont exposé pour la première fois ces critiques. Ces griefs ne relèvent pas de l'ordre public et auraient pu être exposés dès la requête. Ils sont tardifs et, partant, irrecevables.

L'article 27 du CWATUP, alors applicable, définit la zone d'habitat à caractère rural comme suit :

" La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires de même que les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage".

L'article 35 du CWATUP, alors applicable, définit la zone agricole comme suit :

" La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.

Elle ne peut comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession. Elle peut également comporter des installations d'accueil du tourisme à la ferme, pour autant que celles-ci fassent partie intégrante d'une exploitation agricole […]".

L'article 19, § 1er, alinéa 3, du CWATUP reconnaît la primauté des prescriptions graphiques sur les prescriptions littérales.

En l'espèce, le plan de secteur Dinant-Ciney-Rochefort a été adopté par un arrêté royal du 22 janvier 1979. A ce moment, les limites des zones étaient représentées sur des cartes à l'échelle 1/10.000ème par des traits d'une certaine épaisseur susceptible de représenter des bandes de terrain de plusieurs mètres.

La décision du fonctionnaire délégué du 21 octobre 2016 contient notamment les motifs suivants :

" […]

Considérant par contre que l'aménagement d'une aire empierrée en arrière zone (et en zone agricole) est peu souhaitable;

Considérant qu'en vue de limiter les nuisances portées aux propriétés voisines, il y a lieu de limiter au strict nécessaire la taille du parking empierré;

Considérant que si le stationnement momentané de véhicules directement liés à l'activité du demandeur est envisageable, le permis ne porte pas sur l'utilisation habituelle du terrain pour le stationnement d'autres véhicules non liés à l'activité commerciale du bâtiment principal;

Considérant dès lors que l'empierrement se limitera à la zone d'habitat à caractère rural et que l'usage du parking sera directement lié à l'activité du demandeur;

[…]".

L'acte attaqué comporte la motivation suivante à cet égard :

" […]

Considérant que le projet se situe donc partiellement en zone agricole;

Considérant qu'à l'analyse de la carte au 10.000e reprenant le territoire communal au Plan de secteur, Dinant-Ciney-Rochefort, il apparait bien que, selon l'épaisseur du trait, le projet est implanté pour ses 10 premiers mètres toujours en zone d'habitat à caractère rural et pour le restant en zone agricole".

Au dispositif, il impose "de restreindre la zone de stationnement à la zone d'habitat à caractère rural, à savoir aux premiers 10 mètres de profondeur en correction des 15,81 mètres et 14 mètres repris aux plans", et "de remettre en état la zone agricole dans les 6 mois de la délivrance du présent permis".

Les parties requérantes ne démontrent pas que la limite de la zone au plan de secteur épouse celle des parcelles cadastrales. Partant, la comparaison de ces plans ne permet aucune conclusion utile.

L'alignement des constructions sur le fond des parcelles cadastrales concernées et voisines n'est pas non plus un élément susceptible d'induire une erreur de fait dans le chef de la partie adverse. Sur ce point, les parties requérantes se limitent elles-mêmes à formuler des probabilités, non des certitudes.

Les parties requérantes n'exposent pas d'autres arguments concrets et admissibles afin de contester la détermination des limites des zones concernées au plan de secteur et notamment la conception que l'administration développe à ce sujet dans l'acte attaqué.

Il s'ensuit que les développements de la requête ne permettent pas de renverser la présomption de légalité de l'acte attaqué quant à l'analyse opérée par la partie adverse relative à l'implantation du projet partiellement en zone d'habitat à caractère rural.

Il résulte de ce qui précède qu'il n'est pas établi que l'auteur de l'acte attaqué a accordé implicitement une dérogation au plan de secteur, en violation de l'article 114, alinéa 3, du CWATUP.

L'acte attaqué est adéquatement motivé au sens des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 en ce qu'il y est précisé que l'analyse a été effectuée sur la base de l'épaisseur du trait repris sur la carte au 1/10.000ème reprenant le territoire communal au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort.

Il ne ressort nullement de l'acte attaqué que le collège communal aurait opéré son analyse des limites des zones au plan de secteur sur la base des seuls documents de la demande de permis.

Aucune erreur manifeste d'appréciation n'est établie.

La critique formulée à titre principal n'est pas fondée.

