

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 199.055 du 17 décembre 2009

A. 144.471/XIII-3212

En cause : **l'Association sans but lucratif GREZ-DOICEAU,
URBANISME et ENVIRONNEMENT,**

ayant son siège social
Pente du Ry 6
1390 Grez-Doiceau,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Etienne ORBAN de XIVRY et
Jean-François CARTUYVELS, avocats,
route de Beusaint 29
6980 La Roche-en-Ardenne.

Parties intervenantes :

**1. la Société privée à responsabilité limitée
LA ROSELIERE,**

ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes,

2. la Commune de Grez-Doiceau,

ayant élu domicile chez
Mes Etienne ORBAN de XIVRY et
Jean-François CARTUYVELS, avocats,
route de Beusaint 29
6980 La Roche-en-Ardenne.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 26 novembre 2003 par l'association sans but
lucratif (A.S.B.L.) GREZ-DOICEAU, URBANISME et ENVIRONNEMENT qui

demande l'annulation de l'arrêté du Ministre de la Région wallonne chargé de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement, du 25 septembre 2003 délivrant à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) LA ROSELIERE, un permis unique l'autorisant à transformer une exploitation agricole en manège pour 24 chevaux comprenant une buvette, des boxes, une piste couverte et des dépôts de paille, de foin et d'aliments à Grez-Doiceau (Nethen), rue de Weert-Saint-Georges 203 B;

Vu la requête introduite le 25 mars 2004 par laquelle la société privée à responsabilité limitée LA ROSELIERE demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 1^{er} avril 2004 accueillant cette intervention;

Vu la requête introduite le 31 mars 2004 par laquelle la Commune de Grez-Doiceau demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 4 mai 2004 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu les mémoires en intervention;

Vu le "mémoire complémentaire" de la partie requérante;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section 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;

Vu l'ordonnance du 18 novembre 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 17 décembre 2009 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, M. Vincent GEUSKENS, comparaissant pour la partie requérante en sa qualité de président de l'A.S.B.L., Me Sasha GRÜBER, loco Mes E. ORBAN de XIVRY et J.-Fr. CARTUYVELS, avocat, comparaissant pour la partie adverse, Me Philippe BOUILLARD, loco Me B. PAQUES, avocat,

comparaissant pour la première partie intervenante et Me S. GRÜBER, loco Mes E. ORBAN de XIVRY et J.-Fr. CARTUYVELS, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section 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 la cause se présentent comme suit:

1. La société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) LA ROSELIERE, ayant son siège social à Grez-Doiceau, rue de Weert-Saint-Georges (Nethen), 203B, est l'actuel propriétaire d'un terrain situé à cette adresse où elle exploite un manège. La parcelle est cadastrée 5^{ème} division, section A, n^{os} 12J, 13E, 16K, 16L, 20A, 21A, 23D, 23E, 24, 26, 27, 29, 30, 31C, 33, 34, 35, 36, 37A, 38A, 39A, 39B, 39C, 39E, 40B, 41B, 43, 44A, 44B, 45A, 45B, 55E, 55K, 55L, 55M, 61A, 61B, 62, 64C.

Le bien est situé en zone agricole d'intérêt paysager au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par un arrêté royal du 28 mars 1979.

2. Le 14 avril 1992, un fonctionnaire du service de l'aménagement et de l'urbanisme dresse un procès-verbal à charge de la S.P.R.L. GREEN HORSE COUNTRY, ancien exploitant du manège, pour avoir exécuté ou fait exécuter et maintenu illégalement sur la parcelle cadastrée section A, n^o 16L, située à Grez-Doiceau, rue de Weert-Saint-Georges, 203B, des travaux consistant en :

- la démolition d'un appentis mesurant plus ou moins 10 mètres de longueur et plus ou moins 3 mètres de largeur;
- le placement d'un baraquement préfabriqué mesurant 12 mètres de long, 6 mètres de large et 4 mètres de haut;
- la construction d'un bâtiment abritant des boxes pour chevaux;
- la modification du relief du sol.

Il est reproché à ladite société et à son entrepreneur d'avoir réalisé ces travaux sans un permis de bâtir qu'elle aurait dû préalablement obtenir du collège des bourgmestre et échevins de Grez-Doiceau.

3. Le 29 avril 1992, le même fonctionnaire établit un pro-justitia à charge de la S.P.R.L. GREEN HORSE COUNTRY pour avoir exécuté ou fait exécuter et maintenu illégalement au même endroit des travaux consistant en :

- le maintien d'un hangar mesurant plus ou moins 9,5 mètres de longueur et plus ou moins 7 mètres de largeur;
- la construction d'une extension du hangar précité sur plus ou moins 10,5 mètres de longueur et plus ou moins 7 mètres de largeur.

Il est reproché à ladite société d'avoir réalisé ces travaux sans un permis de bâtir préalable du collège des bourgmestre et échevins de Grez-Doiceau.

4. Le 3 janvier 1996, le tribunal correctionnel de Nivelles condamne Jean-Marie VERMER, en sa qualité de gérant de la S.P.R.L. GREEN HORSE COUNTRY, propriétaire du bien à l'époque, à une amende de cent francs et à remettre les lieux en état en ce qui concerne le bâtiment contenant des boxes pour chevaux, le hangar et l'extension dudit hangar ainsi que le relief du sol visés à la citation.

Par un arrêt du 18 mai 1998, passé en force de chose jugée, la Cour d'appel de Bruxelles confirme le jugement du 3 janvier 1996.

5. Le 28 février 2003, la S.P.R.L. LA ROSELIERE, représentée par sa gérante, Ann MOÏS introduit une demande de permis unique de classe 2 ayant pour objet, selon ses termes, la transformation d'une habitation et la construction de boxes pour chevaux sur un bien sis à Grez-Doiceau, rue de Weert-Saint-Georges, 203B.

