CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 259.413 du 8 avril 2024

A. 230.291/XIII-8909

En cause : **F. D.**,
ayant élu domicile chez
M^e Nicolas DUBOIS, avocat,
chaussée de Louvain 523
1380 Lasne,

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 FERME DU BON DIEU QUI CROQUE**,
2. **J. P.**,
3. **V.J.**,

ayant tous élu domicile chez
M^e Bernard PÂQUES, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 20 février 2020, la partie requérante demande, d'une part, l'annulation de l'arrêté du 20 décembre 2019 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire délivre à la société privée à responsabilité limitée (SPRL) Ferme du bon dieu qui croque un permis d'urbanisme autorisant notamment la régularisation et la transformation d'un bâtiment en salle polyvalente de séminaires et réceptions ainsi que l'aménagement d'un parking sur un bien situé Ferme Smette n° 2 à Ittre et, d'autre part, la suspension de l'exécution de cet acte.

II. Procédure

L'arrêt n° 248.408 du 1er octobre 2020 a accueilli la requête en intervention introduite par les parties intervenantes, rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 6 novembre 2020 par la partie requérante.

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

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

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 22 janvier 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 22 février 2024.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, a exposé son rapport.

Me Genthsy George, *loco* Me Nicolas Dubois, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Adrien Pironet, *loco* Me Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Audrey Zians, *loco* Me Bernard Pâques, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

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

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

III. Faits

Les faits utiles à l'examen de la cause sont exposés dans l'arrêt n° 248.408 du 1er octobre 2020. Il y a lieu de s'y référer.

IV. Recevabilité

IV.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 qu'elles produisent, elles montrent que l'habitation du requérant est séparée du centre de la ferme par une distance de 126,6 mètres et du parking par une distance de 172 mètres.

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, qu'il dispose d'un accès autre que la servitude de passage 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.

IV.2. Examen

L'arrêt n° 248.408 du 1er octobre 2020 a rejeté l'exception d'irrecevabilité au terme de l'analyse suivante :

« 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 ».

La procédure en annulation n'a pas révélé d'élément nouveau de nature à remettre en cause les conclusions de l'arrêt de suspension, les parties intervenantes ne revenant d'ailleurs plus sur cette exception dans leur mémoire en intervention ni dans leur dernier mémoire. Partant, il n'y a pas lieu de se départir de ce qui a été jugé au provisoire dans cet arrêt.

L'exception d'irrecevabilité est rejetée.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

Le requérant prend un premier moyen de la violation des articles D.VII.20 et D.VII.26 du Code du développement territorial (CoDT), de l'article 159*bis* du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et 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'ensuit 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'infraction dressé le 7 août 2018 a été envoyé au procureur du Roi. 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 premier 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. Le mémoire en réplique

Il indique être dans l'impossibilité de démontrer que le courrier envoyé au procureur du Roi le 16 décembre 2014 a été notifié par recommandé. Il s'interroge sur la loyauté à l'administration de la preuve de la partie adverse, en tant qu'elle affirme ne pas être en mesure de fournir les pièces pertinentes « à ce stade ». Il sollicite de celle-ci le dépôt du registre des envois effectués entre les 16 et 23 décembre 2014.

Il ajoute qu'à défaut pour les parties adverse et intervenantes d'apporter la preuve de la manière dont les notifications du procès-verbal ont été effectuées, il y a lieu de considérer qu'elles ont été faites en conformité avec l'article 8, alinéa 1er, du CWATUP, alors applicable.

En ce qui concerne le procès-verbal du 7 août 2018, il considère que l'absence d'avertissement préalable constitue un non-respect de la procédure pénale et non une question de recevabilité de la demande de permis. Selon lui, le but poursuivi est de mettre fin à l'infraction de manière volontaire alors que les intervenants n'ont jamais tenté d'y mettre fin. Il en déduit que, même à défaut d'avertissement préalable, le procès-verbal suspend la demande de permis d'urbanisme, en application de l'article D.VII.20 du CoDT.

C. Le dernier mémoire

Il s'étonne que la partie adverse ne dispose plus des preuves de notification des procès-verbaux alors que les infractions au droit de l'urbanisme présentent un caractère continu et que les procédures administratives liées à ce bien sont multiples.

Il indique être dans l'incapacité de pouvoir démontrer que les courriers litigieux ont été adressés par recommandé.

Il soutient que la présomption de légalité « doit permettre d'arriver à la conclusion que l'administration elle-même, soit la partie adverse, a bien adressé ces courriers recommandés conformément aux dispositions légales ».

