

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

n^o 248.408 du 1^{er} octobre 2020

A. 230.291/XIII-8909

En cause : **DE BOLLE** Frans,
ayant élu domicile chez
M^e Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre,

contre :

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

Parties intervenantes :

- 1. la société privée à responsabilité limitée**
LA FERME DU BON DIEU QUI CROQUE,
- 2. PIERRIN** Julie,
- 3. JANSSENS** Vincent,
ayant tous élu domicile chez
M^e Grégory WINAND, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 20 février 2020, Frans De Bolle demande, d'une part, la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 20 décembre 2019 par le Ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions, à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) LA FERME DU BON DIEU QUI CROQUE (F.B.D.C.L.), représentée par Julie Pierrin et Vincent Janssens, autorisant la régularisation et la transformation du bâtiment en salle polyvalente de séminaires et réceptions, aménagement d'un parking, etc., et ce sur un bien situé à Ittre, Ferme Smette 2, bien cadastré Ittre, 2^e division Haut-Ittre,

section C, parcelle n° 48g et Nivelles, 1^e division Nivelles, section B, parcelle n° 7d, et, d'autre part, l'annulation de ce même permis.

II. Procédure

Par une requête introduite le 19 mars 2020, la S.P.R.L. La ferme du bon Dieu qui croque, Julie Pierrin et Vincent Janssens demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés par la voie électronique.

M. Pol Debroux, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 17 juillet 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 3 septembre 2020 à 11.45 heures et le rapport a été notifié aux parties.

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

M^e Nicolas Dubois, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Julien Laurent *loco* M^e Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Grégory Winand, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M. Pol Debroux, premier auditeur, a été entendu en son avis contraire.

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

III. Faits

1. Le requérant, après avoir acquis la propriété de la ferme Smette, située à Ittre, scinde le domaine en deux et vend l'ancienne ferme, moyennant une servitude de passage d'une largeur de quatre mètres, perpétuelle et gratuite. Sur le solde de sa propriété, il construit son habitation.

2. L'ancienne ferme est exploitée pour des activités événementielles par ses propriétaires successifs, de 2007 à 2015 et depuis 2017.

3. Elle est achetée par Vincent Janssens le 29 mai 2017, lequel est, avec Julie Pierrin, détenteur de parts sociales de la S.P.R.L. « Ferme du bon Dieu qui croque ».

4. Le 13 novembre 2017, une déclaration de classe 3 est déposée pour l'exploitation d'une salle dont la capacité d'accueil est limitée à 150 personnes. Cette déclaration est validée par le collège communal d'Ittre.

5. Le requérant adresse régulièrement des plaintes à l'administration communale d'Ittre, s'opposant à l'organisation d'activités événementielles et dénonce des infractions urbanistiques.

6. Deux procès-verbaux sont dressés concernant les lieux litigieux :

- le 28 novembre 2014, à l'encontre de la S.A. L'Éveil des 5 sens, alors propriétaire des lieux, pour le maintien d' « actes et travaux sans le permis d'urbanisme requis en application de l'article 84, § 1^{er}, 1°, 5° et 7° du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie »;
- le 7 août 2018, à l'encontre des trois parties intervenantes et de la S.A. Traiteur JP Willeman pour avoir « exécuté ou fait exécuter et maintenu des actes et travaux en infraction aux dispositions du Code du Développement Territorial » sur les parcelles litigieuses.

7. Le 6 septembre 2019, les parties intervenantes introduisent une demande de permis d'urbanisme en vue de la régularisation et de la transformation de la Ferme Smette.

Le bien est cadastré Ittre 2^{ème} division, section C, n° 48g et Nivelles 1^{ère} division, section B, n° 7; il se situe en zone agricole au plan de secteur de Nivelles.

8. Le 4 mars 2019, suite à l'incomplétude du dossier de demande, le demandeur introduit des compléments.

9. Le 22 mars 2019, le fonctionnaire délégué accuse réception d'un dossier de demande complet.

10. Une enquête publique se tient :

- du 10 au 24 avril 2019 sur le territoire de la commune de Nivelles;
- du 23 avril au 7 mai 2019 sur le territoire de la commune d'Ittre.

11. Plusieurs avis sont remis sur la demande :

- avis défavorable du S.P.W. agriculture, ressources naturelles et environnement (ARNE), direction du développement rural, du 17 avril 2019;
- avis favorable de la commission consultative communale sur l'aménagement du territoire et la mobilité (C.C.A.T.M.) de Nivelles du 24 avril 2019;
- avis défavorable de la C.C.A.T.M. d'Ittre du 24 avril 2019;
- avis favorable conditionnel de la Zone de secours du Brabant wallon du 7 mai 2019;
- avis défavorable du collège communal de Nivelles du 13 mai 2019;
- avis défavorable du collège communal d'Ittre du 13 mai 2019.

12. Le 3 juillet 2019, le fonctionnaire délégué proroge le délai d'instruction de la demande de 30 jours.

13. Le 29 août 2019, le fonctionnaire délégué octroie le permis d'urbanisme sollicité. Cet acte fait l'objet d'un recours par le requérant pendant devant le Conseil d'État sous le numéro de rôle A. 229.467/XIII-8807.

14. Le 30 septembre 2019, la commune d'Ittre introduit un recours devant le Gouvernement wallon contre ledit permis d'urbanisme. Il est réceptionné le 2 octobre.

15. Le 8 octobre 2019, une audition a lieu devant la commission d'avis sur les recours. L'avis donné ensuite par la commission est favorable conditionnel.

16. Le 11 décembre 2019, une proposition de décision de refus est adressée par la direction juridique, des recours et du contentieux au ministre.

17. Le 20 décembre 2019, le ministre déclare le recours de la commune d'Ittre recevable et octroie, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité, à l'exception de « ce qui concerne les chambres d'hôtes et le volume annexe à la cuisine ». Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. La ferme du bon Dieu qui croque, Julie Pierrin et Vincent Janssens est accueillie.

V. Recevabilité

V.1. Thèse des parties intervenantes

La recevabilité *ratione personae* est contestée par les parties intervenantes qui estiment que le requérant ne justifie son intérêt que par la proximité de son habitation séparée de la ferme de 50 mètres sans démontrer en quoi sa situation personnelle est directement affectée par le projet. Sur des vues aériennes, elles montrent que l'habitation du requérant est séparée du centre de la ferme par 126,6 mètres et par 172 mètres du parking.

Elles ajoutent qu'il n'a pas de vue sur la ferme qui est séparée de sa propriété par une haie épaisse, que les photos qu'il produit ne sont pas suffisantes (2 bouteilles et trois mouchoirs), qu'il dispose d'un accès autre que la servitude qu'il n'est pas obligé d'emprunter, que la ferme est aussi accessible par la rue et que c'est le requérant qui a scindé son terrain pour en vendre une partie.

