

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 197.833 du 16 novembre 2009

A.187.978/XIII-4949

En cause : **VANDEPUT** Pascal,
ayant élu domicile chez
Me Joël VAN YPERSELE, avocat,
rue du Prince Royal 85
1050 Bruxelles,

contre :

la Commune de Lasne,
ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles.

Partie intervenante :

PINCHART Véronique,
ayant élu domicile chez
Mes Bernard PAQUES et
Grégory WINAND, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 18 avril 2008 par Pascal VANDEPUT qui demande l'annulation de "la décision du collège communal de la commune de Lasne, qui a délivré, le 25 février 2008, à Madame Véronique PINCHART un permis d'urbanisme [...] pour la construction d'un élevage équin, du logement de l'exploitant et l'aménagement des abords concernant un bien sis drève des peupliers n/ 8, cadastré 4^{ème} division/section G/ n/ 4 et n/ 5";

Vu l'arrêt n° 187.571 du 31 octobre 2008 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 13 novembre 2008 par la partie requérante;

Vu la requête introduite le 21 mai 2008 par laquelle Véronique PINCHART demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 29 décembre 2008 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

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

Vu l'ordonnance du 30 septembre 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 29 octobre 2009 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. VAN YPERSELE, avocat, comparaisant pour le requérant, Me Ph. LEVERT, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me B. PAQUES, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de l'affaire ont été exposés dans l'arrêt n/187.571 du 31 octobre 2008 et qu'il y a lieu de s'y référer;

Considérant que le premier moyen est pris de l'excès de pouvoir et de la violation de l'article 81, §1^{er}, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis

d*environnement; que le requérant soutient que le projet de l'intervenante constitue un projet mixte car il requiert à la fois un permis d'urbanisme et un permis d'environnement de classe 2 pour l'activité de "manège"; que, selon lui, il résulte de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement que "l'activité consiste en la production de chevaux mais aussi à leur élevage et surtout à leur dressage (débouillage et mise en selle)" et en ce qui concerne l'exploitation des lieux "rond de longe : ce dernier serait utilisé pour l'entraînement des chevaux (...); piste extérieure : également utilisée pour l'entraînement et le dressage des chevaux"; qu'il ajoute que ces installations sont classées par l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002, arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées, sous la rubrique "N/ 92.61.09.02.02, Classe 2 - Manèges d'une capacité supérieure à 15 emplacements pour chevaux"; que, selon lui, à défaut de définition légale, le "manège" est défini dans son sens usuel, à savoir : "Lieu où l'on procède au dressage des chevaux, à la formation des cavaliers" (TLFi) ou encore "Lieu où l'on dresse les chevaux, où l'on apprend l'équitation" (Larousse); qu'il importe peu, selon lui, qu'il n'y ait pas de cours d'équitation ou d'entraînement de cavaliers avec logements ou organisation de jumpings comme l'indique l'acte attaqué, la notion de manège ne se limitant pas à cette seule acception puisqu'elle inclut également les activités de dressage de chevaux; qu'il est d'avis que l'activité de dressage et d'entraînement de chevaux dans une perspective de les faire participer à des concours sportifs de saut d'obstacle constitue bien une activité de manège requérant un permis d'environnement de classe 2; que, dans son mémoire en réplique et son dernier mémoire, il s'en réfère à la sagesse du Conseil d'Etat quant à l'appréciation du bien-fondé de ce moyen;

Considérant que, dans son arrêt n/ 187.571 du 31 octobre 2008, le Conseil d'Etat a jugé, en suspension, ce qui suit :

- " Considérant que l'article 81, §1^{er}, alinéa 1^{er}, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement dispose que tout projet mixte, à l'exception des projets portant sur des établissements temporaires, d'essai ou relatifs à des biens immobiliers visés à l'article 109 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), fait l'objet d'une demande de permis unique;

Considérant que la rubrique 01.2 de la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées concerne les activités d'élevage ou d'engraissement relevant du secteur de l'agriculture (activités exercées par un agriculteur); que les installations visées à la rubrique 01.22.01.01 sont les bâtiments ou toute autre infrastructure d'hébergement sis en zone d'habitat ou à moins de 125 mètres d'une habitation de tiers existante (sauf si elle est sise en zone agricole), d'une zone d'habitat, d'une zone de services publics et d'équipement communautaire contenant une construction dans laquelle une ou des personne(s) séjourne(nt) habituellement ou exerce(nt) une activité régulière, d'une zone de

loisirs ou d'une zone destinée au logement et à la résidence par un rapport urbanistique et environnemental au sens de l'article 33 du CWATUP ou par un plan communal d'aménagement tel que défini aux articles 48 et 49 du même Code, d'une capacité de 2 à 150 animaux;

Considérant que la rubrique 92.6 concerne les activités liées au sport, la rubrique 92.61 concernant plus particulièrement la gestion d'installations sportives (centres sportifs et autres installations sportives); que la rubrique 92.61.09.02 est relative aux installations destinées à l'équitation comportant :

- 92.61.09.02.01 une/des piste(s) dont la surface totale est inférieure ou égale à 2000 m² (classe 3);
- 92.61.09.02.02 une/des piste(s) dont la surface totale est supérieure à 2000 m² (classe 2);

Considérant qu'avant sa modification par l'arrêté du 21 décembre 2006 du Gouvernement wallon modifiant l'arrêté du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées et divers arrêtés déterminant les conditions sectorielles et intégrales, la rubrique 92.61.09.02 concernait les manèges; que les manèges d'une capacité inférieure ou égale à 15 emplacements pour chevaux (rubrique 92.61.09.02.01) étaient des établissements de classe 3 tandis que les manèges d'une capacité supérieure à 15 emplacements pour chevaux (rubrique 92.61.09.02.02) étaient des établissements de classe 2;

Considérant que l'arrêté du 21 décembre 2006 du Gouvernement wallon précité est motivé comme suit :

« Considérant que la pratique administrative dans l'interprétation de la rubrique 92.61.09.02 relative aux manèges a mis en évidence diverses difficultés; qu'en effet, toute demande de permis relative à un établissement comportant une piste pour l'équitation est visée par la rubrique 92.61.09.02 et par la rubrique 01.22 relative aux activités d'élevage d'équidés relevant du secteur de l'agriculture ou par la rubrique 01.32 relative à la détention d'équidés ne relevant pas du secteur de l'agriculture; que, néanmoins, il appert que les nuisances liées à l'élevage ou à la détention d'animaux (gestion des effluents, bruit, odeurs, etc.) sont réglementées par les conditions sectorielles et intégrales en cours d'élaboration;

Considérant qu'il n'y a donc plus lieu de classer les manèges du fait des nuisances précitées qu'ils peuvent générer; qu'il convient cependant de classer les pistes aménagées destinées à la pratique de l'équitation, et ce, même si les animaux ne sont pas hébergés sur place car ce type d'installation, ouverte ou non au public, peut être à l'origine de nuisances pour le voisinage telles que les poussières (envol de sable), le charroi et le bruit;