V.2. Examen

L'arrêt n° 248.408 du 1er octobre 2020 a jugé que le moyen n'était pas sérieux au terme de l'analyse suivante :

« 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.1*bis*, D.VII.7, alinéa 3, D.VII.11, alinéa 2, D.VII.12 et D.VII.19, alinéa 1er.
[…]”.

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 1er 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 1er, 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°, 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 1er, la demande de permis ou la déclaration adressée après la notification visée à l’article 156, alinéa 1er, est irrecevable à défaut :

1° soit du jugement coulé en force de chose jugée, visé à l'article 155, § 2 ;

2° 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 1er".

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 1er 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.I, 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 :

"§ 1er. 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 adressée 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 ».

Dans le cadre de l'instruction de l'affaire au fond, l'auditeur rapporteur a sollicité le dépôt du registre des envois effectués par la direction du Brabant wallon du SPW aménagement du territoire, logement, patrimoine et énergie entre les 16 et 26 décembre 2014. La partie adverse a indiqué qu'elle ne disposait plus des pièces demandées.

Au vu des pièces existantes, l'auteur de l'acte attaqué a pu considérer que les procès-verbaux en question n'avaient pas été dûment notifiés.

Partant, il n'y a pas lieu de se départir de ce qui a été jugé au provisoire dans cet arrêt.

Il s'ensuit que le premier moyen n'est pas fondé.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

Le requérant prend un deuxième moyen de la violation des articles 10, § 1er, et 81 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, de l'annexe 1 de l'arrêté du Gouvernement du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences, des installations et activités classées ou des installations ou des activités présentant un risque pour le sol et 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 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 2, 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 bénéficiaire de l'acte attaqué ne possède qu'une déclaration de classe 3 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 des décisions de refus de permis précédentes relatives au bien litigieux et en déduit que leur auteur « 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 ». Il ajoute qu'à cette 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 ». Il rappelle qu'il a fait état de ces éléments dans divers courriers de réclamations adressés tant à la commune d'Ittre qu'au fonctionnaire délégué. 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 quant au nombre de personnes présentes à celles-ci.

B. Le mémoire en réplique

Il indique que la proposition de refus de permis d'urbanisme sur recours indique « qu'il apparaît raisonnable d'estimer la capacité de ces salles à une capacité supérieure à 150 personnes » et « qu'un permis d'environnement serait donc nécessaire (permis unique) ». Il déplore que l'auteur de l'acte attaqué se fonde exclusivement sur les déclarations de la demanderesse de permis pour rejeter l'application de la procédure de permis unique.

À son estime, l'affirmation de l'acte attaquée selon laquelle « 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 » est erronée, dès lors que le courrier du 3 mai 2019 adressé par la commune d'Ittre au SPW mentionne les événements créés à l'époque. Il renvoie également à la pièce 21 de son dossier qui fait état d'événements et de soirées organisées dans le courant de l'année 2019.

Il soutient que la capacité des installations est, de manière objective, largement supérieure à 150 personnes (300 places assises et 500 places debout). Il déduit de la jurisprudence que ce n'est qu'à défaut de caractère objectif qu'il y a lieu de s'attacher exclusivement au projet ou aux déclarations de l'exploitant.

C. Le dernier mémoire

Il fait valoir qu'à partir du moment où l'exploitant lui-même annonce une capacité de 300 places assises et 500 places debout, celui-ci reconnaît nécessairement que la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes.

Il estime être dans une situation inextricable pour démontrer le dépassement de cette capacité dans la mesure où il devrait systématiquement faire appel aux forces de l'ordre pour compter les invités dans une soirée puisque, quoi qu'il fasse, il « ne sera jamais cru ».

VI.2. Examen

L'arrêt n° 248.408 du 1er octobre 2020 a jugé que le moyen n'était pas sérieux au terme de l'analyse suivante :

« En vertu de l'article 10, § 1er, alinéa 1er, 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 évènement 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'évènement 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 boite de nuit dans les lieux ou d'évènements 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. À 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 ».

Outre ces motifs, qu'il y a lieu de confirmer, il convient de relever que le permis attaqué prévoit, à titre de condition, de « mettre en place un dispositif d'interdiction de stationnement le long du chemin d'accès public ». Cette condition a notamment pour effet de limiter la capacité de stationnement et, donc d'accueil, de l'exploitation.

Pour le surplus, les constats d'huissier déposés par le requérant font état de la présence, à certaines dates, d'un nombre de voitures oscillant entre une trentaine et une cinquantaine. Ces différentes estimations ne permettent pas d'établir que le nombre de participants était supérieur à 150.

