

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

n^o 260.865 du 1^{er} octobre 2024

A. 242.046/XIII-10.382

En cause : **D.B.,**
 ayant élu domicile chez
 M^e Bernard FRANCIS, avocat,
 vieux Chemin du Poète 11
 1301 Wavre,

contre :

1. **la ville de Rochefort,**
 représentée par son collège communal,

2. **la Région wallonne,**
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat,
 rue de l'Aurore 52
 1000 Bruxelles,

Partie intervenante :

**la société anonyme DES GROTTES DE
HAN-SUR-LESSE ET DE ROCHEFORT,**
ayant élu domicile chez
M^{es} Fabrice EVRARD et
Emilie MOYART, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 31 mai 2024 par la voie électronique, la partie requérante demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 25 mars 2024 par laquelle le collège communal de la ville de Rochefort octroie à la société anonyme (SA) des Grottes de Han-sur-Lesse et de Rochefort un permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension et la transformation de la ferme du Dry Hamptay, et la création d'un logement supplémentaire sur un bien sis rue des Grottes, 50 à Han-sur-Lesse et, d'autre part, l'annulation de cette décision.

II. Procédure

Par une requête introduite le 28 juin 2024 par la voie électronique, la SA des Grottes de Han-sur Lesse et de Rochefort demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

La note d'observations de la seconde partie adverse et les dossiers administratifs ont été déposés.

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur chef de section 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 9 août 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 19 septembre 2024 et le rapport a été notifié aux parties.

M^{me} Laure Demez, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Bernard Francis, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Bénédicte Hendrickx, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et M^{es} Fabrice Evrard et Emilie Moyart, avocats, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur chef de section, a été entendue 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 utiles à l'examen de la cause

III.1. Antécédents

1. Le 12 juin 1989, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Rochefort émet un avis favorable sur une demande d'autorisation d'exploiter un « centre polyvalent d'accueil » (restauration, animations culturelles, centre didactique, de séminaires, de colloques, *etc* ...) introduite par la SA Grottes de Han et de Rochefort. Concernant la fonction culturelle de ce centre, à la demande du collège, cette société l'explicite par courrier du 27 septembre 1989, précisant que le 1^{er} étage de la ferme du Dry Hamptay sera affecté, notamment, à un hall d'accueil à

fonctions multiples servant de « centre d'information, de point de vente, de vestiaire, de foyer, ... ».

2. Le 31 octobre 1989, le collège décide de notifier à la société précitée la lettre du service de prévention des pollutions de la Région wallonne du 6 octobre 1989 indiquant que la demande d'exploitation de ce « centre polyvalent d'accueil » est à classer sans suite, n'étant reprise dans aucune rubrique de classement du type I - chapitre II du règlement général pour la protection du travail (RGPT).

3. Le 5 décembre 1989, il lui délivre un permis de bâtir ayant pour objet l'aménagement et l'extension de la grange du Dry Hamptay située sur la parcelle cadastrée section A, n° 1124.

4. Le 2 décembre 1991, il lui délivre un permis de bâtir autorisant, sur cette même parcelle, la construction d'un petit bâtiment (complément usuel de l'infrastructure touristique existante) à côté du bâtiment principal.

5. Le 4 décembre 2017, la SA des Grottes de Han-sur-Lesse et de Rochefort introduit une demande de permis unique visant, d'une part, à renouveler le permis d'environnement pour le parc animalier, les grottes, le site de la ferme de Dry Hamptay, le pavillon des grottes, l'atelier et la centrale, et, d'autre part, à régulariser sur le plan urbanistique diverses infrastructures (cabane des trappeurs, piste étanche pour le ravitaillement des véhicules en carburant et citerne de 20.000 litres) dans un établissement situé rue des Grottes, n° 46 et rue des Marronniers, n° 15.

Le 22 octobre 2018, le collège communal de la ville de Rochefort délivre un permis autorisant le renouvellement du permis d'exploiter le domaine des grottes de Han et refusant la régularisation urbanistique sollicitée. Cette décision est confirmée, sur recours du requérant, par un arrêté du ministre de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement du 25 mars 2019, arrêté annulé par un arrêt n° 258.687 du 6 février 2024 (ECLI:BE:RVSCE:2024:ARR.258.687).

A cette époque, l'accueil des visiteurs et la billetterie des grottes et du parc animalier/safari-cars, le quai de départ tram et le quai de départ safari-car sont situés dans le centre du village.