V.2. Examen

Il ressort de la requête que si, dans la partie consacrée à son intérêt, le requérant invoque seulement la proximité de son habitation, il dénonce également par la suite les nuisances sonores et olfactives qu'il subit. Par ailleurs, le fait que le requérant puisse ne pas utiliser la servitude de passage existante est sans influence sur son intérêt à voir respectée sa situation juridique.

L'exception soulevée n'est pas accueillie.

VI. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VII. Premier moyen

VII.1. Thèses des parties

A. La demande de suspension

Le requérant prend un premier moyen de la violation des articles D.VII.20, D.VII.26 du Code du développement territorial (CoDT), ainsi que de l'article 159*bis* du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Il considère que la demande de permis est irrecevable pour les raisons suivantes :

- le procès-verbal d'infraction dressé le 28 novembre 2014 a été envoyé au procureur du Roi par une lettre du 16 décembre 2014. L'article 159*bis* du CWATUP reste applicable à ce procès-verbal par le biais de l'article D.VII.26 du CoDT lequel prévoit que « Les procès-verbaux ayant fait l'objet d'une notification au Procureur du Roi avant l'entrée en vigueur du présent Code sont traités sur la base des dispositions en vigueur à la date de la notification ». Il s'en suit qu'en l'absence d'un jugement coulé en force de chose jugée ou d'un versement correspondant au montant d'une transaction, l'auteur de l'acte attaqué n'avait d'autre choix que de déclarer la demande de régularisation irrecevable dès lors que cette irrecevabilité découle directement et de plein droit du décret;
- le procès-verbal d'infractions dressé le 7 août 2018 a été envoyé au procureur du Roi suivant la mention reprise à la page 2 de celui-ci. Dressé et envoyé après l'entrée en vigueur du CoDT et avant l'introduction de la demande de permis, en application de l'article D.VII.20 du CoDT, aucun permis de régularisation ne peut être délivré. Ce procès-verbal du 7 août 2018 existe. Le non-respect, par le fonctionnaire délégué, de la procédure prévue à l'article D.VII.4 du CoDT ne change rien à l'existence et à la force probante de ce procès-verbal et n'empêche pas l'application de l'article D.VII.20 du CoDT. En tout état de cause, un 1^{er} procès-verbal a été dressé le 28 novembre 2014, le second n'est qu'un procès-verbal subséquent, s'agissant du maintien et de la poursuite d'une même infraction.

B. La note d'observations

La partie adverse écarte l'application de l'article 159bis du CWATUP sur la base de l'article D.IV.110 du CoDT. Selon elle, la demande qui a fait l'objet d'un récépissé de dépôt ou d'un accusé de réception de son envoi est traitée selon la procédure en vigueur au moment de ce récépissé ou de cet accusé de réception. Elle constate que la demande a été introduite en 2019 et en déduit que l'article D.VII.20 du CoDT s'applique.

Elle soutient qu'en ce qui concerne le procès-verbal du 28 novembre 2014, le permis sollicité peut être accordé si ce procès-verbal n'a pas été dûment notifié conformément à l'article D.VII.6 du CoDT (article D.VII.20 du CoDT). Elle relève que la notification du procès-verbal était une formalité indispensable pour appliquer l'article 159bis du CWATUP. Elle ajoute que, malgré la présence d'un courrier adressé au procureur du Roi, elle ne peut pas prouver qu'il a été effectivement envoyé et que la notification a bien eu lieu.

En ce qui concerne le procès-verbal du 7 août 2018, elle constate qu'il n'a pas été précédé de l'avertissement prévu à l'article D.VII.4 du CoDT alors que cette formalité est considérée comme obligatoire par la doctrine, au vu des travaux parlementaires.

C. La requête en intervention

Les parties intervenantes considèrent le moyen irrecevable en tant qu'il est pris de la violation de l'article D.VII.26 du CoDT car, selon elle, la requête ne permet pas de comprendre comment cette disposition aurait été méconnue et en tant qu'il est pris de la « violation de l'erreur manifeste d'appréciation » car aucun développement n'y est consacré.

En ce qui concerne le procès-verbal du 28 novembre 2014, elles reprochent au requérant de ne pas démontrer son existence. Elles considèrent par ailleurs que, s'il existe, les dispositions applicables sont celles du CWATUP en vertu de l'article D.VII.26 du CoDT.

Elles rappellent que l'article 156, alinéa 1^{er} du CWATUP impose l'envoi du procès-verbal d'infractions à différentes personnes et que, conformément à l'article 8, alinéa 1^{er} du même Code, le procédé d'envoi doit, à peine de nullité, donner date certaine à celui-ci.

Elles exposent que l'article 159*bis* du CWATUP prévoit que la demande de permis est irrecevable si le procès-verbal a été notifié conformément à l'article 156, alinéa 1^{er} du CWATUP, s'il n'y a pas un jugement coulé en force de chose jugée ou le versement du montant de la transaction. Eu égard à la sanction qu'il prévoit, elles sont d'avis que l'article 159*bis* du CWATUP doit être interprété de manière restrictive et que les hypothèses dans lesquelles la sanction d'irrecevabilité peut être prononcée ne peuvent être élargies. Elles en déduisent que lorsqu'un procès-verbal est simplement porté à la connaissance de celui à qui il devait être « dûment notifié », la sanction ne s'applique pas.

Dans le cas d'espèce, pour le procès-verbal du 28 novembre 2014, elles estiment que s'il existe, il n'a en revanche pas été notifié par un envoi permettant de lui donner date certaine. Elles en déduisent que, sur la base des articles 8, 156 et 159*bis* du CWATUP, la partie adverse n'a pas, à bon droit, déclaré la demande de permis irrecevable.

En ce qui concerne le procès-verbal du 7 août 2018, elles développent les arguments suivants :

- l'article D.VII.20, § 1^{er}, alinéa 1^{er} du CoDT est le pendant de l'article 159*bis* du CWATUP : un procès-verbal dûment notifié conformément à l'article D.VII.6, alinéa 1^{er}, du CoDT emporte l'interdiction d'octroyer ou d'envoyer le permis unique de régularisation tant que le montant de la transaction n'a pas été totalement versé;
- l'article D.VII.6, alinéa 1^{er}, du CoDT est le pendant de l'article 156, alinéa 1^{er} du CWATUP: l'envoi du procès-verbal dans les dix jours du constat à tout titulaire de droit réel sur le bien immobilier à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichrèse, à toute personne qui fait usage du bien immobilier, au collègue communal, au fonctionnaire délégué et au procureur du Roi;
- l'article D.I.13, alinéa 1^{er}, du CoDT est le pendant de l'article 8, alinéa 1^{er}, du CWATUP : l'envoi est nul s'il ne permet pas de donner date certaine.

Elles considèrent qu'il faut appliquer la jurisprudence relative aux dispositions du CWATUP.

Elles ajoutent que la mention de la page 2 du procès-verbal du 7 août 2018 (« Procès-verbal transmis à : Procureur du Roi de Nivelles, Collège Communal d'Ittre, Collège Communal de Nivelles, Contrevenants ») ne suffit pas à démontrer l'effectivité des notifications. Elles reprochent au requérant de se garder « de produire le moindre document de suivi de recommandé, par exemple ... ».