Il s'ensuit que le deuxième moyen n'est pas fondé.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

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

Il fait grief à l'acte attaqué de n'être pas suffisamment motivé quant à la dérogation accordée au plan de secteur. Il estime 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.

B. Le mémoire en réplique

À son estime, ce n'est pas parce que son habitation et l'installation autorisée se situent à proximité d'une autoroute qui génère elle-même certaines nuisances qu'il doit accepter d'autres gênes, notamment sonores. Il en déduit que la seule prise en compte des nuisances liées à l'autoroute toute proche, sans faire référence à sa propre situation, ne peut être considérée comme une motivation suffisante au regard de l'article D.IV.13 du CoDT.

Il ajoute que la régularisation du parking étant dérogatoire au plan de secteur, l'autorité aurait dû exposer, conformément à l'article D.IV.6 du CoDT, les motifs justifiant une telle régularisation.

VII.2. Examen

L'arrêt n° 248.408 du 1er octobre 2020 a jugé que le moyen n'était pas sérieux au terme de l'analyse suivante :

« L'article D.IV.6, alinéas 1er 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 1er, 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 ».

Outre ces motifs, qu'il y a lieu de confirmer, il convient de relever que la condition de l'acte attaqué imposant de mettre en place un dispositif d'interdiction de stationnement le long du chemin d'accès public est notamment prescrite pour limiter les nuisances du projet à l'égard du requérant. Il en va de même s'agissant de la condition interdisant d'installer une sonorisation extérieure.

Il s'ensuit que le troisième moyen n'est pas fondé.

VIII. Quatrième moyen

VIII.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

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

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

B. Le mémoire en réplique

Il répond que la motivation d'un écart à un SDC est différente de la motivation d'une dérogation au plan de secteur.

Il en déduit que l'auteur de l'acte attaqué doit examiner si le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma et, donc, déterminer ces objectifs.

Il relève à cet égard que l'affectation de la ferme en salle de réception ne constitue pas un logement et en déduit que le projet s'écarte de l'objectif du SDC alors que l'autorité n'indique pas en quoi le projet compromet ou non les objectifs visés par ce schéma.

VIII.2. Examen

L'arrêt n° 248.408 du 1er octobre 2020 a jugé que le moyen n'était pas sérieux au terme de l'analyse suivante :

« 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 ».

La procédure en annulation n’ayant pas révélé d’élément nouveau de nature à remettre en cause les conclusions de l’arrêt de suspension, il n’y a pas lieu de se départir de ce qui a été jugé au provisoire dans cet arrêt.

Pour le surplus, l’argument, soulevé dans le mémoire en réplique, consistant à critiquer l’absence d’examen de la condition de l’article D.IV.5 du CoDT relative aux objectifs du SDC est nouveau. Dès lors qu’il aurait pu, et donc dû, être soulevé dans la requête et qu’il ne relève pas de l’ordre public, il est irrecevable.

Il s’ensuit que le quatrième moyen n’est pas fondé.

IX. Cinquième moyen

IX.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

Le cinquième moyen est pris de la violation de l’article D.IV.41 du CoDT, de l’article 7 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale et 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 que la régularisation par l'acte attaqué de la construction d'un volume cuisine et d'une annexe à celle-ci implique la modification du chemin vicinal n° 25, ce que confirme l'acte attaqué.

Il affirme que la procédure relative à la voirie communale prescrite par le décret du 6 février 2014 précité s'appliquait en l'espèce.

B. Le mémoire en réplique

Il soutient que le projet est traversé par une voirie publique, soit les chemins communaux numérotés 25 et 17, repris à l'Atlas des chemins vicinaux de Haut-Ittre, comme l'indique le recours administratif de la commune d'Ittre.

Selon lui, bien qu'aucun plan de géomètre-expert n'ait été joint à la demande de permis afin de localiser plus précisément ces chemins par rapport à la ferme, il semble qu'une partie du chemin n° 25 soit traversé par le volume cuisine ainsi que par le petit volume secondaire visé par la demande de permis et destiné à servir de vestiaire, de sanitaires et de réserve.

Il considère que l'autorité n'exclut pas cet empiètement ni l'atteinte portée à ces chemins dès lors qu'elle 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 ».

Il déplore le fait que l'auteur de l'acte attaqué n'examine l'impact du projet sur les chemins existants que sous l'angle de leur accessibilité alors que l'article D.IV.41 du CoDT requiert un examen plus large.