Considérant qu'en conséquence, il est proposé de viser dans la rubrique 92.61.09.02. les pistes destinées à la pratique de l'équitation; que, par équitation, il faut entendre l'ensemble des exercices équestres qui consistent à monter ou apprendre à monter à cheval ainsi qu'à dresser ou dompter un cheval; que cette définition s'applique à tous les équidés; que, par piste, il faut entendre une aire aménagée par l'apport de matériaux meubles et destinée à la pratique de l'équitation (article 15); que le seuil retenu se base sur la surface minimale des pistes de concours [...];»

Considérant que, par ailleurs, un autre arrêté du 21 décembre 2006 du Gouvernement wallon détermine les conditions intégrales relatives aux installations destinées à l'équitation comportant une/des piste(s) dont la surface totale est inférieure ou égale à 2000 m²;

Considérant qu'en l'espèce, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement précise ce qui suit :

« [...] Les actes ou travaux projetés ne sont pas repris en tant que classe 1 (EIE) ou classe 2 (permis d'environnement) à l'annexe I de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 définissant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées. Cependant, une déclaration de classe 3 sera sollicitée pour les activités liées à l'exploitation de ce projet :

- 01.22.01.01 : Infrastructure d'hébergement sise à moins de 125 m d'habitations de tiers existantes, d'une zone d'habitat d'une capacité inférieure à 150 animaux;
- 92.61.09.02.01 : aire de travail destinée à des exercices d'équitation et aménagée par l'apport de matériaux meubles dont la surface totale est inférieure à 2000 m²;
[...]]»;

Considérant que l'avis du 31 juillet 2007 de la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement se lit comme suit :

« Le projet vise la construction d'un haras comprenant, outre le logement de l'exploitant, des écuries, une piste extérieure sablée de 800 m² et une piste de 150 m² pour le dressage.

Cette exploitation serait orientée vers l'élevage et la sélection des chevaux. La demanderesse détient un numéro de producteur et a suivi une formation de type B (dénommé «reprise d'exploitation») au Centre de Formation de l'A.S.B.L. F.J.A. «Gestion et Formation».

L'établissement projeté relèverait de la classe 3 et doit donc faire, au préalable, l'objet d'une déclaration auprès de l'administration communale.

Sans préjudice des conditions d'exploitation complémentaires éventuelles que l'autorité compétente pourrait imposer, l'exploitation doit se faire dans le respect des prescriptions réglementaires et des conditions générales, sectorielles, intégrales en vigueur et, en particulier de :

- l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 déterminant les conditions intégrales des dépôts de liquides combustibles en réservoirs fixes, à l'exclusion des dépôts en vrac de produits pétroliers et substances dangereuses ainsi que les dépôts présents dans les stations-service;
- l'arrêté du 21/12/2006 du Gouvernement wallon déterminant les conditions intégrales et sectorielles relatives à la détention d'équidés;
- l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 décembre 2006 déterminant les conditions intégrales relatives aux installations destinées à l'équitation comportant une/des pistes dont la surface totale est inférieure ou égale à 2000 m²»;

Considérant que l'acte attaqué est assorti de la condition de respecter les conditions et remarques émises par la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement;

Considérant que la demande a pour objet une activité d'élevage d'une capacité de 50 chevaux; que cette activité recouvre non seulement la production de chevaux, mais également leur dressage et leur entraînement et nécessite un rond de longe et une piste extérieure dont la surface totale est inférieure à 2000 m²; que l'activité d'élevage est située en zone agricole, à moins de 125 mètres d'habitations de tiers existantes et d'une zone d'habitat;

Considérant qu'il s'ensuit que les activités et installations visées par la demande sont des établissements de classe 3 pour l'exploitation desquels un permis

d'environnement, et, par voie de conséquence, un permis unique, ne s'imposent pas; que le premier moyen n'est pas sérieux";

Considérant que le requérant n'apporte pas d'autres éléments quant à ce premier moyen dans ses derniers écrits de procédure;

Considérant que, pour les motifs exposés dans l'arrêt n/187.571, précité, le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de l'excès de pouvoir, de la violation de l'article 35 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation du principe du raisonnable et de bonne administration, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article D.67, § 3 du Livre I^{er} du Code wallon de l'environnement, de l'article R.55 et de l'annexe VI du Livre I^{er} du même Code;

Considérant que, dans une première branche, le requérant fait valoir que sont seules admises en zone agricole les activités agricoles et les constructions indispensables à l'exploitation et au logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession; que, selon lui, les activités de dressage et d'entraînement pour concours de saut sont étrangères à l'agriculture et ne peuvent être qualifiées d'agricoles; que certaines des installations - rond de longe, piste extérieure - ne peuvent être qualifiées, selon lui, d'infrastructures indispensables à l'activité agricole et que le fait qu'il n'y aura pas d'autres activités annexes, telle que cours d'équitation ou entraînement de cavaliers avec logements ou organisation de jumpings, importe dès lors peu en l'espèce; qu'il soutient que cette activité semble par ailleurs prendre une dimension déterminante puisque, d'une part, il est question dans la notice d'évaluation "surtout" de dressage et d'entraînements des chevaux et que, d'autre part, dans sa première demande de permis, la demanderesse de permis entendait établir des écuries pour 12 chevaux avec piste, sans qu'il y soit question d'élevage; qu'il relève que la direction générale de l'agriculture (D.G.A.) avait à cette occasion expressément dénié à la demanderesse la qualité d'agricultrice; que, dans son mémoire en réplique, il ajoute que le dressage et le débouillage ne sont pas indispensables à l'activité d'élevage puisque ces activités sont offertes indépendamment de l'élevage et qu'en conséquence, les infrastructures nécessaires au dressage et à l'entraînement comme le rond de longe et la piste extérieure mais aussi la partie du logement qui semble affectée aux cavaliers, ne peuvent être qualifiées d'agricoles; qu'il fait encore observer que la disproportion de la maison d'habitation (625 m²) par rapport aux besoins d'un ménage témoigne de

ce qu'à l'évidence la maison est appelée à héberger des cavaliers; qu'il se fonde sur le formulaire statistique modèle II et le formulaire de "calcul de l'indice des planchers et de la densité des logements" joints à la demande de permis qui, selon lui, corroborent que le logement sera utilisé à cette fin puisqu'ils indiquent que deux logements sont prévus dans le bâtiment; qu'il estime que l'exploitation en projet dépasse l'activité d'agriculture, le bâtiment principal étant destiné à accueillir autre chose que le logement des agriculteurs et n'est dès lors pas admissible en zone agricole; que, dans son dernier mémoire, il doute du caractère agricole du projet dès lors que la demande de permis modificative a réduit les ambitions de départ, 43 chevaux au lieu de 50 ainsi qu'une diminution totale de 52 p.c. du volume des bâtiments et persiste à croire que la maison projetée accueillera le logement de l'exploitant mais aussi une infrastructure de logement ayant d'autres fins comme des chambres d'hôtes, eu égard au nombre et au gabarit de certaines pièces;

Considérant que, quant à la première branche du deuxième moyen, l'arrêt n/ 187.571 du 31 octobre 2008 s'est exprimé comme suit :

" (...) que dans sa rédaction en vigueur au moment de l'acte attaqué, l'article 35 du CWATUP disposait 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.

Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés qu'à titre temporaire sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.

Les refuges de pêche et les petits abris pour animaux y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce.

Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essences forestières, à la pisciculture, aux refuges de pêche et aux activités récréatives de plein air ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent»;

Considérant que l'activité de la requérante a pour objet l'élevage de 50 chevaux de qualité qui seront vendus à des fins diverses (concours de jumping, clientèle privée et professionnelle); que cette activité porte donc à la fois sur la production, le dressage et l'entraînement des chevaux et que le type d'élevage équin envisagé par la demanderesse en intervention nécessite impérativement l'usage de pistes d'équitation en manière telle que ces activités sont indissociables; que, contrairement à ce que soutient le requérant, l'éleveur exerce, dans le cas d'espèce,

une activité de dressage et d'entraînement de chevaux non pas dans le but de les faire participer à des concours sportifs de saut d'obstacle, mais bien dans le but de les vendre à des professionnels et à des particuliers; que l'utilisation de pistes d'équitation, non accessibles au public, ne saurait avoir pour effet de transformer la nature de l'activité envisagée, soit une activité d'élevage;

Considérant qu'en l'espèce, l'intervenante a la qualité d'agricultrice ainsi qu'un numéro de producteur, que l'exploitation en projet n'est pas accessible au public, qu'elle n'implique pas l'hébergement de personnel ou de cavaliers et qu'elle n'est pas destinée à un quelconque usage récréatif; que le fait que l'intervenante ait antérieurement sollicité une demande pour un projet d'une autre nature et d'une autre importance est sans incidence à cet égard et n'est pas de nature à établir que la demande constituerait en réalité une simulation d'activité agricole pour construire une maison d'habitation avec écuries et manège; que la première branche du deuxième moyen n'est pas sérieuse";

qu'outre ces considérations, il n'appartient pas au Conseil d'Etat de se prononcer en opportunité sur l'importance du gabarit d'une maison d'habitation par rapport aux besoins de son propriétaire; que ce serait lui faire un procès d'intention que d'avoir choisi de construire un logement d'une certaine importance dans le but d'y héberger des cavaliers; que le fait que le formulaire statistique indique que deux logements sont prévus dans le bâtiment ne permet pas de considérer que celui-ci sera utilisé pour l'hébergement du personnel ou de cavaliers, pas plus d'ailleurs que le fait que la chambre n° 1 soit assortie de deux dressings, d'une salle de douche, d'une salle de bain et de deux W.-C. séparés, ne permet de considérer que ce logement serait destiné à héberger, outre la famille de l'intervenante, du personnel ou des cavaliers; que rien ne permet d'affirmer qu'il y aurait un étage habitable sous toiture, et certainement pas les petites lucarnes percées dans celle-ci; qu'enfin, l'affirmation du requérant, selon laquelle le formulaire statistique renseignerait 15 chambres, est inexacte, ce formulaire indiquant en réalité l'existence de 15 pièces d'habitation destinées à une résidence collective ou occasionnelle; qu'au vu de l'ensemble de ces éléments, la première branche du deuxième moyen n'est pas fondée;

Considérant que, dans la deuxième branche du deuxième moyen, le requérant soutient que l'exploitante ne dispose pas des terrains nécessaires à l'exercice d'une activité agricole ou, à tout le moins pour l'exercice de l'activité agricole décrite dans la notice d'évaluation; qu'il souligne que, par le passé, le Ministre de l'Aménagement du territoire exigeait pour juger de la réalité et de la viabilité de l'exploitation une surface d'un hectare (ha) par cheval et qu'en l'espèce, la demande prévoit la création de 40 boxes alors que la demanderesse ne dispose que de 20 ha 80; que, sur ce point, l'acte attaqué procède, selon lui, d'une erreur manifeste d'appréciation ou, à tout le moins, ne motive pas à suffisance les raisons pour lesquelles les 20 ha 80 vantés (à les supposer disponibles quod non) sont considérés comme suffisants; qu'il appartenait, selon lui, à l'auteur de l'acte attaqué d'exposer les raisons

pour lesquelles il s'écarte de la pratique constante de l'administration pour juger de la viabilité et donc de la réalité de l'activité agricole envisagée; que, dans son mémoire en réplique, il relève que la partie intervenante, qui ne conteste pas l'existence, en matière d'élevage et de dressage de chevaux, d'un principe d'un hectare de pâturage par cheval, tente seulement d'atténuer sa portée en précisant que ce principe ne concernerait que les chevaux restant l'année entière en pâture, ce qui n'est pas démontré; qu'il fait observer que la règle relative au chargement des pâtures, mise en évidence antérieurement par le Ministre de l'Aménagement du territoire, est vivement recommandée par les professionnels du cheval et qu'elle est notamment indispensable pour assurer un bon entretien des pâtures -sous peine d'une diminution importante de la production d'herbe dans les prairies qui obligera en l'espèce l'intervenante à acquérir ou louer de nouvelles parcelles dont le dossier de demande de permis ne permet pas d'établir la disponibilité-, et pour une gestion sanitaire adéquate de la cinquantaine de chevaux; qu'il en déduit qu'à défaut du respect de ce principe d'un hectare par cheval, la viabilité de l'exploitation projetée est compromise, ce qui permet de contester la réalité agricole de celle-ci au sens de l'article 35 du CWATUP; qu'il ajoute qu'il a déjà critiqué le projet sur ce point lors de l'enquête publique et que l'acte attaqué se contente de mentionner "que les annexes à la notice d'évaluation confirment que la demanderesse dispose et est en mesure de disposer de superficies de prairies suffisantes en rapport avec le projet" et ne permet pas de comprendre en quoi la surface de 20 ha 80 est suffisante en l'espèce; que, dans son dernier mémoire, il insiste sur l'insuffisance de cette motivation;

Considérant que, quant à la deuxième branche du deuxième moyen, l'arrêt n/ 187.571 du 31 octobre 2008 a jugé comme suit :

" [...] que le requérant n'apporte aucun élément de nature à étayer un tant soit peu l'allégation selon laquelle, par le passé, le Ministre de l'aménagement du territoire exigeait pour juger de la réalité et de la viabilité de l'exploitation, une surface d'un hectare par cheval;

Considérant que l'avis favorable du 17 juillet 2007 de la direction générale de l'agriculture de la Région wallonne se lit comme suit :

« La demande concerne la construction de bâtiments agricoles destinés à un élevage équin d'une capacité de 50 chevaux dont 15 poulinières. Implantation de la maison d'habitation et des bâtiments d'élevage cohérents en fonction de l'activité envisagée. Les fumiers seront stockés sur une fumière et régulièrement évacués afin de limiter les odeurs. Considérant que l'intéressée est agricultrice, qu'elle dispose des formations requises et d'une expérience dans le domaine de l'élevage équin, que ses infrastructures sont conformes et suffisantes pour justifier une unité de travail, considérant ensuite que la maison d'habitation est justifiée par la nécessité d'assurer une surveillance rapprochée des animaux de grande valeur et qu'il existe à proximité immédiate de l'exploitation la possibilité d'occuper une vingtaine d'hectares de prairies, considérant enfin que la

disposition des bâtiments sur la parcelle n'est pas optimale mais qu'elle permet de limiter l'incidence sur les propriétés riveraines sans entraver le développement de l'exploitation sous réserve de construire l'ensemble des bâtiments d'élevage préalablement ou simultanément à l'habitation : avis favorable»;