Dans une lettre du 24 janvier 2003 adressée au collège des bourgmestre et échevins, le conseil de la demanderesse du permis explique qu'en réalité la demande porte sur la création et l'exploitation d'un manège comptant 24 chevaux; la mise en oeuvre du "projet" implique la transformation d'une maison d'habitation, de boxes pour chevaux (écuries) et d'un atelier ainsi que la construction d'une piste couverte et de bâtiments à usage de buvette, de pansage-sellerie, de sanitaires, de car-port et de stockage pour paille, foin et céréales, avec un aménagement d'emplacements de parcage. Le sol des écuries serait bétonné et recouvert de paille et de foin. Un dépôt de fumier est également prévu sur une dalle de béton. La demande sollicite, d'une part, une dérogation au plan de secteur sur la base de l'article 111 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) pour la maison, l'atelier et les écuries et, d'autre part, l'application des articles 35 et 452/34 pour la piste couverte.

6. Le 18 mars 2003, les fonctionnaires technique et délégué informent la demanderesse de permis du caractère incomplet de la demande, la rubrique "élevage de chevaux" étant applicable en plus de la rubrique "manèges".

7. Le 9 avril 2003, la demanderesse de permis transmet au fonctionnaire technique un complément de dossier qui n'est pas versé au présent dossier administratif.

8. Le 24 avril 2003, les fonctionnaires technique et délégué informent la demanderesse de permis du caractère complet et recevable de la demande de permis.

9. Une enquête publique est organisée du 29 avril au 15 mai 2003 et suscite trois lettres de réclamations et d'observations. L'une d'elles émane de l'A.S.B.L. GREZ-DOICEAU, URBANISME et ENVIRONNEMENT qui, dans sa lettre du 14 mai 2003, soutient qu'une dérogation ne peut pas être accordée sur la base de l'article 111 du CWATUP pour régulariser des bâtiments construits de manière illicite, que les conditions requises en vertu des articles 35 et 452/34 du même Code pour construire une piste couverte en zone agricole ne sont pas remplies, que, vu l'intérêt de la faune et de la flore locales et la proximité d'une zone naturelle, les parcelles en cause doivent faire l'objet d'une protection particulière, qu'elles sont situées en zone inondable, qu'aucune voirie équipée ne les dessert, que le projet entraînera une importante dépréciation foncière et immobilière des biens environnants, qu'il est aberrant d'implanter un manège à quelques mètres du ruisseau de la Nethen et que de nombreux manèges sont déjà présents dans la région.

Une autre réclamation est déposée le 15 mai 2003 par Paul ROBERTI DE WINGHE qui met en évidence la valeur paysagère des lieux. On retiendra de cette réclamation qu'elle renseigne l'existence d'une décision du 3 juin 1991 du collège des bourgmestre et échevins de Grez-Doiceau qui a rejeté une demande de permis de bâtir introduite par la S.P.R.L. GREEN HORSE COUNTRY au sujet de la même propriété, en raison du caractère paysager de la zone et de la fonction agricole des lieux. Les parties à la présente cause n'ont pas communiqué cette décision au Conseil d'Etat.

10. Le 30 avril 2003, la commission consultative d'aménagement du territoire de la commune (C.C.A.T) émet un avis favorable.

11. Le 13 mai 2003, la division de la gestion de l'espace rural émet un avis défavorable sur la demande, l'activité envisagée n'étant pas conforme à la zone agricole.

12. Le 20 mai 2003, le service des cours d'eau navigables émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

13. Le 22 mai 2003, la division de la nature et des forêts de la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement (D.G.R.N.E.) émet un avis favorable conditionnel.

14. Le 23 mai 2003, le service d'incendie émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

15. Le 13 juin 2003, les fonctionnaires technique et délégué transmettent leur rapport de synthèse au collège des bourgmestre et échevins, rapport qui propose à celui-ci de refuser le permis unique, le projet n'étant pas compatible avec la zone agricole et la demande dépassant le champ d'application de l'article 111 du CWATUP.

16. Le 20 juin 2003, le collège des bourgmestre et échevins, estimant qu'il convient pour lui de respecter le rapport de synthèse défavorable des fonctionnaires technique et délégué, refuse le permis unique sollicité.

17. La S.P.R.L. LA ROSELIERE introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon, recours réceptionné le 17 juillet 2003.

18. Le 5 septembre 2003, les fonctionnaires technique et délégué transmettent leur rapport de synthèse sur le recours au Gouvernement wallon. Le rapport propose au ministre compétent de confirmer la décision de refus du collège des bourgmestre et échevins.

L'avis du fonctionnaire délégué considère notamment que si le projet incorpore deux bâtiments existants (atelier et maison) en les transformant, la superficie au sol des constructions nouvelles (boxes, buvettes, etc) est de +/- 880 m², le projet dépassant le cadre exceptionnel de la dérogation par son ampleur; il ajoute que ces constructions nouvelles ne constituent pas un agrandissement de bâtiments existants au sens des articles 111 ou 35 du CWATUP étant donné que le seul lien physique qui les unit est un simple mur de liaison.

19. Le 25 septembre 2003, le Ministre wallon chargé de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement infirme la décision du 20 juin 2003 du collège des bourgmestre et échevins de Grez-Doiceau et accorde le permis unique sollicité par la S.P.R.L. LA ROSELIERE.

L'arrêté ministériel du 25 septembre 2003, qui constitue l'acte attaqué, est rédigé comme suit :

" (...)