La motivation de l'acte attaqué fait apparaître que le collège communal a initialement prévu diverses conditions susceptibles de limiter l'impact paysager du projet sur le voisinage et d'éviter que soit mise en péril la destination résidentielle et agricole de la zone d'habitat à caractère rural. Le fonctionnaire délégué confirme la pertinence de ces conditions et il les prend en compte pour conclure que le projet "ne devrait plus compromettre le bon aménagement des lieux". Sur cette base, le collège communal a assorti le permis d'urbanisme litigieux de l'ensemble des conditions en question. Une telle motivation fait apparaitre à suffisance que l'auteur de l'acte

attaqué s'est assuré que le projet litigieux était admissible au sens de l'article 27, alinéa 2, du CWATUP.

Le défaut de respect de ces conditions par le bénéficiaire du permis relève de l'exécution de celui-ci et échappe à la compétence du Conseil d'État. Cette situation, fût-elle avérée, n'a pas pour effet de vicier la motivation formelle de l'acte attaqué. Les parties requérantes ne critiquent pas la pertinence de ces conditions dans les développements du moyen dans la requête. Les parties requérantes n'établissent pas qu'il est impossible de respecter ces conditions au point que celles-ci rendent l'acte attaqué illégal.

La critique formulée à titre subsidiaire n'est pas fondée.

Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Le deuxième moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Les parties requérantes prennent un deuxième moyen de la violation de "l'article 123 du CWATUP, de la violation du principe de minutie, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs".

Elles font valoir ce qui suit :

- n'est pas régulière la condition qui a pour effet de réduire de 40 % la surface du projet de création d'une zone de manœuvre/parking; elle est contraire aux exigences de l'article 123 du CWATUP : elle porte sur l'objet de la demande de permis et ne peut être considérée comme secondaire et accessoire à la demande principale;
- la décision d'autoriser le projet sur ses dix premiers mètres a été prise sans que son auteur ait vérifié avec précision que l'aire concernée est bien située en zone d'habitat à caractère rural;
- le devoir de minutie imposait à la première partie adverse d'être particulièrement attentive à l'implantation d'un projet à cheval sur les zones agricole et d'habitat à caractère rural; ces circonstances auraient dû conduire le collège communal à solliciter de nouveaux plans et s'assurer, par un bornage ou une expertise, de l'implantation précise du projet, à l'exclusion de tout débordement en zone agricole.

B. Le mémoire en réponse de la première partie adverse

Dans son mémoire en réponse, la première partie adverse fait valoir ce qui suit :

- le projet initial de zone de manœuvre/parking présente une surface limitée, de l'ordre de 15 mètres de profondeur sur 27 mètres de largeur;
- la condition litigieuse qui a pour objet de limiter la profondeur de cette aire à 10 mètres induit une diminution limitée de la surface concernée;
- l'importance en termes de proportion de la réduction de la superficie ne résulte que de la faible surface initialement prévue;
- cet élément ne peut être isolé pour tenter de démontrer le caractère prétendument substantiel de la modification;
- elle conteste encore le calcul avancé par les parties requérantes;
- la condition en question est suffisamment précise dès lors qu'elle ne laisse pas place au doute quant à la manière d'être mise en œuvre;
- les parties requérantes opèrent une confusion entre la précision qui doit caractériser la condition et la précision quant à la délimitation des zones au plan de secteur;
- aucune disposition visée au moyen n'a trait à cette dernière question;
- le moyen est mal fondé en ce qu'il se base sur la prétendue imprécision de la délimitation des zones au plan de secteur.

C. Le mémoire en réponse de la seconde partie adverse

Dans son mémoire en réponse, la seconde partie adverse conteste l'intérêt des parties requérantes au moyen dès lors que la condition rencontre leur souhait en refusant que le projet litigieux s'implante en zone agricole et en limitant son implantation en zone d'habitat à caractère rural. Pour le surplus, elle expose une argumentation analogue à celle formulée par la première partie adverse.

D. Les mémoires en réplique

Dans leurs mémoires en réplique, les parties requérantes apportent les précisions suivantes :

- elles ne critiquent pas la condition en tant que telle, mais bien que celle-ci puisse être considérée comme un accessoire de la demande alors que le permis octroyé a pour objet la régularisation de l'espace utilisé comme parking par son bénéficiaire;

- la condition contestée ne repose sur aucune mesure concrète, mais uniquement sur l'analyse du plan de secteur opérée par le demandeur de permis où il apparaissait que le projet était implanté pour ses dix premiers mètres en zone d'habitat à caractère rural;
- la condition imposée porte sur des éléments essentiels du permis et justifie le dépôt de nouveaux plans, ce d'autant plus au vu des problèmes de délimitation des zones du plan de secteur et compte tenu du fait qu'il s'agit d'un permis de régularisation;
- par la condition litigieuse, la surface est réduite de 36,09 %.