Considérant que, à ce propos, l'acte attaqué est motivé comme suit :

- « - Considérant, quant à l'admissibilité du projet en zone agricole, que l'article 35 du CWATUP énonce que «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»;
- Considérant que, dans son avis favorable du 17 juillet 2007, la Direction générale de l'Agriculture (Division de la gestion et de l'Espace rural) du ministère de la Région wallonne constate que l'intéressée est agricultrice, qu'elle dispose des formations requises et d'une expérience dans le domaine de l'élevage équin, que ses infrastructures sont conformes et suffisantes pour justifier une unité de travail, que la maison d'habitation est justifiée par la nécessité d'assurer une surveillance rapprochée des animaux de grande valeur; que, dans l'avis de la Direction générale des Ressources naturelles et de l'Environnement (Division de la Prévention et des Autorisations) du ministère de la Région wallonne sollicité en date du 29/06/07 en application de l'article 116, §1^{er}, 2/ et transmis en date du 31/07/07, il est également précisé que «la demanderesse détient un numéro de producteur»; que la notice d'évaluation comporte les documents attestant de la formation de la demanderesse;
- Considérant ainsi que l'activité projetée est bien admissible en zone agricole et n'est pas le prétexte à l'implantation d'une maison d'habitation ou d'une entreprise commerciale en zone agricole; qu'à cet égard, dans son avis favorable du 17 juillet 2007, la Direction générale de l'Agriculture (Division de la gestion et de l'Espace rural) du ministère de la Région wallonne constate que la maison d'habitation est justifiée par la nécessité d'assurer une surveillance rapprochée des animaux de grande valeur; que, de plus, s'agissant d'un élevage, une surveillance constante, au plan vétérinaire, des juments en gestation et des poulains doit être assurée»;

Considérant que le requérant prétend que l'intervenante ne dispose pas de terres de pâture en nombre suffisant pour élever les 50 chevaux du projet, sans apporter un quelconque élément de nature à accréditer sa thèse; que son appréciation s'oppose certes à cet égard à celle des diverses autorités administratives appelées à donner un avis sur la demande de permis mais qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation en opportunité à celle de l'autorité administrative ni d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et du requérant, sauf à constater une erreur manifeste d'appréciation, ce que le requérant ne démontre pas en l'espèce; que la deuxième branche du deuxième moyen n'est pas sérieuse";

que, si la règle "relative au chargement des pâtures" est recommandée par certaines fédérations d'éleveurs de chevaux, elle n'est cependant pas consacrée dans un texte ayant un caractère contraignant; qu'en considérant que les 20 ha 80 de terrains prévus dans la demande de permis d'urbanisme sont insuffisants au regard de l'activité

agricole envisagée, le requérant tente de substituer son appréciation à celle de la partie adverse sans apporter d'éléments probants; que, dans ces conditions, la motivation selon laquelle les annexes à la notice confirment que la demanderesse de permis dispose et est en mesure de disposer de superficies de prairies suffisantes en rapport avec le projet, est adéquate; que, sur le vu de ces éléments, la deuxième branche du deuxième moyen n'est pas fondée;

Considérant que, dans la troisième branche du deuxième moyen, le requérant soutient que l'autorité n'a pas pu se prononcer en pleine connaissance de cause sur la demande de permis, le dossier de demande - dont la notice d'évaluation des incidences - contenant des données inexactes et incomplètes; qu'à ce propos, il affirme que la surface agricole vantée dans la demande (20 ha 80) ne correspond pas à la surface qui s'avère effectivement être à la disposition de la demanderesse (1 ha 70); qu'il relève que la demande de permis porte sur une propriété de 3 ha 30 a 30 ca alors que la demanderesse n'est propriétaire que de 1 ha 70; qu'il souligne qu'elle ne dépose aucun projet de bail à ferme ou promesse de location permettant d'établir le sérieux des options qu'elle invoque pour la "prairie 7" et la "prairie 8" figurant sur le plan d'implantation; qu'il soutient qu'il apparaît au contraire que, pour la "prairie 8", aucune option n'a jamais été concédée, comme en attestent les propriétaires concernés, M. et M^{me} BORGHGRAEF-VANDENEYNDE; que si la demanderesse excipe dans son dossier de demande de permis d'une vague promesse de vente de 3 ha 50 ca "entre la chaussée de Louvain et la drève du Carmel à Waterloo" et de location de 14 ha "en retrait de la chaussée de Louvain à proximité de son élevage", ces promesses n'engagent, selon lui, en rien la demanderesse et ne permettent pas de s'assurer de l'effectivité de ses intentions; qu'il en déduit que l'acte attaqué se fonde dès lors sur des données inexactes ("prairie 8") et incomplètes ("prairie 7" et les deux autres terrains plus loin chaussée de Louvain) en ce qui concerne la réalité des surfaces agricoles disponibles pour permettre une réelle activité agricole et estime que l'autorité compétente et la D.G.A. n'ont pas été en mesure de vérifier si les conditions normales d'exploitation décrites dans la notice d'évaluation des incidences pouvaient être respectées; qu'en réalité, selon lui, les terrains susceptibles d'être visés par ces promesses nécessitent d'emprunter la route sur une distance de 2 km, ce qui présuppose un transport routier systématique pour les animaux -ce que la notice d'évaluation et la demande de permis n'évoquent pas- et cette localisation ne permet en rien une surveillance quelconque de ces "animaux de grande valeur" -alors que la demande et l'acte attaqué insistent sur la nécessité d'une telle surveillance-; qu'en outre, il relève qu'un des deux terrains pressentis (14 ha) est déjà occupé par un manège disposant de 25 chevaux; qu'il considère dès lors que l'autorité n'a pu s'assurer que les prairies qui seraient ainsi mises à disposition, rendent possible l'exercice d'une activité agricole

dans les conditions telles que décrites et envisagées dans la demande de permis; que, dans son mémoire en réplique, il rappelle que le Conseil d'Etat ne peut prendre en compte que les éléments antérieurs à la décision attaquée, l'autorité ignorant lors de l'octroi du permis une série d'informations nouvelles présentées par la partie intervenante, concernant notamment les terrains qui sont à sa disposition; qu'il fait valoir que si la partie intervenante a pu acquérir ou louer d'autres prairies après la délivrance du permis attaqué, cela reste sans incidence sur les lacunes qu'il dénonce à propos de la notice d'évaluation; que, dans son dernier mémoire, il insiste sur la localisation des prairies, certaines d'entre elles étant assez éloignées de l'exploitation avec comme conséquence des transports de chevaux dont les incidences sur le voisinage et l'environnement n'ont pas fait l'objet d'une évaluation;

Considérant que, dans son arrêt n° 187.571 du 31 octobre 2008, le Conseil d'Etat a décidé ce qui suit :

" Considérant, quant à la troisième branche du moyen, que la note descriptive du projet précise ce qui suit :