Vu la demande, introduite en date du 28 février 2003 par laquelle LA ROSELIÈRE S.P.R.L sollicite un permis unique pour la transformation d'une exploitation agricole en manège pour 24 chevaux comprenant une buvette, des boxes, une piste couverte et des dépôts de paille, de foin et d'aliments, au 203/B rue de WEERT-ST-GEORGES à 1390 GREZ-DOICEAU;

Vu les pièces établissant que la demande a reçu la publicité voulue dans la commune de GREZ-DOICEAU;

Vu le procès-verbal de la séance de clôture de l'enquête publique à laquelle la demande a été soumise du 29 avril au 15 mai 2003 sur le territoire de la commune de GREZ-DOICEAU, réceptionné par le fonctionnaire technique le 22 mai 2003, dans le délai prescrit par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;

Vu les 3 lettres d'opposition ou d'observations écrites lors de l'enquête publique dont l'objet porte essentiellement sur l'incompatibilité de l'activité par rapport à la zone agricole, sur l'existence d'une servitude de passage, sur l'absence de voirie équipée, sur les risques de pollution liés à la présence de fumier et sur la dépréciation immobilière des habitations voisines;

Vu l'avis défavorable de la Direction générale de l'Agriculture, rendu en 1^{ère} instance en date du 13 mai 2003;

Vu l'avis favorable conditionnel de la Division de la Nature et des Forêts, rendu en 1^{ère} instance en date du 23 mai 2003;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service des cours d'eau non navigables de Wavre, rendu en 1^{ère} instance en date du 21 mai 2003;

Vu l'avis favorable de la SNCB, rendu en 1^{ère} instance en date du 30 avril 2003;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service Régional d'Incendie, rendu en 1^{ère} instance en date du 23 mai 2003;

Vu l'avis favorable de la Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles daté du 17 avril 2003;

Vu le rapport de synthèse conjoint défavorable en date du 13 juin 2003 des fonctionnaires technique et délégué compétents en 1^{ère} instance, transmis dans le délai prescrit par l'article 92, § 3 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement;

Vu l'arrêté du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de GREZ-DOICEAU rendu le 20 juin 2003, refusant le permis unique sollicité par LA ROSELIÈRE S.P.R.L. pour la transformation d'une exploitation agricole en manège pour 24 chevaux comprenant une buvette, une piste couverte et des dépôts de paille, foin et aliments, au 203/B rue de WEERT-ST-GEORGES à 1390 GREZ-DOICEAU;

Vu le recours introduit par LA ROSELIÈRE S.P.R.L. en date du 16 juillet 2003 contre l'arrêté du 20 juin 2003 du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de GREZ-DOICEAU précité;

Considérant que le recours introduit par LA ROSELIÈRE S.P.R.L. l'a été dans les formes et délais prescrits; que le recours est par conséquent déclaré recevable; que le requérant a démontré son intérêt à l'introduction du recours;

Vu l'ensemble des pièces du dossier de 1^{ère} instance et de recours;

Considérant que la Division de l'Eau n'a pas remis d'avis dans le délai prescrit; que cet avis est donc réputé favorable;

Considérant que la Commission d'avis visée à l'article 120 du CWATUP n'a pas remis d'avis dans le délai prescrit; que cet avis est réputé favorable par défaut;

Vu l'état des lieux en date du 1^{er} août 2003;

Considérant que LA ROSELIÈRE S.P.R.L. exploite actuellement, à l'adresse de l'objet de la demande, un manège avec 6 boxes;

Considérant que le projet consiste en :

- la rénovation et la transformation de l'habitation existante;
- la démolition des annexes existantes;
- la construction d'un ensemble de boxes en 2 ailes centrées sur un espace de service (sellerie et zone pour le pansage des chevaux); perpendiculairement à ces 2 ailes, seront construites 2 ailes, l'une devant contenir un espace d'accueil et une buvette avec des sanitaires, l'autre un dépôt de paille et de foin (respectivement 300 m³ et 60 m³);
- l'aménagement d'une annexe existante en atelier;
- la construction d'une piste couverte;
- la construction d'une aire de stockage du fumier avec une fosse pour la récupération des jus d'écoulement;
- la réhabilitation de la surface de parking existante;

Considérant que l'exploitant dispose de 12 hectares de prairie sur lesquelles les chevaux seraient la plupart du temps;

Considérant que le volume maximum de fumier qui peut être produit, en 6 mois, par les 24 chevaux, après la réalisation du projet, est estimé à 146,4 m³ de fumier;

Considérant que ce fumier, avant d'être repris par un agriculteur pour l'épandage sur ses terres, serait stocké sur une aire bétonnée de surface suffisante pour accueillir le stockage pendant 6 mois minimum et reliée à une fosse destinée à la récupération des jus d'écoulement;

Considérant que la valorisation de l'effluent d'élevage devrait se faire dans le respect de l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 octobre 2002 relatif à la gestion durable de l'azote en agriculture;

Considérant que les installations d'épuration individuelle sont visées par l'annexe 1 de l'arrêté du Gouvernement wallon arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées; que les installations d'épuration individuelle prévues par LA ROSELIÈRE SPRL sont des installations de classe 3; que, préalablement à leur mise en activité, l'exploitant a l'obligation de faire une déclaration au Collège des Bourgmestre et Echevins de GREZ-DOICEAU;

Considérant que le bien en question est repris en zone agricole couverte par un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ approuvé par Arrêté royal du 28 mars 1979; qu'il se situe en bordure d'une zone naturelle couverte par un périmètre d'intérêt paysager;

Considérant que l'article 35 du C.W.A.T.U.P. stipule notamment 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.

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.

(...)

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'article 452/22 du C.W.A.T.U.P. stipule quant à lui que : «Du périmètre d'intérêt paysager. 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 projet n'est pas une activité agricole au sens général du terme;

Considérant que les articles 35 et 452/34 du C.W.A.T.U.P. autorisent toutefois à titre exceptionnel en zone agricole des activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone;

Considérant que le projet est conforme au descriptif des activités récréatives autorisées en zone agricole; qu'il est dès lors compatible avec la zone au plan de secteur;

Considérant que le conseil du requérant invoque, pour la transformation et l'extension de l'habitation et de l'atelier ainsi que pour la construction des boxes, l'application de l'article 111 du C.W.A.T.U.P. et pour la piste couverte celle des articles 35 et 452/34 du même Code;

Considérant que l'article 111 du C.W.A.T.U.P. précise notamment que : «Les constructions ou les installations au sens de l'article 84, § 1^{er}, 1^o, existant au moment de l'introduction de la demande de permis, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction, (...)