E. Le dernier mémoire des parties requérantes

Dans leur dernier mémoire, les parties requérantes contestent que les arguments contenus dans les mémoires en réplique soient tardifs. Elles font valoir que le revirement d'attitude de l'administration n'est apparu qu'après la transmission du dossier administratif où elles ont pu constater qu'aucune nouvelle étude n'avait été produite par le demandeur de permis. Elles ne pouvaient formuler le grief plus tôt, "d'autant plus qu'un des requérants avait formulé le grief lors de l'enquête publique".

Elles soutiennent aussi que le devoir de minutie est violé "dans la mesure où la condition imposée nécessitait de vérifier pratiquement l'implantation effective de la zone de parking".

Elles constatent que la demande vient de la condition imposée dans le permis du 15 octobre 2015 de remettre la zone agricole en état. Elles critiquent une motivation stéréotypée et reprochent à l'autorité de ne pas avoir vérifié que l'aire de manœuvre réduite permet encore l'accès au hangar. Elles insistent sur le défaut de motivation formelle de la condition.

V.2. Examen

La critique porte sur un élément qui a pu exercer une influence sur le sens de la décision prise, en manière telle que les parties requérantes y ont intérêt.

La circonstance que cette condition a pour conséquence de limiter la portée du projet initial ne fait pas perdre aux parties requérantes leur intérêt au moyen. Elles s'opposent en effet au projet litigieux même s'il est réduit aux dimensions fixées par l'acte attaqué.

L'article 123, alinéa 1er, du CWATUP, alors applicable, dispose comme suit :

" Les permis visés aux articles 117, 118, 121 et 127 peuvent être refusés pour les motifs, être assortis de conditions ou consentir les dérogations prévues au présent titre".

Cette disposition permet à l'autorité compétente, sans l'obliger, d'assortir le permis d'urbanisme de conditions. Cette faculté relève de l'exercice de son pouvoir discrétionnaire et se prête seulement au contrôle juridictionnel de l'erreur manifeste d'appréciation.

Ces conditions doivent être précises, 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 dans leur exécution, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis ni se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend soit d'un tiers soit d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité d'une condition sont cumulatives.

En l'espèce, l'acte attaqué contient la condition suivante :

" De restreindre la zone de stationnement à la zone d'habitat à caractère rural, à savoir aux premiers 10 mètres de profondeur en correction des 15.81 mètres et 14.00 mètres repris aux plans".

Le caractère secondaire et accessoire de la condition litigieuse ne doit pas être examiné uniquement au regard de la demande de ce permis de régularisation litigieux, mais bien en tenant compte du projet global du bénéficiaire de permis. En effet, la circonstance qu'il s'agit d'un permis d'urbanisme de régularisation présenté de manière séparée du projet global ne peut faire perdre de vue celui-ci, notamment afin d'apprécier l'admissibilité de la condition au regard de l'article 123, alinéa 1er, du CWATUP. L'objet de la demande de permis de régularisation constitue bien un élément accessoire et secondaire du projet urbanistique global, de même, *a fortiori*, que la diminution de la surface prescrite par la condition contestée.

Cette condition est précise et ne laisse place à aucune appréciation dans son exécution, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elle doit être exécutée. Elle ne nécessite le dépôt d'aucun plan complémentaire. Sa mise en œuvre n'est conditionnée à la réalisation d'aucun événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. La question de la détermination des limites des zones d'habitat à caractère rural et agricole au plan de secteur est sans lien avec ce qui précède et relève, au demeurant, du premier moyen.

Il n'est pas non plus démontré la violation du devoir de minutie.

La requête ne fait pas apparaître, fût-ce qu'implicitement, de critique prise de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Le troisième moyen

Dans leur dernier mémoire, les parties requérantes font abandon du moyen. Rien ne s'y oppose.

VII. L'indemnité de procédure

Les parties adverses sollicitent toutes deux une indemnité de procédure de 700 euros, la seconde dans son mémoire en réponse et la première dans son dernier mémoire.

Il y a lieu d'accorder à chacune d'elles une indemnité de procédure au montant de base.

PAR CES MOTIFS
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est attribuée à chacune des parties adverses à la charge des parties requérantes à concurrence de 700 euros chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont mis à la charge des parties requérantes à concurrence de 200 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le seize juillet deux mille dix-huit par :

Michel PÂQUES,	conseiller d'État, président f.f.,
Luc CAMBIER,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Vanessa WIAME,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Vanessa WIAME. Michel PÂQUES.