Elles exposent que, par ailleurs, selon l'article D.VII.4 du CoDT, la rédaction et la notification d'un procès-verbal doivent être précédées d'un avertissement préalable, qui constitue une formalité obligatoire, aux yeux de la doctrine, ce qui est confirmé par les travaux parlementaires.

Elles soutiennent que l'acte attaqué constate à juste titre que le procès-verbal du 7 août 2018 n'a pas été précédé d'un avertissement, et estiment qu'il s'agit d'une motivation formelle adéquate, qui ne trahit pas une erreur manifeste d'appréciation. Elles sont également d'avis qu'il ne ressort pas de ce procès-verbal qu'il serait un procès-verbal subséquent.

VII.2. Examen prima facie

1. L'article D.VII.26 du CoDT dispose comme suit :

- « Les procès-verbaux ayant fait l'objet d'une notification au procureur du Roi avant la date d'entrée en vigueur du présent Code sont traités sur la base des dispositions en vigueur à la date de la notification, et des articles D.VII.1, D.VII.1bis, D.VII.7, alinéa 3, D.VII.11, alinéa 2, D.VII.12 et D.VII.19, alinéa 1^{er}. [...] ».

L'article D.IV.110 du CoDT prévoit ce qui suit :

- « Les demandes de permis de bâtir, de permis d'urbanisme, de permis de lotir ou de permis d'urbanisation, en ce compris celles qui entrent dans une des catégories visées à l'article D.IV.25, dont le dépôt, attesté par un récépissé ou dont la réception de l'envoi, attestée par un accusé de réception postal ou assimilé est antérieur à une des modifications de la législation de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme applicable en Région wallonne, poursuivent leur instruction sur la base des dispositions en vigueur à la date du récépissé ou de l'accusé de réception de la demande. [...] ».

Si la première disposition précitée règle la procédure relative aux infractions, la seconde règle la procédure relative à l'octroi des permis.

En ce qui concerne la procédure relative aux infractions, l'alinéa 1^{er} de l'article 8 du CWATUP, tel qu'il était applicable, prévoyait ce qui suit :

- « À peine de nullité, tout envoi doit permettre de donner date certaine à l'envoi et à la réception de l'acte, quel que soit le service de distribution du courrier utilisé.
Le Gouvernement peut déterminer la liste des procédés qu'il reconnaît comme permettant de donner date certaine à l'envoi et à la réception.
[...] ».

L'article 156, alinéa 1^{er}, du même Code prévoyait également ce qui suit :

« [...] Le procès-verbal de constat est notifié, par envoi, dans les plus brefs délais, au maître de l'ouvrage, à tout titulaire de droit réel sur le bien immobilier à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichrèse, à toute personne qui fait usage du bien immobilier, au collège communal, au fonctionnaire délégué et au Procureur du Roi. Le Gouvernement peut arrêter les formes du procès-verbal ».

L'article 159 *bis* du même Code disposait quant à lui comme suit :

« Pour les actes et travaux exécutés ou maintenus, selon le cas, sans permis ou sans déclaration urbanistique préalable visée à l'article 84, § 2, alinéa 2, 4^o, ou sans déclaration préalable visée à l'article 129, § 3, et qui font l'objet du procès-verbal de constat visé à l'article 156, alinéa 1^{er}, la demande de permis ou la déclaration adressée après la notification visée à l'article 156, alinéa 1^{er}, est irrecevable à défaut :
1^o soit du jugement coulé en force de chose jugée, visé à l'article 155, § 2;
2^o soit du versement du montant de la transaction ».

En l'espèce, les parties intervenantes contestent l'existence du procès-verbal du 28 novembre 2014. Cette pièce se trouve pourtant au dossier administratif. Il s'agit du procès-verbal n° SPW/DGO4/BCX4/2014.3/130, dressé par Serge D., assistant principal à la direction générale de Wavre, en présence de Christine de B., assistante à la même direction, et de Philippe S., administrateur délégué de la S.A « L'éveil des cinq sens », alors propriétaire des biens faisant l'objet du permis.

Des copies des lettres d'envoi du 16 décembre 2014 figurent au dossier. Elles sont adressées à la Région wallonne, à l'administrateur délégué de la S.A. L'éveil des cinq sens, au collège communal de Ittre et au Procureur du Roi de Nivelles. Elles sont signées par le fonctionnaire délégué.

Aucune pièce du dossier administratif ne permet, en revanche, d'établir que ces courriers ont bien été envoyés par recommandé, de manière à leur donner date certaine. Partant, il n'est pas établi que le procès-verbal a été dûment notifié avant l'entrée en vigueur du CoDT. Par conséquent, d'une part, l'article D.VII. 26 du CoDT ne peut être invoqué, et d'autre part, les conditions de l'article 159*bis* du CWATUP n'étant pas remplies, la demande ne pouvait être déclarée irrecevable sur la seule base de l'existence du procès-verbal du 28 novembre 2014.

2. En ce qui concerne le procès-verbal du 7 août 2018.

L'article D.I.13 du CoDT dispose comme suit :

- « À peine de nullité, tout envoi doit permettre de donner date certaine à l'envoi et à la réception de l'acte, quel que soit le service de distribution du courrier utilisé. Le Gouvernement peut déterminer la liste des procédés qu'il reconnaît comme permettant de donner date certaine à l'envoi et à la réception. L'envoi doit se faire au plus tard le jour de l'échéance du délai.
Les recommandés électroniques se conforment aux dispositions du décret du 27 mars 2014 relatif aux communications par voie électronique entre les usagers et les autorités publiques wallonnes.
Les envois à l'auteur de projet visés au Livre IV ne sont pas soumis à l'alinéa 1^{er} ».

L'article D.VII.4 du CoDT prévoit ce qui suit :

- « En cas d'infraction non visée à l'article D.VII.1, § 2, les agents constatateurs adressent un avertissement préalable à l'auteur présumé de l'infraction ou au propriétaire du bien où elle a été commise et fixent un délai de mise en conformité compris entre trois mois et deux ans.
Lorsqu'il est donné verbalement, l'avertissement est confirmé par envoi dans les quinze jours par le fonctionnaire délégué ou le bourgmestre selon le cas.
Au terme du délai visé à l'alinéa 1^{er} et à défaut de mise en conformité, un procès-verbal de constat, conforme à l'article D.VII.5, est dressé et transmis au procureur du Roi ».

L'article D.VII.6 du CoDT est rédigé comme suit :

- « Hormis les officiers de police judiciaire, tout agent constatateur envoie le procès-verbal au plus tard dix jours après le constat de l'infraction visée à l'article D.VII.1, aux contrevenants, à tout titulaire de droit réel sur le bien immobilier à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichrèse, à toute personne qui fait usage du bien immobilier, au collège communal, au fonctionnaire délégué et au procureur du Roi.
Dès réception d'un procès-verbal dressé par un officier de police judiciaire ou par un agent constatateur, le fonctionnaire délégué en avise le collège communal et le Gouvernement si celui-ci est saisi ou est susceptible d'être saisi d'un recours sur une demande de permis de régularisation relative aux actes et travaux ou à l'urbanisation objets du procès-verbal ».