La construction telle que transformée, agrandie ou reconstruite doit s'intégrer au site bâti ou non bâti»;

Considérant que le projet incorpore deux bâtiments existants (atelier et maison) en les transformant, que le projet s'intègre parfaitement au site bâti et non bâti;

Considérant par ailleurs que le chemin d'accès actuel à la propriété au départ de la rue de Weert-Saint-Georges (servitude de passage de 3 m de largeur minimum qui longe la voie de chemin de fer) s'avère suffisant pour répondre au trafic qu'engendrera l'aménagement d'un manège sur ce terrain;

Considérant que l'auteur du projet estime à 20 véhicules (en fonction des utilisateurs du manège) le nombre de véhicules par jour accédant au site;

Considérant que, lors des concours organisés, à raison de 2 par an selon l'exploitant, il faut ajouter à ce charroi les camions et les vans amenant les chevaux sur le site du manège;

Considérant que les voitures individuelles des personnes se rendant à ces concours disposent d'une aire de stationnement le long de la rue de la Station (parking public de 50 emplacements), à proximité directe du site du manège;

Considérant enfin que les infrastructures envisagées doivent répondre totalement au Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite visé aux articles 414 et suivants du C.W.A.T.U.P.; que, notamment, il y a lieu d'adapter la cabine de W.C. à cet effet;

ARRETE

Article 1.

Le recours exercé par LA ROSELIÈRE SPRL contre l'arrêté du Collège des Bourgmestre et Échevins de la commune de GREZ-DOICEAU rendu le 20 juin 2003, refusant le permis unique sollicité par LA ROSELIÈRE S.P.R.L. pour la transformation d'une exploitation agricole en manège pour 24 chevaux comprenant une buvette, une piste couverte et des dépôts de paille, foin et aliments, au 203/B rue de WEERT-ST-GEORGES à 1390 GREZ-DOICEAU est déclaré RECEVABLE;

Article 2.

La décision du Collège des Bourgmestre et Échevins de la commune de GREZ-DOICEAU rendue le 20 juin 2003, refusant le permis unique sollicité par LA ROSELIÈRE S.P.R.L. pour la transformation d'une exploitation agricole en manège pour 24 chevaux comprenant une buvette, une piste couverte et des dépôts de paille, foin et aliments, au 203/B rue de WEERT-ST-GEORGES à 1390 GREZ-DOICEAU est INFIRMÉE;

Le permis unique est OCTROYE.

(...)

Article 4.

Les conditions particulières d'exploitation suivantes sont d'application :

(...)

Art. 6. Le présent permis unique est octroyé pour un terme de vingt ans pour ce qui concerne l'exploitation.

Art. 7. L'exploitant peut solliciter le renouvellement de son autorisation. Cette requête donne lieu à une procédure complète d'instruction et doit, dès lors, être déposée avant l'expiration de la présente autorisation".

20. L'arrêté ministériel du 25 septembre 2003 a été notifié le même jour à la S.P.R.L. LA ROSELIERE et affiché du 1^{er} octobre au 11 octobre 2003;

Considérant que le 7 septembre 2004, l'association requérante a transmis au Conseil d'Etat un mémoire "en réplique" au mémoire en intervention; qu'il y a lieu d'écarter des débats ce mémoire non prévu par le règlement de procédure;

Considérant que la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité selon laquelle l'association requérante ne dispose pas de l'intérêt requis pour agir; qu'elle considère qu'admettre la recevabilité du recours reviendrait à permettre aux membres de l'association de contester toute décision urbanistique adoptée pour le territoire de la commune de Grez-Doiceau et de s'ériger ainsi en censeurs de la politique urbanistique adoptée par les autorités; qu'elle estime que les moyens invoqués à l'appui du recours sont davantage fondés sur l'illégalité du permis en raison de la violation de différentes règles de forme et de procédure que sur les nuisances du projet pour l'environnement et que si les statuts de l'association requérante lui permettent de défendre tant l'environnement que le patrimoine urbanistique, celle-ci reste toutefois en défaut de justifier en quoi le projet porterait atteinte à ce dernier;

Considérant que l'association requérante fait valoir dans son mémoire en réplique qu'elle a largement développé l'impact environnemental du projet sur l'environnement dans la lettre de réclamation qu'elle a introduite dans le cadre de l'enquête publique et qu'elle a ensuite reprise dans sa requête en annulation : impact paysager, impact sur la zone naturelle voisine, pollution de la rivière Nethen; qu'elle précise que son objet social prévoit bien la lutte "contre les pollutions et nuisances de toutes natures" et que le respect des plans de secteur, a fortiori les zones non constructibles d'intérêt paysager, est la base même d'un aménagement raisonné du territoire qu'elle prétend défendre en vertu de ses statuts; qu'elle ajoute que la violation du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979 et des articles du CWATUP traitant de la mise en oeuvre du plan de secteur est précisément la base des trois premiers moyens de sa requête en annulation et que son intérêt à agir ressort donc clairement de cette requête;