« [...] la parcelle est divisée en six prairies de pâturages. Trois de ces prairies sont équipées de petits bâtiments annexes en structure légère bois. L'un d'eux est composé de trois boxes et les deux autres sont des abris pour chevaux. Le bâtiment est implanté sur la zone supérieure plate de la parcelle, les pâturages sont complétés par des accords de location des parcelles connexes agricoles»;

Considérant que le plan d'implantation accompagnant la demande de permis fait état de six prairies, outre deux prairies connexes faisant l'objet d'une option de location (prairie 7 de 98 ares 33 ca et prairie 8 de 54 ares 87 ca); qu'il ressort par ailleurs du dossier administratif que les consorts GEORGES et VANDEN WAEYENBERG sont disposés, d'une part, à vendre à l'intervenante une parcelle de terrain d'environ 3 hectares 50 comprise entre la chaussée de Louvain et la drève du Carmel, et, d'autre part, à lui donner en location une prairie de 14 hectares sise en retrait de la chaussée de Louvain à proximité de son élevage, ce qui porte la superficie totale des terrains à plus de 20 hectares;

Considérant que ni la partie adverse ni l'intervenante ne contestent que les parcelles visées ci-avant se situent à environ 2 kilomètres du haras, et que l'acheminement des chevaux sur ces parcelles s'effectuera par le biais de véhicules; que, cependant, si une localisation à 2 kilomètres ne permet pas d'avoir une vue directe et permanente sur les chevaux, il ne saurait toutefois être soutenu qu'une telle distance ne permettrait pas une surveillance et un contrôle régulier de ceux-ci par l'éleveur; qu'un tel transport sur une aussi faible distance pour accéder aux prairies ne permet pas de mettre en doute la viabilité et la réalité de l'activité agricole projetée;

Considérant que l'intervenante justifie la propriété de parcelles totalisant 4 ha 28 a 63 ca de terrain; qu'elle dépose une attestation des consorts GEORGES et VANDEN WAEYENBERG au terme de laquelle, contrairement à ce que soutient le requérant, le terrain de 14 hectares dont question n'est pas occupé par un manège de 25 chevaux; qu'elle produit également un accord écrit de mise à disposition de 33 hectares, 97 ares de parcelles libres d'occupation appartenant à M. VANDEN WAEYENBERG dans un rayon de plus ou moins 500 mètres de l'exploitation en projet;

Considérant que, selon l'acte attaqué, les annexes à la notice d'évaluation confirment que la demanderesse dispose ou est en mesure de disposer de superficies de prairies suffisantes (soit environ 20 hectares) en rapport avec le projet; que, selon les pièces produites, l'intervenante a à sa disposition plus de 38 hectares de terres; qu'il en résulte que, contrairement à ce que soutient le requérant, la partie adverse a pu se prononcer sur la base de renseignements exacts; qu'à défaut pour le requérant d'établir, au moyen de documents crédibles et probants, qu'une telle superficie de terrain serait insuffisante pour assurer le bon fonctionnement de l'exploitation telle qu'envisagée, la partie adverse n'a pas méconnu les dispositions visées au moyen en considérant que les annexes à la notice d'évaluation confirment que la demanderesse dispose et est en mesure de disposer de superficies de prairies suffisantes en rapport avec le projet; que le deuxième moyen n'est pas sérieux";

que, même si la partie intervenante produit postérieurement à la délivrance du permis attaqué des pièces démontrant qu'elle dispose de surfaces de terrains suffisantes au regard de l'exploitation envisagée, tel était déjà le cas au moment de la délivrance dudit permis, la partie adverse ayant été en mesure d'apprécier correctement la viabilité du projet; qu'en conséquence, la troisième branche du moyen n'est pas fondée; que, sur le vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, le deuxième moyen n'est fondé en aucune de ses branches;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de l'excès de pouvoir, de la violation des articles 1, 35, 40, 3/ et 452/22 du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence de motifs adéquats, suffisants, pertinents et légalement admissibles, de la contradiction et de l'illégalité des motifs;

Considérant que, dans une première branche, le requérant soutient que le projet ne s'intègre pas au paysage en raison de sa localisation et de sa densité, qu'il s'implante au beau milieu d'un paysage ouvert, qu'il ne s'intègre pas au relief existant qu'il surplombe et qu'il supprime les ouvertures paysagères sur la plaine agricole depuis le chemin des Garmilles, la chaussée de Louvain, la drève des Peupliers et en contrebas du relief existant; que, selon lui, le projet s'inscrit en rupture avec toutes les options prônées par la Région wallonne en la matière; que, dans son mémoire en réplique, il réitère les critiques formulées dans sa requête en annulation et considère que si la partie adverse n'est pas liée par l'avis défavorable rendu par la D.G.A. sur le précédent projet de l'intervenante, il lui appartenait toutefois de trouver des motifs précis et pertinents permettant de rencontrer cet avis; que, dans son dernier mémoire, il précise que son grief se base essentiellement sur les options prônées par la Région wallonne dans sa brochure "Conseils pour l'intégration paysagère des bâtiments agricoles" et constate que ces options n'ont pas été respectées, les constructions étant implantées au beau milieu d'un paysage ouvert et le long d'une ligne de crête;

Considérant que, dans une deuxième branche, le requérant fait valoir que l'acte attaqué s'écarter des prescriptions indicatives du schéma de structure communal adopté par l'arrêté ministériel du 19 décembre 2000, sans en motiver les raisons ou sur la base de motifs qui ne sauraient être admis; qu'il relève que le schéma de structure dispose que les périmètres d'intérêt paysager "sont destinés à pouvoir préserver la valeur esthétique du paysage par des mesures appropriées"; que, sur ce point, selon lui, le schéma de structure communal va plus loin que le périmètre d'intérêt paysager du plan de secteur puisqu'il vise exclusivement à la "préservation de la valeur esthétique du paysage" et non de façon plus large "au maintien, à la formation ou à la recomposition du paysage" par l'exigence "d'intégration" des projets au paysage, comme le permet le plan de secteur; qu'il souligne que le schéma de structure reprend le site dans la carte 18.1 "Carte des espaces présentant un intérêt paysager du schéma de structure" en "aire sensible espaces non urbanisables présentant un intérêt paysager", dans le but déclaré "de protéger les éléments importants de la structure paysagère de Lasne à travers un statut adéquat"; qu'il relève que l'acte attaqué se borne à indiquer que "le schéma de structure n'a pas valeur réglementaire et ne saurait interdire de principe toute construction dans la zone" et considère qu'une telle motivation est impuissante à justifier les raisons pour lesquelles il est souhaitable, dans les circonstances de l'espèce, d'autoriser le principe de l'urbanisation de la zone, de surcroît avec un projet de cette ampleur, malgré l'atteinte certaine à la "préservation de la valeur esthétique du paysage", l'atteinte aux "vues au départ des grands plateaux et des chemins ou voiries de crêtes" et le fait que le projet constitue un "coup de poing paysager", ou à tout le moins, une "obstruction interstitielle"; que, dans son mémoire en réplique, il rappelle qu'il a été jugé que les schémas de structure n'ont pas de valeur réglementaire mais constituent une ligne de conduite pour les autorités publiques qui peuvent s'en écarter en fonction de leur estimation des besoins d'intérêt général, par une motivation adéquate qui est également fonction de la précision des mesures du schéma de structure; qu'en l'espèce, il affirme que le schéma de structure communal a pour but le maintien des espaces ouverts ou fermés et la protection des vues existantes et qu'il est manifestement dérogé aux prescriptions indicatives du schéma de structure dès lors que les vues dont bénéficiaient les habitants du chemin des Garmilles et de la chaussée de Louvain seront fortement modifiées et obstruées; qu'il fait également observer que l'avis défavorable de la D.G.A. émis précédemment pour un projet de moindre ampleur et de même localisation n'était pas uniquement basé sur l'absence du caractère agricole de l'exploitation envisagée mais également sur l'impact paysager négatif d'un projet nettement plus modeste; que, dans son dernier mémoire, il s'en réfère à la jurisprudence du Conseil d'Etat qui veut que lorsqu'un collège communal ne respecte pas les prescriptions du schéma de structure communal, il est tenu de s'expliquer, par une motivation adéquate, sur les raisons qui l'ont poussé à s'écarter des