L'article D.VII.11 du CoDT précise ce qui suit :

- « Les agents constatateurs précités sont habilités à prendre toutes mesures, en ce compris la mise sous scellés, pour assurer l'application immédiate de l'ordre d'interrompre, de la décision de confirmation ou, le cas échéant, de l'ordonnance du président.
Quiconque aura poursuivi les travaux ou actes de violation de l'ordre d'interrompre, de la décision de confirmation ou de l'ordonnance du président, est puni, indépendamment des peines prévues pour les infractions à l'article D.VII.1, d'un emprisonnement de huit jours à un mois ».

En ce qui concerne les conséquences d'un procès-verbal sur la compétence de l'autorité chargée d'octroyer le permis, l'article D.VII.20 du CoDT dispose comme suit :

- « § 1^{er}. Aucun permis de régularisation relatif aux actes et travaux ou à l'urbanisation objets d'un procès-verbal de constat dûment notifié conformément à l'article D.VII.6 ne peut être octroyé et envoyé par l'autorité compétente qui a reçu le procès-verbal ou qui en a été avisée, tant que n'est pas versé le montant total de la transaction. Le permis ne peut être refusé s'il y a eu paiement du montant total de la transaction.
- § 2. La demande de permis de régularisation peut être déposée ou envoyée conformément à l'article D.IV.32, et instruite, avant ou après le procès-verbal de constat.
- § 3. Si le fonctionnaire délégué reçoit le procès-verbal de constat conformément à l'article D.VII.6 avant le début du délai imparti à l'autorité compétente pour statuer, les délais d'envoi de la décision sont interrompus du premier jour du délai imparti à l'autorité compétente pour statuer jusqu'à :
- 1° soit la date du paiement total de la transaction;
 - 2° soit la date à laquelle le fonctionnaire délégué acte l'exécution des mesures de restitution conformément à l'article D.VII.21;
 - 3° soit jusqu'à jugement coulé en force de chose jugée.
- Si le fonctionnaire délégué reçoit le procès-verbal de constat conformément à l'article D.VII.6 lorsque le délai imparti à l'autorité compétente pour statuer court, les délais d'envoi de la décision sont interrompus de la date de la réception par le fonctionnaire délégué du procès-verbal de constat conformément à l'article D.VII.6 jusqu'à :
- 1° soit la date du paiement total de la transaction;
 - 2° soit la date à laquelle le fonctionnaire délégué acte l'exécution des mesures de restitution conformément à l'article D.VII.21;
 - 3° soit jusqu'à jugement coulé en force de chose jugée.
- Si le fonctionnaire délégué reçoit le procès-verbal de constat conformément à l'article D.VII.6 pendant la période durant laquelle un recours peut être introduit ou pendant la période durant laquelle l'invitation à instruire le recours peut être envoyée, et que l'autorité compétente doit statuer sur le recours, les délais d'envoi de la décision sont interrompus du premier jour du délai imparti à l'autorité compétente pour statuer jusqu'à :
- 1° soit la date du paiement total de la transaction;
 - 2° soit la date à laquelle le fonctionnaire délégué acte l'exécution des mesures de restitution;
 - 3° soit jusqu'à jugement coulé en force de chose jugée.
- § 4. À la date à laquelle le fonctionnaire délégué acte l'exécution des mesures de restitution ou à la date à laquelle un jugement est coulé en force de chose jugée, le permis est réputé refusé et, si l'autorité compétente est une autorité de première instance, aucun recours n'est ouvert auprès de l'autorité de recours.
- § 5. Une demande de permis et une demande de permis de régularisation peuvent être introduites indépendamment l'une de l'autre si les actes et travaux concernés par les deux demandes sont physiquement et fonctionnellement totalement autonomes ».

Il résulte de cette dernière disposition que le mécanisme de l'irrecevabilité prévue par l'article 159*bis* du CWATUP précité n'existe plus et que le procès-verbal peut être notifié au fonctionnaire délégué conformément à l'article D.VII.6 du CoDT, précité, aussi bien avant qu'après l'introduction de la demande de permis de régularisation. En revanche, la notification du procès-verbal a pour effet que le permis ne peut être octroyé et que les délais sont suspendus.

En l'espèce, le procès-verbal du 7 août 2018 n'a pas été précédé d'un avertissement préalable. S'il ne fait pas de doute que les demandeurs de permis de régularisation étaient bien informés de l'existence des infractions et avaient d'ailleurs proposé des solutions avant que le procès-verbal du 7 août 2018 ne soit dressé (voir la lettre du 22 août 2018 qu'ils ont adressé au fonctionnaire délégué), il n'en demeure pas moins que la formalité obligatoire prévue à l'article D.VII.4. du CoDT, précité, n'a pas été accomplie.

En tout état de cause, si, à nouveau, figure au dossier administratif une lettre de notification de ce procès-verbal, signée du fonctionnaire délégué le 13 août 2018, aucune preuve de son envoi par recommandé n'est en revanche jointe. Seule la lettre adressée à la commune d'Ittre porte une mention selon laquelle elle a été reçue par les services de celle-ci le 17 août 2018.

3. Par conséquent, le dossier administratif ne révèle pas, à ce stade de la procédure, que les procès-verbaux qui ont été dressés pour constater les infractions ont été dûment notifiés, notamment au procureur du Roi, et qu'une procédure pénale soit en cours.

Dans sa décision prise en première instance, le fonctionnaire délégué, après avoir rappelé l'existence des deux procès-verbaux, précités, constate simplement qu'ils « n'ont, à ce jour, pas encore abouti à la clôture des dossiers infractionnels » et délivre le permis sans s'interroger plus avant sur l'application ou non de l'article D.VII.20 du CoDT, précité.

L'autorité de recours, quant à elle, indique ce qui suit :

« [...] le procès-verbal d'août 2019 est sans effet n'ayant pas été précédé d'un avertissement préalable conformément à l'article D.VII.4 du CoDT; que, par ailleurs, s'agissant des précédents procès-verbaux d'infraction, que comme l'indique le fonctionnaire délégué dans le permis délivré en première instance, ceux-ci sont sans effets dès lors qu'ils n'ont pas été notifiés au Parquet et/ou qu'ils sont antérieurs au régime mis en place par le décret du 5 juin 2008 ».

Prima facie, au vu du dossier administratif, l'auteur de l'acte attaqué a pu considérer que les procès-verbaux n'ayant pas été dûment notifiés, les délais n'étaient pas suspendus et le permis pouvait être accordé, la condition prévue à l'article D.VII.20 du CoDT, précité, n'étant pas remplie.

Prima facie, le premier moyen n'est pas sérieux.