Considérant que la première partie intervenante commence par rappeler la jurisprudence du Conseil d'Etat en ce qui concerne l'intérêt à agir des associations de défense de l'environnement; qu'elle relève que le nombre de recours introduits par l'association requérante à l'encontre de divers permis délivrés par les autorités communales de Grez-Doiceau tant au Conseil d'Etat que devant les juridictions judiciaires, permet aujourd'hui d'aboutir à la conclusion que l'objectif poursuivi par

cette A.S.B.L. est en réalité de se présenter comme la garante de la légalité des actes accomplis par les autorités publiques de Grez-Doiceau, certains de ses membres étant des opposants à la majorité en place à Grez-Doiceau; qu'elle ajoute que le recours ne contient aucune critique ou crainte concernant le projet contesté et la justification de l'intérêt est laconique, l'exposé des moyens ne contenant aucune critique, même incidente, concernant l'impact que le projet pourrait avoir sur l'environnement; qu'elle souligne à ce propos que le bien n'est pas situé en zone inondable, qu'il est localisé le long d'une voirie suffisamment équipée, que les avis émis par la Région wallonne-D.G.R.N.E. ne sont nullement négatifs en ce qui concerne l'incidence de l'exploitation d'un manège, que les bâtiments et le projet sont de nature à s'intégrer dans le cadre bâti et non bâti et que les conditions d'exploitation assortissant le permis permettent d'éviter tout risque pour l'environnement; qu'enfin, elle soutient que l'objet social de la requérante est trop imprécis pour permettre d'établir que l'objet du recours intéresse directement et spécifiquement l'association;

Considérant que la seconde partie intervenante conteste également l'intérêt à agir de l'association requérante en mettant en évidence des arguments similaires à ceux développés par la partie adverse et la première partie intervenante, tout en invoquant plusieurs arrêts du Conseil d'Etat;

Considérant que les associations de défense de l'environnement peuvent agir devant le Conseil d'Etat pour autant qu'elles satisfassent aux conditions exigées de toutes les autres personnes physiques ou morales, à savoir justifier d'un intérêt direct, personnel et légitime, ainsi que de la qualité requise; qu'elles témoignent de cette dernière condition lorsqu'elles agissent dans le but qu'elles se sont fixé dans leurs statuts et que ce but ne coïncide pas avec la défense de l'intérêt général ni avec l'intérêt personnel de leurs membres; qu'une association qui consacre son activité à la défense, la sauvegarde et l'amélioration de l'environnement d'une région géographique déterminée défend un intérêt collectif qui ne se confond ni avec l'intérêt général ni avec l'intérêt particulier de ses membres;

Considérant que les articles 3 et 4 des statuts de l'association requérante définissent son objet social comme suit :

- " Article 3. L'association a pour objet la protection de l'environnement en tous ses aspects. Elle promeut un aménagement raisonné du territoire en respectant le patrimoine naturel, humain, paysager, architectural et les écosystèmes. L'association a également pour objet la lutte contre les pollutions et nuisances de toutes natures. Sa finalité globale est la promotion d'un développement soutenable, durable et l'amélioration de la qualité de la vie, prise dans son sens le plus large. Dans ce cadre,

l'association veillera aussi à développer la vie sociale et culturelle et à défendre les intérêts collectifs de ses membres ou d'un certain nombre de ceux-ci.

Article 4. L'activité de l'association s'étend à la commune de Grez-Doiceau. Ce territoire peut être étendu dès que l'environnement à Grez-Doiceau et la qualité de la vie sur son territoire sont menacés";

Considérant qu'à la lumière de l'arrêt du 24 février 2009 de la Cour européenne des droits de l'homme en cause l'A.S.B.L. Erablière contre la Belgique, il convient de relever que les statuts de la requérante lui assignent un but géographiquement et matériellement limité, à savoir la défense de l'environnement, en ce compris la défense d'un aménagement raisonné du territoire de la commune de Grez-Doiceau; qu'ainsi défini, cet objet social est particulier et distinct de l'intérêt général; qu'il habilite l'association requérante, dont l'activité est centrée sur la commune de Grez-Doiceau, à demander devant le Conseil d'Etat l'annulation d'un permis unique délivré en violation, selon elle, du plan de secteur (article 35 CWATUP) sur la base d'une application erronée des mécanismes dérogatoires (article 111 CWATUP) et autorisant un projet local dont elle a dénoncé l'impact négatif sur l'environnement dans la réclamation qu'elle a déposée au cours de l'enquête publique; qu'il n'est pas contesté que l'activité de manège n'est pas conforme à la destination de la zone agricole si elle ne remplit pas toutes les conditions pour y être autorisée, à titre exceptionnel, comme activité récréative de plein air; qu'une association qui consacre ses activités à la défense, entre autres du patrimoine paysager, doit être admise à critiquer en justice la transformation et l'exploitation d'un manège sur des parcelles qui, au plan de secteur, sont localisées en zone agricole et en zone d'intérêt paysager, en particulier dès lors qu'un arrêt de la Cour d'appel ordonne la remise en pristin état des lieux afin de faire disparaître les constructions hétéroclites qui y ont été implantées sans permis préalable; que, dans ces conditions, il serait excessif de subordonner l'intérêt collectif à agir à la démonstration concrète et précise d'un impact négatif du "projet" sur l'environnement; que l'exception d'irrecevabilité est rejetée;

Considérant que le premier moyen de la requête dénonce la violation du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, adopté par l'arrêté royal du 28 mars 1979, et celle des articles 35 et 111 du CWATUP; que l'association requérante fait valoir que l'article 35 du CWATUP n'autorise pas la construction d'un manège en zone agricole et que l'article 111 du même Code autorisant des dérogations au plan de secteur ne peut être mis en oeuvre si les constructions existantes ont été érigées en infraction; qu'elle expose que ni la demande de permis ni l'arrêté ministériel attaqué ne font état de l'existence d'un permis de bâtir qui aurait été antérieurement délivré pour la maison d'habitation, ni d'ailleurs pour les boxes de chevaux et la remise existants, alors qu'en

ce qui les concerne, la Cour d'appel de Bruxelles, par son arrêt du 19 mai 1998, a condamné l'auteur de leur construction à les démolir;