lignes de conduite qu'il s'était fixées et qui traduisaient sa conception du bon aménagement des lieux; que, dans une troisième branche, il affirme que l'acte attaqué ne motive pas, sur la base des éléments concrets de la demande et de motifs pertinents et légalement admissibles, en quoi le projet en raison de sa densité et de sa localisation s'intégrerait au paysage; que, dans son mémoire en réplique, il considère que la localisation du projet est justifiée par des motifs erronés en fait pour évaluer l'impact paysager et soutient que l'implantation du projet en contrebas de la zone agricole aurait permis de mieux respecter la perspective sur la zone agricole; qu'il fait valoir que le motif selon lequel "le projet s'implante (...) dans le respect du relief du sol et sans terrassements inutiles" est dénué de toute pertinence puisque le projet surplombe le relief avec tous les effets négatifs y liés; que, selon lui, aucun motif ne permet d'expliquer de façon pertinente et légalement admissible les raisons pour lesquelles il y a lieu de s'écarter des options régionales en cette matière développées dans la brochure de la Région wallonne et de l'avis négatif de la D.G.A. formulé à propos d'un premier projet de moindre ampleur, ni de répondre à l'alternative de localisation suggérée au cours de l'enquête publique et visant à réduire l'impact paysager du projet; qu'il fait encore observer qu'en ayant égard au seul terrain appartenant au demandeur de permis sur lequel sont érigées les constructions, la densité s'élève à plus de 20 p.c. d'occupation du sol, ce qui est très largement supérieur au 10 p.c. et 15 p.c. prévus par l'article V1.2.1.3 point 2 du règlement communal d'urbanisme dans les zones urbanisables, contrairement à ce qu'indique l'acte attaqué; que, dans son dernier mémoire, il s'en réfère aux arguments développés dans ses précédents écrits de procédure;

Considérant que, par son arrêt n° 187.571 du 31 octobre 2008, le Conseil d'Etat a jugé comme suit :

" Considérant sur les trois premières branches du moyen, que l'article 452/22 du CWATUP dispose comme suit :

« Le périmètre d'intérêt paysager vise au maintien, à la formation ou à la recomposition du paysage.

Les actes et travaux soumis à permis peuvent y être autorisés pour autant qu'ils s'intègrent au paysage»;

Considérant que le schéma de structure prévoit ce qui suit :

« Chapitre I : Les options - 3.3 DÉFINITION DES ESPACES PRÉSENTANT UN INTÉRÊT PAYSAGER : Les options paysagères [...] permettent de définir les principaux espaces présentant un intérêt paysager. Ces espaces ont été inclus dans l'aire sensible, afin de protéger les éléments importants de la structure paysagère de Lasne à travers un statut adéquat. [...] l'option principale au niveau du paysage est le maintien des espaces ouverts et fermés, qui s'impose surtout dans les situations suivantes :

- Maintenir les vues de vallées au droit des ponts et les vues au départ des grands plateaux et des chemins ou voiries de crêtes, [...]
- Eviter les coups de poing paysagers et les obstructions des vues interstitielles qui permettent d'apprécier la profondeur des paysages.

Cette option implique la protection des vues existantes encore à l'heure actuelle»;

Considérant que le schéma de structure reprend, en son chapitre II «Schéma des affectations», les périmètres agricoles dans les périmètres non urbanisables en ce sens qu'ils ne peuvent comporter que les constructions indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession (point 2.1); que le point 2.8 du chapitre II du schéma de structure précise que le périmètre d'intérêt paysager est «destiné à pouvoir préserver la valeur esthétique du paysage par des mesures appropriées»;

Considérant que le schéma de structure communal présente le caractère d'une directive indicative, dont il est permis à l'autorité de s'écarter moyennant une motivation adéquate laquelle est fonction de la rigueur des exigences du schéma de structure communal;

Considérant que l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que l'activité d'élevage est une activité admissible en zone agricole; que le schéma de structure n'a pas valeur réglementaire et ne saurait interdire de principe toute construction dans la zone;

[...]

Considérant ainsi que l'activité projetée est bien admissible en zone agricole et n'est pas le prétexte à l'implantation d'une maison d'habitation ou d'une entreprise commerciale en zone agricole; qu'à cet égard, dans son avis favorable du 17 juillet 2007, la Direction générale de l'Agriculture (Division de la gestion et de l'Espace rural) du ministère de la Région wallonne constate que la maison d'habitation est justifiée par la nécessité d'assurer une surveillance rapprochée des animaux de grande valeur; que, de plus, s'agissant d'un élevage, une surveillance constante, au plan vétérinaire, des juments en gestation et des poulains doit être assurée;

Considérant pour le surplus que l'article 35 du CWATUP, au contraire du passé, ne contient aucune restriction d'implantation par rapport à la zone d'habitat; que, de plus, tenant compte du type d'élevage et de son importance réduite (établissement de classe 3 ne comportant que 50 chevaux), il ne peut s'agir d'un élevage industriel ou intensif;

Considérant, quant au caractère paysager de la zone agricole en cause, que cette prescription n'interdit pas la construction de bâtiments sis dans une zone ainsi qualifiée; que cette surimpression signifie que l'autorité doit être attentive au respect du paysage; qu'en l'espèce, l'examen des plans et photos joints à la demande font apparaître une concentration d'habitations côté chaussée de Louvain; que, tout en respectant une distance de recul par rapport aux habitations et constructions à front de la chaussée de Louvain, le projet s'implante de telle manière que la perspective sur ladite zone agricole soit le mieux respectée, dans le respect du relief du sol et sans terrassements inutiles, en dehors d'un paysage ouvert, et en maintenant une ouverture paysagère et des vues sur la plaine agricole environnante; que, dans son avis daté du 20/06/07, le conseiller en aménagement du territoire et de l'environnement mentionne que «cette

implantation permet de concentrer le bâti à l'entrée de la drève des Peupliers maintenant ainsi la large ouverture visuelle sur Argenteuil et la forêt de Soignes»; que, par ailleurs, un recul par rapport à la drève des Peupliers a été voulu de manière à maintenir une vue sur la drève; que les réclamations portant sur l'implantation des bâtiments trop en recul par rapport à la drève des Peupliers ne peuvent être retenues dans la mesure où une telle implantation ne peut engendrer des nuisances olfactives pour les riverains (selon la notice d'évaluation basée sur la méthode suisse recensée par J. Nicolas - FUSL 2002 - une implantation des bâtiments à plus de 10.00 mètres des riverains rend leurs nuisances inexistantes) et limite les modifications du relief du sol; qu'en effet celles-ci sont limitées à 1.00 mètres et ce, de manière ponctuelle;