VIII. Deuxième moyen

VIII.1. Thèse du requérant

Le requérant prend un deuxième moyen de la violation des articles 10, § 1^{er}, et 81 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, de la violation de l'annexe 1 de l'arrêté du Gouvernement du 4 juillet 2002, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Il soutient que le projet est mixte et devait faire l'objet d'un permis unique dès lors que l'exploitation implique un permis d'environnement de classe II, la capacité d'accueil étant supérieure à 150 personnes et des activités de boîte de nuit étant organisées dans l'établissement (rubrique 92.34.01). Il souligne que la FDBCL ne possède qu'une déclaration de classe III délivrée le 13 novembre 2017 en application de la sous-rubrique « 92.32.01 (gestion de salles de spectacles (salles de théâtre, de concerts, cabarets, centres culturels et similaires) ».

Il se réfère à de précédentes décisions de refus de permis relatives au bien litigieux dans lesquelles l'autorité administrative « avait donc estimé à l'époque, de manière limpide, que la capacité d'accueil était largement supérieure à 150 personnes et que c'est donc une demande de permis unique qui devait être introduite. Or, à l'époque, les activités de l'ancien exploitant tournaient exclusivement sur l'organisation de mariages, séminaires, ..., à l'exclusion de toute activité de type boîte de nuit, comme c'est le cas à l'heure actuelle (voir pièce 21) ». Il rappelle qu'il a fait état de ces éléments dans divers courriers de réclamations adressés tant à la commune d'Ittre (23 avril 2019) qu'au fonctionnaire délégué (16 mai et 25 juin 2019). Il liste dans ce cadre les soirées organisées selon lui tous les week-ends alors que l'acte attaqué ne semble retenir que les données fournies par le demandeur de permis lesquelles sont en contradiction non seulement quant au nombre de soirées organisées mais également du nombre de personnes présentes.

VIII.2. Examen prima facie

En vertu de l'article 10, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du décret du 11 mars 1999, précité, un permis d'environnement est requis pour pouvoir exploiter un établissement de classe 1 ou de classe 2.

En l'espèce, les demandeurs de permis ont précisé que la capacité du site serait limitée à 150 personnes et ont, en conséquence, fait une déclaration de classe 3, le 13 novembre 2017, en application de la rubrique 92.32.01 de l'annexe I de 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, déclaration qui a été acceptée par le collège communal d'Ittre.

Dans sa proposition de refus du permis, la direction juridique des recours et du contentieux a considéré ce qui suit :

« [...] »

Considérant que le demandeur précise que la capacité du site sera limitée à 150 personnes; qu'or, les superficies des salles permettent une capacité nettement supérieure; que la communication du demandeur (not. site internet) met en évidence une capacité de 300 places assises et 500 places debout; que des procès-verbaux d'infraction ont constaté le large dépassement du nombre de 150 personnes annoncé; que des activités de dancing semblent s'y développer; qu'il apparaît raisonnable d'estimer la capacité de ces salles à une capacité supérieure à 150 personnes; qu'un permis d'environnement serait donc nécessaire (permis unique); [...] ».

L'autorité de recours, en revanche, a décidé ce qui suit :

« [...] »

Considérant que contrairement à ce que soutient la commune d'Ittre, la circonstance que lesdits bâtiments soient susceptibles d'accueillir plus (de) 150 personnes n'a pas pour conséquence de faire passer leur exploitation en classe 2 et n'a donc pas pour effet qu'un permis d'environnement doive être sollicité; qu'il ressort de la jurisprudence constante du Conseil d'État ce qui suit :

[...]

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que l' "exploitation" en tant que telle des bâtiments de l'ancienne ferme est régulière; que la capacité d'accueil desdits bâtiments est bien limitée à 150 personnes maximum conformément à la déclaration déposée pour l'exploitation d'un établissement de classe 3; qu'en soutenant le contraire, la commune d'Ittre n'apporte d'aucune manière la preuve que cette capacité aurait été portée à un nombre supérieur et effectue ainsi un procès d'intention; que le dossier ne comporte en effet aucune plainte ou constat d'un quelconque dépassement de capacité à ce sujet;

Considérant par ailleurs que les demandeurs exposent ne pas vouloir davantage de capacité compte tenu, notamment, de la configuration du parking et du caractère familial de l'exploitation;

Considérant en outre que les extraits internet ou Facebook cités dans le recours ne correspondent pas à la vérité; qu'en effet, il est fait notamment référence à une soirée Saint Nicolas en 2018 qui aurait attiré 235 invités; qu'en réalité, il y a confusion entre une annonce Facebook d'un événement qui est adressée à un nombre important de personnes (dépassant les 150 personnes) et le nombre effectif de personnes qui y participent ou qui pourront effectivement y participer; que du reste, il ressort des pièces communiquées par les demandeurs que l'événement en question a attiré la présence de 52 personnes;

Considérant qu'il en va de même en ce qui concerne les allégations relatives à la présence d'une boîte de nuit dans les lieux ou d'événements de dancings à

répétition; que les pièces versées par le demandeur démontrent que les informations collectées sur internet concernent l'ancien site du domaine appartenant à l'éveil des cinq sens; que la consultation du site de Madame Pierrin permet de constater la limitation du nombre de personnes; que pour rappel, si la capacité d'accueil accordée n'est pas respectée, les propriétaires s'exposent à des infractions environnementales; [...] ».

Le requérant soutient que l'exploitation du projet entre dans le champ d'application de la rubrique 92.32.02 de l'annexe 1 de l'arrêté du Gouvernement précité, qui vise la gestion de salles de spectacles dont la capacité d'accueil est égale ou supérieure à 150 personnes et inférieure à 2.000 personnes (classe 2) et la rubrique 92.34.01 qui vise « les autres locaux de spectacles et d'amusement dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes et qui sont équipées d'émissions de musique amplifiées électroniquement » (classe 2). Il indique avoir communiqué au collège communal d'Ittre et au fonctionnaire délégué des captures d'écrans du site internet de l'exploitant montrant l'organisation en 2019 de soirées dansantes.

Les pièces produites par le requérant ne figurent pas au dossier administratif et rien n'indique que dans son recours contre le permis accordé en première instance, la commune d'Ittre en a fait état. En outre, les captures d'écrans produites ne permettent pas de déterminer l'année de l'organisation des événements annoncés et, partant, de les situer précisément dans le temps. Quant aux constats d'huissier produits, ils font état de l'organisation de mariages dont le nombre de participants n'est pas déterminable.

Par ailleurs, si le procès-verbal d'août 2018 indique un non-respect de la déclaration de classe 3 accordée aux exploitants, il n'en précise pas les raisons.