Considérant que la partie adverse qui distingue deux branches dans le moyen, répond en premier lieu qu'en ce qui concerne la construction d'un manège en zone agricole, celle-ci peut exceptionnellement, en vertu de l'article 35, alinéa 3, du CWATUP, se concevoir au titre d'activité récréative de plein air et que l'article 452/34 du même Code mentionne explicitement l'équitation parmi les activités récréatives autorisées; qu'elle soutient ensuite, en ce qui concerne l'application de l'article 111 du même Code que la maison d'habitation existante sera simplement rénovée ayant été construite avant l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962, les autres annexes existantes en infraction seront, quant à elles, démolies, à l'exception des boxes pour chevaux; qu'elle précise que les boxes existants seront intégrés dans un tout nouvel ensemble de boxes articulés en deux ailes centrées sur un espace de service et que sur la vingtaine de boxes existants à l'heure actuelle, il est prévu de n'en garder que 6 et de ne conserver de ces boxes que les murs puisqu'ils seront intégrés dans un tout nouveau bâtiment; qu'elle affirme qu'aucun permis ne serait requis pour procéder à la démolition des annexes illégales et que la remise transformée en atelier ne serait pas visée par l'arrêt de la Cour d'appel précité;

Considérant que l'association requérante réplique, en ce qui concerne la première branche de son moyen, que la non-conformité du manège avec la zone agricole est évidente, que le demandeur de permis lui-même, qui n'est pas agriculteur a sollicité des dérogations au zonage et que l'article 452/34 vise l'équitation en plein air et non pas l'équitation à l'intérieur de bâtiments; que, quant à la seconde branche du moyen, elle allègue qu'avant l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962, l'obtention d'un permis de bâtir était déjà requise en vertu de l'article 90, 8°, de l'ancienne loi communale, que le projet par son ampleur (880 m²) dépasse le cadre du processus dérogatoire visé à l'article 111 du CWATUP et qu'en vertu de l'arrêt de la Cour d'appel, les boxes auraient dû être détruits et non point agrandis dans des proportions "gigantesques";

Considérant que la première partie intervenante objecte au moyen que la maison d'habitation aurait été construite, selon elle, en 1939, qu'il serait donc logique qu'elle ne soit pas couverte par un permis de bâtir; qu'elle souligne que l'arrêt de la Cour d'appel vise uniquement la construction de bâtiments sans permis et ne peut donc pas empêcher l'autorité administrative de délivrer ultérieurement un permis pour des actes et travaux à implanter au même endroit; qu'elle ajoute qu'aucune limite n'est fixée en ce qui concerne l'importance des travaux pour lesquels une dérogation peut être

accordée sur la base de l'article 111 du CWATUP et que l'implantation des installations ainsi que le choix des matériaux démontrent un effort particulier d'intégration architecturale;

Considérant que la seconde partie intervenante renvoie à l'examen du deuxième moyen en ce qui concerne la construction d'un manège en zone agricole; qu'elle écrit, en ce qui concerne la maison d'habitation, qu'il ne suffit pas d'alléguer son irrégularité mais qu'il faut encore démontrer qu'à la date de sa construction, un permis d'urbanisme était requis, qu'à le supposer requis, il n'ait pas été obtenu ou qu'à le supposer obtenu, il n'ait pas été respecté; qu'elle reproche à la requérante de s'abstenir de fournir toute information à ce sujet; qu'elle renvoie à l'examen du cinquième moyen en ce qui concerne les boxes pour chevaux et la remise et entend réfuter la critique selon laquelle l'acte attaqué aurait autorisé un agrandissement démesuré;

Considérant que l'article 111 du CWATUP, tel qu'il était applicable au moment de l'adoption de l'arrêté attaqué, disposait ce qui suit :

" Des constructions non conformes à la destination d'une zone.

Les constructions ou les installations au sens de l'article 84, § 1^{er}, 1^o, existant au moment de l'introduction de la demande de permis, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction.

(...)

La construction telle que transformée, agrandie ou reconstruite doit s'intégrer au site bâti ou non bâti";

que, si cette disposition permet d'accorder une dérogation autorisant des travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction relativement à des constructions ou des installations existantes, l'application de ce mécanisme dérogatoire suppose que la construction ou l'installation existante se trouve en situation régulière; que l'article 111 précité est une disposition dérogatoire à la règle selon laquelle un bâtiment pour lequel un permis est demandé doit, en principe, être conforme au plan de secteur et doit donc être interprété de manière restrictive;

Considérant qu'en l'espèce, il convient, pour apprécier la légalité de la dérogation critiquée, de distinguer les différents éléments du projet pour lequel le permis unique a été demandé et a été accordé; que la dérogation n'a pas été accordée pour la piste couverte que l'acte attaqué considère comme conforme à la zone agricole en application des articles 35 et 452/34 du CWATUP; qu'il n'y a donc pas lieu d'avoir égard à cette installation pour l'examen du premier moyen; qu'en revanche, la