Considérant que le taux d'occupation au sol n'est limité par aucune réglementation; que l'article VI.2.1.3. point 2 du R.C.U. ne s'applique pas à la présente demande et ce, au vu du caractère conforme de la demande par rapport à la destination de la zone agricole; que, par ailleurs, la surface totale de l'emprise au sol est de 3592,93 m² (dont surface construite de 1.847 m² et surface minéralisée de 1.745,93 m²) pour une superficie totale du terrain de 33.030 m², ce qui infirme le caractère trop dense du projet; que, par rapport à la norme la plus basse de l'article VI.2.1.3. point 2 du R.C.U., la surface au sol construite est de 5,59%, la surface minéralisée est de 5,28%, soit 10,87 % de la superficie totale du terrain, ce qui est largement inférieur au seuil de densité maxima du R.C.U.;

Considérant que les gabarits envisagés sont dictés par les besoins des animaux et par les économies d'énergie et respectent les gabarits traditionnels de bâtiments agricoles; que la hauteur maximum au faîte sera de l'ordre, suivant les bâtiments, de 8,74 m à 9,13 m et sous corniche de 4,50m à 4,70m dans la respect de l'article VI.2.2.1. du R.C.U. qui prévoit des hauteurs de 5,50m² sous corniche et de 9,50m² au faîte»;

Considérant qu'il ressort de cette motivation que la partie adverse a procédé à l'examen concret de la situation et a exposé les raisons pour lesquelles elle estime que le projet est admissible à cet endroit précis de la zone agricole d'intérêt paysager; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat, au contentieux de l'excès de pouvoir, d'intervenir comme arbitre de conceptions différentes ou de substituer son appréciation de l'opportunité de prendre une décision à celle que l'autorité a portée;

Considérant que s'il est exact que la vue dégagée sur le paysage dont bénéficierait jusqu'alors le requérant depuis sa propriété sera sensiblement modifiée, et si l'on peut comprendre qu'il perçoive dès lors le projet, depuis sa propriété, comme un «coup de poing paysager» ou une «obstruction interstitielle», il faut constater qu'il s'implante, comme le relève l'acte attaqué, sur des parcelles de terrain, certes reprises en périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur et au schéma de structure communal, mais à proximité immédiate d'habitations; que, s'il a pour effet de supprimer la vue sur la zone agricole depuis certains endroits, il n'est cependant pas implanté isolément au beau milieu d'un paysage ouvert et permet ainsi le maintien de vues au départ et sur le paysage environnant depuis de nombreux autres endroits; que, dès lors, en considérant que le projet est admissible en zone agricole et qu'il s'implante de telle manière que la perspective sur ladite zone soit le mieux respectée et en dehors d'un paysage ouvert, et en maintenant une ouverture paysagère et des vues sur une plaine agricole environnante, la partie adverse a exposé les raisons pour lesquelles elle estime, au regard de la réglementation applicable et du schéma de structure notamment, que le projet est admissible à cet endroit précis de la zone agricole d'intérêt paysager; que la partie adverse n'est pas liée par l'appréciation portée par la D.G.A. au sujet d'un précédent projet de Véronique PINCHART, fut-il de moindre importance;

Considérant que le requérant, qui ne partage pas l'appréciation portée par la partie adverse à cet égard, oppose sa conception du bon aménagement des lieux à celle de l'administration mais ne rapporte pas la preuve que celle-ci aurait commis une erreur manifeste d'appréciation; que le moyen, en ses trois premières branches, n'est pas sérieux";

qu'outre ces motifs et au vu des derniers écrits de procédure du requérant, il convient de constater que, d'une manière générale, celui-ci tente de substituer son appréciation à celle de la partie adverse; qu'il n'appartient cependant pas au Conseil d'Etat d'intervenir comme arbitre de ces appréciations divergentes, sauf à censurer une erreur manifeste d'appréciation, ce que le troisième moyen ne dénonce pas en l'espèce, et qui, au demeurant, n'est pas autrement établie; que les motifs de l'acte attaqué permettent d'expliquer de façon pertinente et légalement admissible les raisons pour lesquelles il y a lieu de s'écarter des options régionales développées dans la brochure de la Région wallonne et de répondre à l'alternative de localisation suggérée au cours de l'enquête publique; que la partie adverse n'était pas tenue de motiver sa décision par rapport à un avis négatif de la D.G.A. formulé à propos d'une précédente demande de permis retirée dès lors que la D.G.A. a émis ultérieurement un avis favorable conditionnel sur le projet tel qu'autorisé par l'acte attaqué; que la densité d'occupation n'est pas justifiée par l'absence de réglementation en la matière -même si cette circonstance fait l'objet d'un constat dans l'acte attaqué-, mais par une comparaison de la surface totale de l'emprise au sol par rapport à la superficie du terrain et par rapport à la norme la plus basse de l'article VI.2.1.3, point 2 du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.); qu'à ce propos, le requérant n'a pas intérêt à dénoncer le fait que la partie adverse a non seulement eu égard au seul terrain appartenant à la demanderesse de permis mais également à des terrains voisins n'appartenant pas à celle-ci dès lors qu'il n'est pas contesté qu'elle en a acquis la propriété depuis lors; qu'enfin, le besoin des animaux et les économies d'énergie constituent des éléments qui, à l'appui d'autres, peuvent justifier la densité du projet tel qu'autorisé; qu'au vu de l'ensemble de ces motifs, les trois premières branches du troisième moyen ne sont pas fondées;