Or, le critère qu'énonce l'arrêté du 4 juillet 2002 aux rubriques précitées ne tient pas au nombre de personnes effectivement admises mais à la « capacité d'accueil » qui renvoie ici, selon le sens usuel des termes, à la propriété d'une salle de contenir un certain nombre de personnes. Dans certains cas, la capacité est fortement objective, s'agissant par exemple de salles de cinéma comprenant des sièges fixes. À défaut de critère objectif, la capacité dépend d'abord et surtout du projet de l'exploitant et revêt dès lors un caractère subjectif. Cependant, l'exploitant s'expose à des sanctions prévues par le décret en cas de dépassement de la capacité autorisée. Pour apprécier les nuisances de l'exploitation, l'administration ne peut se fonder sur un nombre de personnes supérieur à la capacité proposée par l'exploitant, à tout le moins dans la mesure où celle-ci n'est pas déraisonnable. Elle peut en revanche limiter la capacité proposée par l'exploitant en tenant compte des nuisances générées par celle-ci.

En l'espèce, à la différence de son administration qui lui proposait de refuser le permis, l'auteur de l'acte attaqué se fonde sur le projet limité du demandeur et ne l'estime pas déraisonnable. Il indique les raisons pour lesquelles les éléments avancés par la commune d'Ittre ne lui permettent pas d'arriver à une autre conclusion et rappelle qu'en cas de non-respect l'exploitant s'expose à des infractions environnementales. Ces motifs s'appuient sur les éléments du dossier administratif, dont le requérant reste en défaut d'établir le caractère erroné ou incomplet. A ce stade de la procédure, il n'est pas établi que le projet nécessite un permis d'environnement de classe 2 et partant, un permis unique.

Prima facie, le deuxième moyen n'est pas sérieux.

IX. Troisième moyen

IX.1. Thèse du requérant

Le requérant prend un troisième moyen de la violation des articles D.II.36, D.IV.6 et D.IV.13 du CoDT, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Il fait grief à l'acte attaqué de n'être pas suffisamment motivé quant à la dérogation accordée par rapport au plan de secteur. Il estime en substance que les conditions imposées par l'article D.IV.13 du CoDT ne sont pas rencontrées, que sa situation personnelle n'a pas été prise en considération et que l'intégration du parking au paysage bâti et non bâti ne fait l'objet d'aucune motivation, outre qu'il n'était pas régularisable.

IX.2. Examen prima facie

L'article D.IV.6, alinéas 1^{er} et 2, du CoDT dispose comme suit :

- « Un permis d'urbanisme ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur pour les constructions, les installations ou les bâtiments existants avant l'entrée en vigueur du plan de secteur ou qui ont été autorisés, dont l'affectation actuelle ou future ne correspond pas aux prescriptions du plan de secteur lorsqu'il s'agit d'actes et travaux de transformation, d'agrandissement, de reconstruction ainsi que d'une modification de destination et de la création de logement visées à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 6° et 7°.

Les aménagements accessoires et complémentaires aux constructions, installations et bâtiments précités et isolés de ceux-ci peuvent également être autorisés ».

L'article D.IV.13 du même Code dispose comme suit :

- « Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme si les dérogations :
- 1° sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé;
 - 2° ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application;
 - 3° concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

Sur la question de la dérogation accordée par rapport au plan de secteur, le projet étant situé en zone agricole, l'acte attaqué cite tout d'abord l'article D.IV.6 du CoDT pour considérer que « le but de ce mécanisme est de permettre le maintien et l'évolution de constructions existantes dont la destination n'est ou ne sera pas conforme au plan de secteur ». Il rappelle ensuite les conditions à respecter pour considérer ce qui suit :

- « [...] Considérant, en l'espèce, que la ferme est fort ancienne (construite bien avant le plan de secteur comme en atteste le document annexé à l'annexe 4 de la demande de permis); qu'ainsi, elle préexiste au plan de secteur et à la loi du 29 mars 1962 organique de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme; que dès lors, les bâtiments ont bien une existence légale;

[....]

Considérant, en l'espèce, que les bâtiments agricoles existants sont maintenus, ils ne sont que modifiés légèrement et changent d'affectation, mais ces changements ne remettent pas en cause la zone agricole car ils pourraient revenir à leur affectation d'origine sans travaux importants; que le caractère architectural de la ferme est maintenu et les constructions sont concentrées sur la parcelle;

Considérant que le projet contribue à [la] gestion des paysages bâtis ou non bâtis, dès lors que la demande n'aura aucun impact sur le paysage bâti et non bâti car il s'agit de bâtiments existants entourés d'arbres et des plantations; que les bâtiments sont quasiment imperceptibles depuis l'extérieur du site; qu'ils sont de toute façon maintenus dans leurs dimensions et leurs volumes actuels;

Considérant que, pour les raisons déjà exposées ci-dessus, le projet ne compromet pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur; que compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où il existe, les conditions de l'article D.IV.13 sont réunies;

Considérant, sur le fond, qu'une activité de type événementielle paraît tout à fait pertinente à cet endroit; qu'une telle activité permet de revaloriser le patrimoine en donnant une nouvelle affectation à ces bâtiments présentant un intérêt patrimonial, ces bâtiments n'étant plus aptes à accueillir une activité agricole aux normes actuelles comme le confirme la Direction du développement rural dans son avis; qu'il n'y a de ce fait pas lieu de considérer que la demande compromet les objectifs du plan de secteur;

Considérant que la localisation isolée du bâtiment ainsi que sa contiguïté à une autoroute mais également un accès proche et direct d'une sortie de cette autoroute limitent considérablement les incidences liées à une telle activité; [...] ».

Ces motifs permettent de constater que l'autorité de recours a bien examiné le projet au regard des différentes conditions de l'article D.IV.13 du CoDT et a indiqué les raisons pour lesquelles elle considère qu'elles sont réunies. Le requérant reste en défaut de démontrer qu'elles sont erronées ou inadéquates. Ainsi, les aires de stationnement à régulariser peuvent être considérées comme des aménagements accessoires et complémentaires aux constructions existantes, au sens de l'article D.IV.6, alinéa 2, précité, dès lors qu'elles présentent un lien fonctionnel, étant liées à l'exploitation de l'établissement. Par ailleurs, l'autorité de recours n'avait pas à examiner si un autre projet, conforme à la destination de la zone agricole, pourrait prendre place dans les bâtiments existants mais devait se prononcer sur la compatibilité du projet proposé avec cette zone. À cet égard, elle a pu, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, prendre en considération la présence proche de l'autoroute et sa localisation isolée, le requérant étant le seul voisin proche, pour estimer que ces éléments permettaient de limiter les incidences liées à l'activité prévue.

Prima facie, le troisième moyen n'est pas sérieux.

X. Quatrième moyen

X.1. Thèse du requérant

Le requérant prend un quatrième moyen de la violation de l'article D.IV.5 du CoDT, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

En substance, il fait grief à l'acte attaqué de ne pas justifier la dérogation du projet au schéma de structure communal (aujourd'hui appelé schéma de développement communal) qui, selon lui, ne permettrait pas la transformation de bâtiments agricoles en lieu de fête mais uniquement la reconversion de bâtiments agricoles abandonnés en logements.