6. En mai 2020, devant l'impossibilité d'accueillir et de transporter les visiteurs depuis le centre du village dans des conditions de *covid-safe*, les fonctions d'accueil et de billetterie relatives à l'exploitation des grottes et du parc animalier

sont déplacées au sein du bâtiment de la ferme de Dry Hamptay situé rue des Grottes, n° 50.

7. Le 4 janvier 2021, la ville de Rochefort accuse réception d'une demande de permis d'urbanisme introduite par la même société et ayant pour objet la construction d'un bâtiment « d'accueil, billetterie et bureaux » et l'aménagement d'une nouvelle zone de départ des trams et safari-cars avec zones d'attente, de la plaine de Dry Hamptay, de parkings de respectivement 470 et 20 emplacements ainsi que la construction d'un kiosque.

Il s'agit de déplacer notamment l'accueil et la billetterie des grottes et du parc animalier dans un nouveau bâtiment à construire à côté de la ferme de Dry Hamptay, de construire à l'arrière de celle-ci des quais d'embarquement et de débarquement des trams et des safaris-cars ainsi que de déplacer les voies de trams et des itinéraires (aller-retour) des safaris-cars du centre-ville sur la plaine de Dry Hamptay.

Le 6 avril 2021, le collège communal refuse d'octroyer le permis sollicité, estimant toutefois qu'un nouveau dossier pourrait être envisagé moyennant la prise en compte des remarques émises dans le cadre de l'enquête publique, des avis extérieurs et des éléments de modification qu'il sollicite.

8. Le 27 avril 2023, la SA Grottes de Han introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme portant uniquement sur l'aménagement de la plaine de Dry Hamptay, dont la boucle du tram et la boucle de voirie.

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, déposée à l'appui de celle-ci, décrit l'objet de la demande dans les termes suivants :

« - L'aménagement, dans la partie Ouest de la Plaine de Dry Hamptay, en zone de loisirs, d'une boucle de tram de 95 m de diamètre, permettant aux trams de faire leur manœuvre de retournement sans devoir rentrer au village, avec une zone d'attente, d'embarquement et de débarquement des visiteurs, et un petit bâtiment annexe (dit "gare") servant de local pour les guides, chauffeurs et chefs de gare. La demande prévoit l'installation de 4 bornes de recharge électrique le long du quai et de la boucle de tram, une cabine électrique haute-tension étant logée dans le bâtiment annexe.

- L'aménagement, dans la partie Sud de la Plaine de Dry Hamptay, en zone naturelle d'intérêt paysager, d'une boucle de voirie connectée à l'allée des Marronniers permettant aux safari-cars de faire leur manœuvre de retournement, avec zone d'embarquement et de débarquement, et en zone de loisirs, d'une zone d'attente couverte.

- La construction d'un petit bâtiment au centre de la Plaine (dit "kiosque"), en remplacement du kiosque actuel, qui accueillera une zone d'information, de boutique et des sanitaires pour les visiteurs.

- L'aménagement des cheminements pour visiteurs entre ces différents lieux.
- Tous les cheminements et voiries seront en matériaux drainants ou semi-drainants ».

Cette notice renseigne que les safaris-car ne passeront plus dans le centre du village et que le projet a donc un impact positif sur le cadre acoustique local.

La demande de permis est également accompagnée de l'étude d'incidences sur l'environnement réalisée à l'occasion de la précédente demande de permis qui a donné lieu à la décision de refus de permis du 6 avril 2021 précitée.

Le 18 septembre 2023, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Le 23 novembre 2023, le requérant introduit un recours en suspension et en annulation à l'encontre de cette décision. Par un arrêt n° 259.266 du 26 mars 2024, la demande de suspension est rejetée pour défaut d'urgence (ECLI:BE:RVSCE:2024:ARR.259.266). Le recours en annulation est toujours pendant (G/A.240.565/XIII-10.197).

III.2. Exposé des faits propres à l'acte attaqué

9. Le 18 juillet 2023, la SA Grottes de Han introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension et la transformation de la ferme de Dry Hamptay, située rue des Grottes, n° 50, et la création d'un logement supplémentaire dans une construction voisine située rue des Grottes, n° 52.

Ce bien est situé en zone d'habitat, dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique, au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort, adopté par arrêté royal du 22 janvier 1979.