dérogation a été accordée en ce qui concerne "la transformation et l'extension" de la maison d'habitation et de l'atelier; que le dossier administratif ne livre cependant aucun renseignement au sujet de la situation urbanistique de ces deux bâtiments, laquelle ne semble, sur le vu du dossier, n'avoir été à aucun moment examinée concrètement par la partie adverse au cours de la procédure d'octroi du permis unique; que la première partie intervenante ne produit aucun document probant, pas même l'acte d'acquisition du bien, permettant d'établir la date de construction de ces bâtiments; que, contrairement à ce qu'affirme la partie adverse, ce n'est pas parce que ces constructions auraient, le cas échéant, été érigées avant l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962, qu'aucune autorisation administrative n'aurait été nécessaire, par exemple en vertu d'un règlement communal sur les bâtisses ou de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946; que, dans ces conditions, il ne peut être reproché à l'association requérante de ne pas fournir des éléments probants qu'en l'occurrence seuls le propriétaire et la commune sont en mesure de fournir; que la légalité de la construction de la maison et de la remise existantes ne peut donc pas être considérée comme établie faute d'éléments probants; que la dérogation est également accordée pour "la construction des boxes" qui forment la partie centrale du projet de manège; que le complexe en projet comprend des écuries, une buvette, une sellerie et des aires de stockage, de telle sorte qu'il n'est pas possible de le rattacher uniquement à une activité agricole d'élevage de chevaux; qu'en outre, il n'apparaît pas possible de considérer le manège en projet comme une activité récréative de plein air ne mettant pas en cause de manière irréversible la destination de la zone, dès lors que les boxes sont munis d'un revêtement imperméable au sens de l'article 452/34 du CWATUP; qu'enfin, dès lors que les écuries existantes ont été construites en infraction, elles ne peuvent pas comme telles faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction pouvant bénéficier d'une dérogation conformément à l'article 111 du CWATUP; qu'en outre, la construction du nouveau complexe ne peut pas être qualifiée de transformation ou de reconstruction de la maison d'habitation ou de l'atelier, à supposer même ces bâtiments régulièrement érigés, pas plus qu'il ne peut s'agir d'un agrandissement de la maison d'habitation vu que le projet prévoit deux constructions totalement distinctes d'un point de vue architectural et spatial, simplement reliées entre elles par un mur et qu'elles ne reçoivent pas la même affectation même s'il existe une interdépendance économique; qu'il en va de même pour la remise que le projet transforme en atelier; que l'acte attaqué, qui se borne à affirmer que le projet incorpore deux bâtiments existants - atelier et maison - en les transformant, ne permet pas de comprendre comment son auteur est arrivé à cette conclusion alors que le rapport de synthèse des fonctionnaires délégué et technique signalait que les constructions nouvelles ne constituent pas un agrandissement de bâtiments existants au sens de l'article 111 ou de l'article 35 du CWATUP étant donné

que le seul lien physique qui les unit est un simple mur de liaison; que le premier moyen est en conséquence fondé;

Considérant que le troisième moyen de la requête dénonce la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et celle de l'article 452/35 du CWATUP; que l'association requérante souligne que bien que le projet litigieux soit situé en zone agricole d'intérêt paysager au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez et en bordure d'une zone naturelle d'intérêt paysager, l'arrêté attaqué n'est pas motivé à suffisance en ce qui concerne l'intégration du projet dans le paysage; qu'elle ajoute que les articles 35, 111 et 452/22 du CWATUP invoqués pour la délivrance du permis unique, mettent tous trois en avant la formation du paysage et la nécessité de l'intégration des constructions au site bâti ou non bâti, que cette intégration paysagère est même une condition stricte de la délivrance des permis imposée par les articles 111 et 452/22 et que l'article 452/35 du CWATUP demande que tout permis d'urbanisme relatif aux activités visées aux articles 452/31 à 452/34 dont les activités de plein air en zone agricole soit formellement motivé au regard de l'incidence de ces activités sur l'activité agricole, le paysage, la flore, la faune, le débit et la qualité des cours d'eau; qu'elle fait observer que lors de l'enquête publique, elle a critiqué l'intégration du projet au paysage, mettant en évidence la superficie importante au sol de 1.700 m² des bâtiments projetés, avec un faîte culminant à 8,25 mètres alors que le terrain en question est totalement plat et dégagé; qu'elle considère que l'arrêté attaqué se contente d'une motivation stéréotypée, se limitant à dire que "le projet incorpore deux bâtiments existants (atelier et maison) en les transformant, que le projet s'intègre parfaitement au site bâti et non bâti";

Considérant que la partie adverse reconnaît le caractère quelque peu laconique de la motivation mais constate que l'impact paysager du projet litigieux n'a donné lieu à aucune observation de la part des autorités qui ont rendu un avis; qu'elle s'en réfère aux arguments que l'architecte du demandeur a développés dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, signale que les observations du réclamant Paul ROBERTI DE WINGHE au sujet de l'intérêt botanique et esthétique du site ne sont corroborées par aucun élément du dossier ni relayées par les instances d'avis et de décision et rappelle la motivation de la décision du collège des bourgmestre et échevins, pour conclure que l'impact paysager du projet n'a pas suscité de controverses; qu'elle relève encore une certaine jurisprudence du Conseil d'Etat qui a jugé que l'autorité n'a pas à motiver un permis d'urbanisme de manière plus circonstanciée dès lors que des questions n'ont pas été abordées au cours de la procédure administrative et que sur le vu du dossier, ces questions ne soulèvent pas de problèmes spécifiques nécessitant un examen particulier; qu'elle fait encore valoir que le site d'implantation

du projet ne fait l'objet d'aucune protection particulière et que l'association requérante n'invoque aucun moyen démontrant que le choix du site procéderait d'une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que l'association requérante réplique que la situation est en l'espèce quelque peu différente de celle qui est décrite dans l'arrêt cité par la partie adverse d'une part, parce que l'impact paysager du projet a fait l'objet de contestations dès le début de la procédure administrative, au cours de l'enquête publique, que l'article 452/35 du CWATUP exige une motivation formelle consacrée à l'impact notamment sur le paysage et d'autre part, parce que la zone concernée est marquée au plan de secteur de la surimpression "d'intérêt paysager";

Considérant que la première partie intervenante comme la seconde partie intervenante affirment qu'en l'espèce, aucune argumentation sérieuse n'a été émise concernant le risque d'une incidence sensible sur l'environnement bâti et non bâti et remarquent qu'au contraire, les avis donnés par les autorités compétentes n'ont exprimé aucune réserve à cet égard; qu'elles font observer que les critiques émanant des opposants se sont essentiellement focalisées sur des éléments juridiques, ce qui justifie, selon elles, que l'arrêté ministériel attaqué contienne davantage de motifs relatifs à la conformité du projet à la législation applicable, l'autorité compétente s'étant logiquement centrée sur ces questions;