X.2. Examen prima facie

Le schéma de développement communal de la commune d'Ittre, privilégie, pour la zone agricole où prend place le projet, « la rénovation et la restauration de bâtiments agricoles abandonnés en logements » alors que « les nouvelles constructions sont déconseillées ». Ce schéma ne fait pas mention de la transformation de bâtiments de ferme en lieux de fêtes. Outre qu'un tel schéma a

une valeur indicative, il ressort de la motivation de l'acte attaqué que l'autorité de recours a indiqué ce qui suit :

« [...] la demande n'aura aucun impact sur le paysage bâti et non bâti car il s'agit de bâtiments existants entourés d'arbres et des plantations; que les bâtiments sont quasiment imperceptibles depuis l'extérieur du site; qu'ils sont de toute façon maintenus dans leurs dimensions et leurs volumes actuels;

[...]

[...] qu'une telle activité permet de revaloriser le patrimoine en donnant une nouvelle affectation à ces bâtiments présentant un intérêt patrimonial, ces bâtiments n'étant plus aptes à accueillir une activité agricole aux normes actuelles comme le confirme la Direction du développement rural dans son avis; qu'il n'y a de ce fait pas lieu de considérer que la demande compromet les objectifs du plan de secteur;

[...] ».

Par ailleurs, l'auteur de l'acte attaqué a pu constater que « cela fait dès lors au moins 11 ans que l'exploitation agricole de la ferme est délaissée à des fins évènementielles ».

Ces différents motifs justifient à suffisance pourquoi le changement de destination des bâtiments est autorisé au regard de la zone agricole que ce soit par rapport au plan de secteur ou au schéma de structure communal.

Prima facie, le quatrième moyen n'est pas sérieux.

XI. Cinquième moyen

XI.1. Thèse du requérant

Le cinquième moyen est pris de la violation de l'article D.IV.41 du CoDT, de la violation de l'article 7 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Il soutient en substance que la régularisation par l'acte attaqué de la construction d'un volume cuisine et d'une annexe à la cuisine impliquent la modification du chemin vicinal n° 25, ce que confirmerait l'acte attaqué.

Il affirme que la procédure relative à la voirie communale prescrite par le décret du 6 février 2014 aurait dû trouver à s'appliquer en l'espèce.

XI.2. Examen prima facie

Dans sa proposition de refus, la direction juridique des recours et du contentieux a considéré ce qui suit sur la question des voiries :

« [...] »

Considérant que le chemin d'accès au projet depuis la rue Grand-Mère se fait par la rue Ferme Smette qui se prolonge devant la ferme comme chemin repris à l'atlas des chemins vicinaux sous le numéro 25 (commune d'Ittre) et se dirige vers le Sud sur le territoire communal de Nivelles comme chemin repris à l'atlas des chemins vicinaux sous le numéro 39; qu'il s'agit donc d'un chemin vicinal sur assiette privée; que cet élément doit figurer au plan d'implantation; que les orthoplans datant de 1971 attestent du tracé des chemins, l'autoroute voisine étant alors en construction; que le tracé des chemins y figurant ne correspond pas au tracé repris au plan d'implantation, tracé contesté par un utilisateur de ce chemin pour sa fonction agricole; qu'il semblerait en outre qu'un volume de cuisine ait été construit sur ou proche du tracé dudit chemin; que force est de constater qu'un plan de tracé doit être levé par un géomètre; que le tracé constaté en 1971 a été modifié et qu'une procédure voirie sur pied du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale, doit donc clarifier ce tracé et, éventuellement, proposer un nouveau tracé qui agrée les parties [...] ».

L'autorité de recours, quant à elle, examine la question comme suit :

« [...] »

Considérant, que la précédente décision de refus du 4 mai 2015 relève qu'un passage carrossable et accessible doit être maintenu sur l'étendue des chemins vicinaux présents sur le site; que s'agissant de l'application du décret wallon du 6 février 2014, le précédent arrêté précise que le projet "ne semble pas conforme" audit décret;

Considérant que sur le principe de l'accessibilité dudit chemin, le dossier ne compromet pas celle-ci; que du contraire on constate - tout comme l'a fait le fonctionnaire délégué - que l'aménagement des lieux et le projet maintiennent cet accès; que le reportage photographique déposé au dossier en atteste; qu'il y a lieu d'imposer cette accessibilité en condition comme l'a fait le fonctionnaire délégué;

Considérant, par ailleurs, que la demande de permis ne concerne pas, en tant que telle, la construction ou installation qui impliquent la création, la modification ou la suppression d'une voirie communale au sens du champ d'application du décret; qu'en effet, la demande concerne la régularisation du changement d'affectation et de quelques éléments architecturaux; que l'emprise au sol n'est pas modifiée; que la demande n'est donc pas soumise d'office au décret précité; [...] ».

Ainsi que l'auteur de l'acte attaqué le constate, le volume de cuisine à propos duquel la direction juridique estime qu'il a été construit « sur ou proche du tracé » du chemin vicinal n° 25 ne fait pas l'objet de la demande de régularisation litigieuse. Par ailleurs, le volume annexe à cette cuisine qui fait bien partie du projet est refusé. Partant, l'autorité de recours a pu considérer que l'objet de la demande de régularisation, tel qu'autorisé, n'emportait pas de modification de

l'emprise au sol et n'impliquait pas en tant que telle une modification du tracé ou une suppression du chemin vicinal concerné.

Par ailleurs, l'acte attaqué impose au titre de condition de « garantir le passage permanent et sans obstacle, y compris temporaire (stationnement) sur les chemins 25, 17 et 39 ainsi que des engins agricoles sur la servitude de passage ».

Prima facie, le cinquième moyen n'est pas sérieux.

XII. Sixième moyen

XII.1. Thèse du requérant

Le requérant prend un sixième moyen de la violation des articles D.66, D.67 et D.68 du Code de l'environnement, de « l'absence d'examen sérieux du dossier », de la contradiction dans les motifs, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Il soutient, en substance, que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas examiné avec sérieux la demande de permis au regard :

- de la nécessité de mettre en place une épuration individuelle pour le projet, alors que le permis ne fait qu'imposer au titre de condition - bien que le permis soit exécutoire - de « mettre en place une épuration individuelle des eaux usées de 40 EH conforme à la réglementation en vigueur, avec dispersion par drains »;
- des nuisances sonores, auxquelles l'acte attaqué n'apporte aucune réponse;
- de lacunes du dossier de demande au regard de l'absence de plan de l'ensemble des niveaux des bâtiments du site.

XII.2. Examen prima facie

1. Le permis de régularisation attaqué est délivré sous la condition « de mettre en place une épuration individuelle des eaux usées de 40 EH conforme à la réglementation en vigueur, avec dispersion par drains ».

Le requérant ne critique pas en tant que telle cette condition mais semble considérer qu'elle n'est pas suffisante pour démontrer de la part de l'autorité un examen sérieux de cette question. Outre l'imprécision de la critique, elle n'est pas sérieuse. En effet, l'autorité de recours a constaté l'erreur commise par les demandeurs de permis qui estimait que leur bien était situé en zone

d'assainissement collectif au PASH de la Senne et a, par conséquent, imposé un système d'épuration individuelle au titre de condition.