Le dossier de demande mentionne ce qui suit :

« La ferme de Dry Hamptay est une ancienne grange en pierre qui a été transformée en 1990. A l'époque, un volume annexe également en pierre et légèrement plus petit avait été construit en façade avant, entre "la ferme" et la rue des Grottes alors qu'à l'arrière, "la Verrière" avait été ajoutée pour accueillir les salles du restaurant ».

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, déposée à l'appui de la demande, renseigne que les visiteurs doivent se garer en ville dans les parkings publics et accéder au site à pied en empruntant la rue des Grottes.

Le requérant est propriétaire de la maison située au n° 40 de la rue des Grottes, juste à côté du projet litigieux.

10. Le 7 août 2023, le collège communal de la ville de Rochefort délivre un accusé de réception du dossier de demande complet.

11. Le 1^{er} septembre 2023, la zone de secours Dinaphi émet un avis favorable assorti de la condition que les véhicules de secours disposent d'une possibilité d'accès et d'une aire de stationnement à l'arrière via une voie d'accès spéciale à partir de la chaussée carrossable de la voie publique.

12. Le 11 septembre 2023, le fonctionnaire délégué signale, par courriel adressé à un agent de la ville de Rochefort, que le dossier relatif à cette demande de permis « aura un avis réputé favorable ».

13. Du 21 août au 21 septembre 2023, une enquête publique est organisée. Elle donne lieu à neuf réclamations, dont deux émanent du requérant.

14. Le 20 septembre 2023, la commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) relève que le développement de cette entreprise privée est « un plus » pour l'attractivité de la commune et émet un avis favorable.

15. Le 12 octobre 2023, le collège communal transmet au fonctionnaire délégué sa délibération du 9 octobre 2023 prorogeant le délai de décision de 30 jours en vue de solliciter l'avis du fonctionnaire technique et proposer au demandeur d'introduire un dossier modifié de la demande de permis.

16. Le 10 novembre 2023, le fonctionnaire technique fait savoir au collège communal que, sur la base des informations portées à sa connaissance, il ne peut pas se prononcer sur le fait de déterminer si la demande doit ou non faire l'objet d'une demande de permis unique.

17. Par un courrier du 20 novembre 2023, la ville de Rochefort en informe la SA Grottes de Han, lui communique copie de la réponse du fonctionnaire technique et l'invite, afin de poursuivre l'instruction de la demande de permis d'urbanisme, à apporter « les éléments de réponse qui justifieraient que le projet n'est pas de nature à aggraver directement ou indirectement des dangers, nuisances et inconvénients à l'égard de l'homme et de l'environnement ».

Elle ajoute ce qui suit :

« Faute d'une justification suffisante, nous nous verrons dans l'obligation de solliciter une étude d'incidences sur l'environnement mise à jour, prenant en compte l'ensemble des projets/développements approuvés ou envisagés par le Domaine des Grottes.

Sur base de ce courrier, nous vous invitons également à nous confirmer que nous pouvons poursuivre l'instruction de votre dossier et que vous n'avez pas l'intention de retirer cette demande de permis d'urbanisme en vue d'introduire une demande de permis unique ».

18. Le 14 décembre 2023, la SA Grottes de Han transmet ses observations au collège communal ainsi que des annexes, dont un plan modifié figurant l'accès pompier sollicité.

19. Le 20 décembre 2023, le collège communal délivre un second accusé de réception du dossier complet de la demande de permis.

20. Le 29 décembre 2023, il émet un avis favorable.

21. Le 8 février 2024, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel.

22. Le 26 février 2024, le collège communal proroge de 30 jours le délai d'envoi de sa décision.

23. Le 25 mars 2024, il délivre le permis sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par la SA des Grottes de Han-sur-Lesse et de Rochefort, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. 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.

VI. L'urgence

VI.1. Thèses des parties

A. La requête unique

Le requérant dénonce une aggravation importante de la situation actuelle en termes de nuisances sonores, d'atteinte à son cadre de vie et de perte d'intimité, et produit des photographies à l'appui des inconvénients ainsi redoutés.