Considérant que, dans une quatrième branche du troisième moyen, le requérant soutient que l'acte attaqué n'examine ni ne répond avec des motifs adéquats, pertinents et admissibles au regard des exigences réglementaires en matière paysagère, aux réclamations qu'il a formulées au cours de l'enquête publique et qui critiquaient notamment, d'une part, "l'importance du logement prévu au projet [...] totalement disproportionnée par rapport à l'exploitation" (environ 450 m² sur deux niveaux plus un étage entier habitable sous toitures d'environ 175 m²), et, d'autre part, "l'implantation, au milieu du terrain, de la construction prévue sans tenir compte d'une implantation dans le bas du terrain, le long de la drève des peupliers, qui aurait en outre

eu pour effet de réduire les nuisances tant visuelles que d'exploitation pour les riverains"; que, dans le mémoire en réplique, il considère que la volonté de concentrer le bâti à l'entrée de la drève des Peupliers est impuissante à justifier le rejet de l'alternative de localisation proposée dans le bas du terrain, le long de la Drève et qu'en outre, cette motivation est dénuée de pertinence puisque l'implantation préconisée par le requérant se ferait le long d'une zone d'aménagement communal concerté (ZACC) voisine, évoquée dans la notice d'évaluation qui précise qu'un projet de lotissement devrait être mis en oeuvre; qu'il souligne par ailleurs que l'autorité administrative ne répond pas à la critique émise lors de l'enquête publique concernant la disproportion du gabarit du logement qui apparaît comme manifeste et que l'acte attaqué ne motive en rien l'importance du logement (625m² habitables) par rapport aux besoins des exploitants alors que ce bâtiment a l'impact paysager le plus important de l'ensemble de l'exploitation, vu son volume en hauteur et en surface; qu'il est d'avis que le fait d'évaluer l'impact paysager du projet dans son ensemble ne permet pas d'exonérer l'auteur de l'acte de l'obligation de motiver les raisons pour lesquelles le corps de logis est manifestement disproportionné au regard de l'impact paysager lorsqu'une réclamation est formulée en ce sens; que, dans son dernier mémoire, il réitère ses critiques quant à la localisation du projet et la disproportion du gabarit et de la superficie du logement;

Considérant que, dans son arrêt n/ 187.571 du 31 octobre 2008, le Conseil d'Etat a jugé comme suit :

- " Considérant, sur la quatrième branche du moyen, que l'autorité ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son élaboration mais que, toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations; qu'à cet égard, la partie adverse n'avait pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées lors de l'enquête publique; qu'il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation;

Considérant que la réclamation du 16 août 2007 dénonce notamment, à l'instar de nombreuses autres réclamations formulées en termes identiques, "l'implantation, au milieu du terrain, de la construction prévue sans tenir compte d'une implantation dans le bas du terrain, le long de la drève des Peupliers, qui aurait en outre eu pour effet de réduire les nuisances tant visuelles que d'exploitation pour les riverains"; que la réclamation du requérant du 29 août 2007 dénonce, quant à elle, notamment l'importance disproportionnée du logement par rapport à l'exploitation;

Considérant qu'à ce propos l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Pascal Vandeput et Caroline Colot Chemin des Garmilles, 19, 1380 Ohain
Réclamation du 16/8/2007

Trop forte densité du projet
 Gabarits trop importants
 Non imposition d'une distance de recul par rapport à la zone d'habitat limitant les nuisances visuelles et d'exploitation
 Atteinte au caractère paysager de la zone
 Projet non conforme à la destination de la zone (construction d'une grosse villa)
 Réclamation du 29/8/2007
 Le projet n'est pas conforme à la zone agricole d'intérêt paysager (activité pas agricole, atteinte au paysage, risque d'abus par rapport à la qualification d'élevage, dispersion des activités agricoles, demandeur pas agriculteur)
 Trop forte densité du projet
 Gabarits trop importants
 Implantation trop près des jardins des riverains
 Méconnaissance du schéma de structure communal qui prône la valeur esthétique du paysage, le maintien et la formation des paysages et situe la demande dans un périmètre agricole non urbanisable.
 Méconnaissance du R.C.U. (surface construite au sol trop importante)
 Méconnaissance du CWATUP (non imposition d'une distance de recul par rapport à la zone d'habitat)
 Enquête publique viciée (Non affichage le 1^{er} jour d'enquête)
 Lacunes et erreurs dans les documents de la demande
 Nuisances en termes de charroi, d'odeurs liées au type d'exploitation et de vue [...]
 Considérant que les réclamations ne peuvent être accueillies pour les considérations qui suivent :
 [...] ; que, dans son avis daté du 20/06/07, le conseiller en aménagement du territoire et de l'environnement mentionne que «cette implantation permet de concentrer le bâti à l'entrée de la drève des Peupliers maintenant ainsi la large ouverture visuelle sur Argenteuil et la forêt de Soignes»; que, par ailleurs, un recul par rapport à la drève des Peupliers a été voulu de manière à maintenir une vue sur la drève; que les réclamations portant sur l'implantation des bâtiments trop en recul par rapport à la drève des Peupliers ne peuvent être retenues dans la mesure où une telle implantation ne peut engendrer des nuisances olfactives pour les riverains (selon la notice d'évaluation basée sur la méthode suisse recensée par J. Nicolas (FUSL 2002) une implantation des bâtiments à plus de 10.00 m des riverains rend leurs nuisances inexistantes) et limite les modifications du relief du sol; qu'en effet celles-ci sont limitées à 1.00 m et ce, de manière ponctuelle (...);

Considérant que la partie adverse justifie le choix de l'implantation retenue et répond bien à la réclamation du requérant en ce qu'elle prônait une implantation dans le bas du terrain, le long de la drève des Peupliers, puisque l'acte attaqué précise que l'implantation retenue présente l'avantage de concentrer le bâti à l'entrée de la drève des Peupliers permettant ainsi le maintien d'une large ouverture visuelle sur Argenteuil et la forêt de Soignes, et qu'il y a une volonté de maintenir un recul par rapport à la drève des Peupliers de manière à maintenir une vue sur celle-ci;

Considérant que, s'il est exact que l'acte attaqué ne répond pas explicitement à la réclamation du requérant quant à l'importance du corps de logement par rapport aux bâtiments nécessaires à l'exploitation, il prend en considération l'importance du projet, dans sa globalité, pour apprécier son intégration au paysage; qu'à supposer même qu'il y ait disproportion du logement avec l'exploitation, le permis d'urbanisme indique néanmoins les motifs justifiant son appréciation selon laquelle le projet est admissible à l'endroit considéré; que la quatrième branche du moyen n'est pas sérieuse";

que, sur le vu des considérations qui précèdent, l'acte attaqué expose les raisons pour lesquelles la partie adverse a considéré que l'implantation proposée par la demanderesse de permis pouvait être autorisée en l'espèce, et permet aux réclamants de comprendre la raison pour laquelle l'implantation alternative proposée n'a pas été retenue, le fait que l'acte attaqué ne mentionne pas explicitement celle-ci étant sans incidence à cet égard; qu'en ce qui concerne le gabarit du logement, si la réclamation du requérant fait état d'un gabarit trop important, elle ne dénonce toutefois pas un gabarit manifestement disproportionné; qu'il n'est pas contesté que la surface d'habitation du logement peut être évaluée à environ 450 mètres; que, par ailleurs, il ne ressort d'aucune pièce du dossier administratif que l'étage sous toiture, d'une superficie de 175 m², et pourvu de quelques lucarnes, serait destiné à des pièces d'habitation; que l'on ne saurait en conséquence lui attribuer d'emblée une telle affectation, sauf à faire un procès d'intention à la demanderesse de permis; que, sur le vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, la partie adverse a répondu de manière circonstanciée aux réclamations formulées au cours de l'enquête publique concernant l'aspect paysager du projet; qu'en conséquence, le troisième moyen de la requête n'est fondé en aucune de ses branches,

D E C I D E :

Article 1^{er} .

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le seize novembre deux mille neuf par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	VANDERNACHT,	conseiller d'Etat,

M. QUINTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Fr. QUINTIN.

M. HANOTIAU.