Considérant que le permis unique attaqué autorise une activité récréative de plein air, en l'occurrence un manège, dans une zone agricole d'intérêt paysager au plan de secteur; qu'en vertu de l'article 35, alinéa 1^{er}, du CWATUP, la zone agricole contribue au maintien ou à la formation du paysage; que l'article 452/22 du même Code dispose que le périmètre d'intérêt paysager vise au maintien, à la formation ou à la recomposition du paysage et ajoute que les actes et travaux soumis à permis peuvent y être autorisés pour autant qu'ils s'intègrent au paysage; qu'il résulte de l'article 452/35 du même Code que tout permis d'urbanisme relatif notamment aux activités récréatives de plein air visées à l'article 452/34 est formellement motivé au regard de l'incidence de ces activités sur l'activité agricole, le paysage, la flore, la faune, le débit et la qualité des cours d'eau; que l'alinéa 2 de cet article énonce en outre que la préservation des caractéristiques d'un site voisin reconnu sur pied de la loi sur la conservation de la nature du 12 juillet 1973 ou des directives 79/409/CEE et 92/43/CEE ne peut être mise en péril; que, si au moment de l'adoption de l'acte attaqué, les articles 452/22 et 452/35 insérés dans le Livre IV du CWATUP n'étaient pas applicables au permis unique eu égard à l'article 97 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, on ne peut en déduire ipso facto, notamment au regard du principe constitutionnel de l'égalité,

que ces dispositions ne trouveraient plus aucune application dès qu'il s'agit d'un projet mixte alors que l'article 131 du CWATUP dispose qu'en cas de projet mixte, un permis unique tenant lieu de permis d'urbanisme au sens du CWATUP est délivré conformément aux dispositions visées au chapitre XI du décret du 11 mars 1999, précité; qu'en outre, l'article 35 du CWATUP est, quant à lui, bien rendu applicable au permis unique;

Considérant qu'en ce qui concerne l'intégration paysagère du projet qu'il autorise, le permis unique attaqué se contente d'affirmer que "le projet incorpore deux bâtiments existants (atelier et maison) en les transformant, que le projet s'intègre parfaitement au cadre bâti et non bâti"; que la demande de permis unique comprend une note de motivation dans laquelle l'architecte du demandeur invoque, à l'appui de sa demande de dérogation, plusieurs arguments tendant à démontrer l'intégration paysagère du projet; qu'il s'agit entre autres de la présence d'un talus de chemin de fer limitant très fort l'impact du projet sur l'environnement, de l'activité envisagée en zone agricole, à savoir un élevage de chevaux, de ce que les volumes forment un ensemble cohérent et s'articulent entre eux de façon harmonieuse, de la conformité des volumes à la typologie des bâtiments agricoles traditionnels, du faible impact des bâtiments dans un paysage relativement fermé, de la discrétion de l'architecture par l'usage de matériaux naturels en façade, de l'effort consenti par le maître de l'ouvrage pour réaliser des constructions d'une esthétique nettement plus élaborée que ce qu'on a l'habitude de voir pour ce genre de constructions;

Considérant que lors de l'enquête publique, l'association requérante a déposé une réclamation motivée dans laquelle elle contestait, notamment, cette intégration, en les termes suivants :

- " Le projet viole l'article 452/22 du CWATUP. Les parcelles concernées par la demande de permis sont inscrites au plan de secteur en périmètre d'intérêt paysager. Les bâtiments projetés ne s'intègrent pas au paysage et nuisent gravement à sa beauté. Le terrain est plat et dégagé. Les gigantesques bâtiments dont la surface cumulée dépasse les 1.700 m², culminent à 8,25 mètres. Les superbes vues, entre autres depuis la Roodse straat, seraient anéanties par ces bâtiments, isolés au milieu de la zone de prés humides. Le projet compromet gravement le bon aménagement des lieux. La dérogation au plan de secteur n'est donc pas possible";

que la réclamation signalait également que les parcelles concernées par le projet bordent une zone naturelle au plan de secteur et se trouvent à quelques mètres d'un cours d'eau, la Nethen; qu'un autre réclamant a mis aussi en avant la qualité paysagère exceptionnelle du site et a affirmé que le projet critiqué allait à l'encontre des "impératifs d'esthétique paysagère";

Considérant que dans sa décision de refus du 20 juin 2003, le collège des bourgmestre et échevins a, en revanche, estimé que les nouvelles constructions transformées et agrandies s'intégreront au site bâti et que si le bien est effectivement situé en zone agricole d'intérêt paysager, la configuration des lieux se prête au projet urbanistique et à l'exploitation envisagée par le demandeur de permis, permettant de réhabiliter un site saccagé par l'ancien propriétaire; que les avis recueillis en cours de procédure et les conditions assortissant le permis unique attaqué n'apportent guère d'éléments concrets nouveaux en ce qui concerne l'intégration paysagère du projet; que dès lors que l'intégration du projet faisait ainsi l'objet d'appréciations diamétralement opposées lors de l'instruction de la demande de permis, il convenait, compte tenu de la présence d'une zone d'intérêt paysager, que la partie adverse procède à un examen attentif du problème afin d'évaluer précisément l'impact des constructions projetées et de l'activité envisagée sur la valeur paysagère des lieux, au besoin en réalisant ou faisant réaliser une étude paysagère; que la question était d'autant plus centrale que la conformité même du projet au plan de secteur, était tributaire de son intégration paysagère ou de son intégration au site bâti ou non bâti; que, ne pouvant reposer sur un tel examen, la motivation de la décision attaquée de ce point de vue équivaut à une clause de style; que le troisième moyen est en conséquence fondé; qu'il n'y a pas lieu d'examiner les deuxième, quatrième et cinquième moyens qui, à les supposer fonder, ne pourraient pas aboutir à une annulation plus étendue,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre de la Région wallonne chargé de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement, du 25 septembre 2003, délivrant à la société privée à responsabilité limitée LA ROSELIERE, représentée par Ann MOÏS, un permis unique l'autorisant à transformer une exploitation agricole en manège pour 24 chevaux comprenant une buvette, des boxes, une piste couverte et des dépôts de paille, de foin et d'aliments à Grez-Doiceau (Nethen), rue de Weert-Saint-Georges, 203B.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 425 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 175 euros et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 125 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-sept décembre deux mille neuf par :

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.