Il précise que sa parcelle jouxte la parcelle de la SA Grottes de Han du côté où l'extension projetée sera la plus importante, qu'un nouveau bâtiment et un important espace d'attente à ciel ouvert prendront place à moins de trois mètres de la limite des fonds en lieu et place d'un massif boisé formant actuellement un écran vert entre les propriétés, qu'aucune replantation ne sera possible dans cet espace et que son jardin sera longé sur toute sa profondeur par un mur de 40 mètres de long et de plus de huit mètres de haut, le terrain concerné par le projet litigieux présentant également un surplomb de 70 centimètres qui n'apparaît pas, selon lui, sur les plans. Il ajoute que la partie la plus haute et la plus massive du bâtiment sera située au plus près des fenêtres arrière des pièces de vie de son habitation (bureau et cuisine).

Il relève qu'une haie remarquable de 6 mètres de haut sera remplacée par une « barrière végétale acoustique », un mur « soi-disant » anti-bruit d'une hauteur d'1,80 mètre (inférieure aux visiteurs de grande taille) et de nouvelles plantes indigènes, ce qui confirme, à son estime, les nuisances sonores provenant des files qui se formeront le long de sa propriété.

Il ajoute qu'il rentrera dans l'allée de son habitation sous la vue et le bruit de milliers de personnes, et qu'il les verra et entendra depuis les pièces de vie et la chambre située à l'étage, au-dessus de cette « barrière acoustique » qui n'empêchera pas les bruits de monter du matin jusqu'à la nuit.

Il considère que le projet ne tient pas compte de l'expertise acoustique réalisée le 29 juillet 2023 qui préconise de créer une « zone tampon inaccessible », vu les niveaux hors normes de décibels déjà atteints à l'endroit considéré, et fait valoir que c'est précisément à cet endroit que se situera l'espace d'attente projeté et que seront ajoutées les files bruyantes des clients du parc.

Il soutient que les bruits (discussion, éclats de rire sous l'effet de l'alcool et de la chaleur, etc.) de la terrasse surélevée, également utilisée en soirée et tard dans la nuit (clientèle de l'hôtel Mercure, *events* d'entreprises, groupes de 400

personnes, etc.), ne seront pas arrêtés par un écran en hauteur, seront perceptibles de chez lui et le contraindront à fermer sa fenêtre.

Il est d'avis que la réalisation de ce projet va rendre son habitation et son jardin inhabitables et invivables dès lors qu'il vivra le long d'un mur et que la construction située à trois mètres de la limite des fonds créera « un effet d'enclavement et d'enfermement » de sa parcelle qui va se retrouver dans une configuration « couloir », sans aucune vue naturelle et végétalisée sur le côté et vers l'arrière, alors qu'actuellement, les bâtiments du domaine sont situés à plus de 20 mètres de sa propriété de sorte qu'il dispose à l'arrière de sa parcelle d'un dégagement et d'une vue ouverte sur la zone naturelle couverte par un périmètre d'intérêt paysager.

Il ajoute que le bâtiment situé à l'Est, en surplomb du jardin, va artificialiser et imperméabiliser le sol sur une grande superficie, que les pluies habituelles venant de l'Ouest ne seront pas absorbées et ruisselleront, logiquement, par la pente vers son jardin.

Il précise qu'il est venu habiter dans une zone résidentielle à caractère rural d'intérêt paysager et en bordure d'une zone naturelle couverte par un périmètre d'intérêt paysager et que le projet est de nature à porter gravement atteinte à son cadre de vie et son environnement.

Il considère que la jurisprudence selon laquelle un riverain situé en zone d'habitat n'a pas de droit au maintien en l'état d'une parcelle voisine, ni de pouvoir conserver indéfiniment les avantages dont il bénéficie d'un espace donné, vu l'affectation de la zone qui implique la possibilité de bâtir, agrandir ou transformer un bien immobilier, doit être nuancée et ne peut pas être invoquée dans le cas d'espèce, étant donné, d'une part, que l'acte attaqué autorise un bâtiment affecté à des activités récréatives et de services dont le développement n'est pas compatible avec le voisinage et, d'autre part, que le fond de sa parcelle est contigu à la zone naturelle, avec un périmètre d'intérêt paysager, sur laquelle il dispose d'une vue dégagée qui sera inévitablement obstruée par la construction en projet.

B. La note d'observations

La partie adverse répond que le requérant ne démontre pas une aggravation des nuisances occasionnées par l'exploitation du site du fait de la seule exécution du permis d'urbanisme litigieux. A son estime, les seuls travaux autorisés ne modifieront pas la situation actuelle, la capacité d'accueil n'étant pas modifiée.