Il en déduit que la procédure prévue à l'article D.IV.41 du CoDT devait être entamée et il critique le fait que l'acte attaqué n'est pas motivé quant à l'éventuelle application de cette disposition.

IX.2. Examen

L'arrêt n° 248.408 du 1er octobre 2020 a jugé que le moyen n'était pas sérieux au terme de l'analyse suivante :

« 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 ».

La procédure en annulation n'ayant pas révélé d'élément nouveau de nature à remettre en cause les conclusions de l'arrêt de suspension, il n'y a pas lieu de se départir de ce qui a été jugé au provisoire dans cet arrêt.

Il s'ensuit que le cinquième moyen n'est pas fondé.

X. Sixième moyen

X.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

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

B. Le mémoire en réplique

Il soutient que l'auteur de l'acte attaqué considère lui-même que le dossier est lacunaire compte tenu de l'absence d'étude des nuisances générées par le charroi, les stationnements et les bruits, ainsi que du caractère incomplet de certains plans et du reportage photographique. Il indique qu'après avoir relevé ces manquements, l'autorité se réfère toutefois, exclusivement, au courrier adressé par la demanderesse de permis qui est reproduit *in extenso* dans l'acte attaqué.

Il relève qu'après cette citation, l'auteur du permis litigieux considère que les éléments à régulariser sont très clairement identifiés et affirme « que le projet se limite aux seules zones concernées par la demande, ce qui est logique » et « que cela n'empêche pas l'autorité compétente de cerner de façon claire l'objet de la demande et de ses incidences ». Il s'interroge sur la validité de ce raisonnement.

Il fait également valoir que, sur les points relatifs au parcage et à l'accès, l'auteur de l'acte attaqué admet, à tout le moins implicitement, que le nombre de parking est réduit à 57, eu égard à la servitude de passage grevant le fonds objet de la demande de permis, au profit de la Ferme du Pré. À son estime, un tel nombre d'emplacements de parking est insuffisant, même pour une capacité réduite à 150 personnes.

X.2. Examen

L'arrêt n° 248.408 du 1er octobre 2020 a jugé que le moyen n'était pas sérieux au terme de l'analyse suivante :

« 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 estimaient 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'entrée", 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 ».

La procédure en annulation n’ayant pas révélé d’élément nouveau de nature à remettre en cause les conclusions de l’arrêt de suspension, il n’y a pas lieu de se départir de ce qui a été jugé au provisoire dans cet arrêt.

Il en va d’autant plus ainsi, en ce qui concerne les nuisances sonores, que les conditions générales d’exploitation, telles qu’arrêtées par l’arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d’exploitation des établissements visés par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d’environnement s’appliquent, conformément à l’article 5 de ce décret, à l’ensemble des installations et activités, en ce compris celles de classe 3.

Il s’ensuit que le sixième moyen n’est pas fondé.

XI. Septième moyen

XI.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

Le requérant prend un septième moyen de la violation du principe de bonne administration et 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 ce jugement.

B. Le mémoire en réplique

Il indique que ce n'est qu'après la signification du jugement du Tribunal de première instance du Brabant wallon du 19 mars 2019 que les soirées dansantes style « boîte de nuit » ont plus ou moins cessé au profit de fêtes de mariage.

XI.2. Examen

L'arrêt n° 248.408 du 1er octobre 2020 a jugé que le moyen n'était pas sérieux au terme de l'analyse suivante :

« 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 ».

La procédure en annulation n’ayant pas révélé d’élément nouveau de nature à remettre en cause les conclusions de l’arrêt de suspension, il n’y a pas lieu de se départir de ce qui a été jugé au provisoire dans cet arrêt.

Il s’ensuit que le septième moyen n’est pas fondé.

XII. Huitième moyen

XII.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

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

Il soutient que la décision de première instance, prise le 29 août 2019, a été adoptée hors délai dès lors qu’elle aurait dû être prise le 28 août 2019 au plus tard.

B. Le mémoire en réplique

Il renonce à son moyen.

XII.2. Examen

Dès lors que le requérant renonce à son moyen, il n’y a pas lieu de l’examiner.

XIII. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure liquidée au taux de base. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D’ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 924 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 40 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 850 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 400 euros, et à la charge des parties intervenantes, à concurrence de 150 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 8 avril 2024, par la XIIIe chambre du Conseil d'État, composée de :

Luc Donnay,	conseiller d'État, président f.f.,
Lionel Renders,	conseiller d'État,
Laure Demez,	conseiller d'État,
Thierry Blanjean,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Thierry Blanjean Luc Donnay