2. En ce qui concerne les nuisances sonores, il n'appartient pas à l'auteur de l'acte attaqué, en vertu du principe de séparation des polices, d'imposer des limitations à l'exploitation d'un établissement classé. Cela étant, l'autorité de recours a examiné les nuisances sonores qu'impliquent le projet et a imposé les conditions suivantes : « ne prévoir aucun dispositif de sonorisation extérieure » et « se conformer aux droits civils des tiers ».

Quant à l'argument que « le projet ne prévoit pas de mesures architecturales tendant à diminuer les nuisances auditives, comme par l'installation de sas d'entre », l'autorité de recours y répond comme suit :

« [...] »

Considérant que les pièces du dossier ne permettent pas de conclure à une incidence en matière auditive; que le recours de la commune d'Ittre ne comporte aucune pièce à cet égard; que le demandeur précise qu'il n'y a pas de dispositif de musique amplifiée, ni à l'intérieur, ni à l'extérieur, ce qui est imposé en conditions; que la présence de l'autoroute à toute proximité génère un bruit de fond important; ».

Partant, la contradiction alléguée n'est pas sérieuse.

3. Enfin, en ce qui concerne l'information lacunaire au regard de plans de l'ensemble des niveaux du bien litigieux, l'auteur de l'acte attaqué a estimé que cela ne l'empêchait pas « de cerner de façon claire l'objet de la demande et ses incidences ». Il constate d'ailleurs que « le demandeur a produit un reportage complet des lieux » et que « les éléments à régulariser sont très clairement identifiés ».

Le requérant reste en défaut de démontrer que l'absence de plan de l'ensemble des niveaux des bâtiments du site a empêché l'autorité de recours de statuer en connaissance de cause sur l'objet de la demande.

XIII. Septième moyen

XIII.1. Thèse du requérant

Le requérant prend un septième moyen de la violation « du principe de bonne administration ainsi que de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ».

Il reproche à l'autorité de recours de ne pas avoir tenu compte des courriers qu'il a envoyés les 16 mai et 25 juin 2019 au fonctionnaire délégué, dans lesquels il transmettait le jugement rendu par le tribunal de première instance du Brabant wallon du 19 mars 2019 et informait du non-respect de celui-ci, les demandeurs de permis continuant leur exploitation malgré l'interdiction prononcée dans ledit jugement.

XIII.2. Examen prima facie

Sur la recevabilité

Le moyen n'est pas recevable en ce qu'il est pris de la violation du « principe de bonne administration » sans autre précision.

Sur le fond

En règle, un acte de l'administration active ne doit pas répondre à toutes les objections émises au cours de la procédure qui a mené à son adoption, par exemple lors d'une enquête publique. En matière d'urbanisme, il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels l'autorité se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation.

En l'espèce, le non-respect de la décision du tribunal de première instance du Brabant Wallon et les constats d'huissier indiquant que les bénéficiaires du permis ont poursuivi l'exploitation de l'établissement litigieux n'ont pas trait à la police de l'urbanisme. Par ailleurs, le requérant n'explique pas quelles conséquences l'autorité de recours aurait pu ou dû tirer de ces deux informations.

Par ailleurs, l'auteur de l'acte attaqué a pris en considération la situation du requérant et a eu égard au jugement évoqué par elle comme en témoignent les motifs suivants :

- « le Tribunal de première instance du Brabant wallon a prononcé le 19 mars 2019 l'interdiction d'exploitation à des fins commerciales incluant l'organisation de mariages, séminaires, soirées publiques, soirées privées, salons ou foires commerciaux, en ce inclus l'interdiction d'utilisation du parking, jusqu'à ce qu'ils aient obtenu un permis de régularisation relatif aux infractions urbanistiques constatées aux termes des PV dressés les 15 décembre 2014 et 7 août 2018 tant en ce qui concerne les constructions que la modification de destination des lieux et ce sous peine d'une astreinte de 2.000 Euros par infraction constatée, dans les 8 jours de la signification du présent jugement »;

- « considérant que le recours de la commune d'Ittre fait mention de nuisances subies par le voisin, Monsieur De Bolle, sans toutefois apporter la moindre pièce concrète attestant ces nuisances »;
- « considérant que les pièces du dossier ne permettent pas de conclure à une incidence en matière auditive; que le recours de la commune d'Ittre ne comporte aucune pièce à cet égard; que le demandeur précise qu'il n'y a pas de dispositif de musique amplifiée, ni à l'intérieur, ni à l'extérieur, ce qui est imposé en conditions; que la présence de l'autoroute à toute proximité génère un bruit de fond important ».

Prima facie, le septième moyen n'est pas sérieux.

XIV. Huitième moyen

XIV.1. Thèse du requérant

Le requérant prend un huitième moyen de la violation de l'article D.IV.48 du CoDT.

Il estime que la décision de première instance a été prise hors délai. Il affirme qu'elle a été prise le 29 août 2019 alors qu'elle aurait dû être prise le 28 août 2019 au plus tard après une prorogation de 30 jours.

XIV.2. Examen prima facie

Il y a lieu de constater d'office que le requérant n'a pas intérêt à ce moyen dès lors qu'il ne prétend pas que le recours administratif était irrecevable à défaut d'avoir été introduit dans le délai et que l'acte attaqué s'est substitué à la décision prise en première instance par le fonctionnaire délégué.

En tout état de cause, les articles D.I.14 et D.I.15 du CoDT, disposent comme suit :

« Art. D.I.14. Le jour de l'envoi ou de la réception de l'acte, qui est le point de départ d'un délai n'est pas compris dans le délai.

Art. D.I.15. Le jour de l'échéance est compris dans le délai. Toutefois, lorsque ce jour est un samedi, un dimanche ou un jour férié légal, le jour de l'échéance est reporté au jour ouvrable suivant ».

L'article D.IV.48 du même Code précise que le fonctionnaire délégué dispose d'un délai de 130 jours pour envoyer sa décision de refus ou d'octroi du permis d'urbanisme « à dater du jour où le fonctionnaire délégué a envoyé l'accusé de réception visé à l'article D.IV.33 », ce jour n'étant pas compris dans le délai en application de l'article D.I.14, précité. En l'espèce, le fonctionnaire délégué a

accusé réception d'un dossier de demande complet le 22 mars 2019. Le délai de 130 jours expirait le 30 juillet 2019. Le 3 juillet 2019, il a pris la décision de proroger le délai d'instruction de 30 jours. Le délai expirait donc le 29 août 2019. La décision de première instance a été prise le 29 août 2019 et notifiée le même jour, soit dans le délai.

Prima facie, le huitième moyen est irrecevable et, subsidiairement, n'est pas sérieux.

XV. Conclusions

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. La ferme du bon Dieu qui croque, Julie Pierrin et Vincent Janssens est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre
siégeant en référé, le 1^{er} octobre 2020 par :

Anne-Françoise Bolly,
Vanessa Wiame,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa Wiame

Anne-Françoise Bolly