Elle considère, s'agissant des nuisances sonores, que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement précise que des rapports ont été demandés et qu'il est constaté que, grâce au concept, l'impact acoustique des visiteurs est réduit d'environ 6 dB en direction du voisin du n° 40 de la rue des Grottes, soit une diminution de bruit nettement perceptible.

Elle estime qu'aucune atteinte n'est à déplorer quant à l'esthétique générale du site.

Elle soutient, concernant l'intégration au cadre bâti et non bâti et la compatibilité du projet avec le voisinage, qu'il est spécifié que le projet a pour but d'améliorer la situation par rapport au voisinage en créant une cour ouverte côté rue pour rassembler les visiteurs sur le domaine privé, que la volumétrie proposée crée une barrière acoustique entre la rue et la plaine, qu'une attention toute particulière a été apportée aux conséquences du projet sur le voisinage direct, ceci ayant guidé la conception des volumes, et qu'il ressort de l'étude de l'ombre projetée que celle-ci se confond avec l'ombre des bâtiments existants.

Elle précise que la végétation présente au niveau de la limite de propriété sera remplacée par de nouveaux arbres, une palissade végétale acoustique et une haie pour atténuer au maximum l'impact visuel du projet pour le requérant.

Elle relève enfin que la rue des Grottes n'est pas modifiée, ce qui confirme l'absence d'impact concret direct dans le chef de ce dernier.

C. La requête en intervention

La partie intervenante considère que le requérant ne démontre pas qu'une procédure en annulation n'est pas suffisante pour conjurer les inconvénients redoutés de sorte que l'urgence n'est pas établie.

Elle répond que le « massif boisé » constitué d'une haie et de quelques arbres ne sera pas remplacé par la zone d'attente et qu'une nouvelle plantation d'arbres plus large sera implantée le long de cette zone d'attente. Elle précise que la bande boisée sera remplacée par un mur en bois, afin d'en permettre la bonne intégration, et une zone tampon de trois mètres, sans ouverture et isolée phoniquement avec la plantation d'une haie, séparant ainsi le mur en bois de la propriété du requérant. Elle relève que les photographies reproduites dans la requête démontrent qu'à l'heure actuelle, les visiteurs peuvent s'approcher de la clôture du requérant et voir tout ce qui se passe dans sa propriété, le requérant exprimant du reste régulièrement des griefs à cet égard. Selon elle, le projet litigieux a été

minutieusement pensé pour rencontrer cette problématique puisque plus aucun visiteur n'aura de vue ni d'accès en limite de propriété, ce qui réduira manifestement les inconvénients rencontrés actuellement.

Elle soutient qu'elle n'a pas l'intention d'augmenter la capacité maximale d'accueil et que la mise en œuvre du projet n'aura, par conséquent, aucun impact négatif en termes de nuisances sonores. Elle rappelle que la problématique du bruit et des nuisances ressenties par le requérant a été traitée dans une étude acoustique du 29 juillet 2023 et que le projet tient compte de cette étude puisqu'il prévoit, comme recommandé dans celle-ci, la création d'une zone tampon de trois mètres inaccessible entre le bâtiment projeté et la limite de propriété, des équipements techniques placés le plus loin possible de cette limite et conformes aux normes de bruit, l'installation d'un branchement afin que les camions de livraison éteignent leur moteur, ainsi qu'une interdiction stricte quant à la diffusion de musique dans la zone d'attente. Elle relève que la conception même du bâtiment (en forme de U ouvert vers l'arrière) permet de limiter la dispersion sonore des bruits des visiteurs vers l'avant et les voisins et en infère que le projet améliorera la situation eu égard aux multiples dispositifs mis en place pour limiter ces nuisances.

Elle estime que la thèse du requérant selon laquelle « la terrasse sera également utilisée en soirée et tard dans la nuit, en été tandis que le requérant devra fermer sa fenêtre » est purement hypothétique dès lors que, d'une part, elle respectera les conditions d'exploitation sur ce point comme elle le fait déjà actuellement (une terrasse existe aujourd'hui au même endroit au rez-de-chaussée) et, d'autre part, la terrasse située à proximité du domicile du requérant sera inaccessible. Elle en déduit que le projet ne rendra pas inhabitables et invivables la maison et le jardin du requérant mais améliorera au contraire sa situation tant en termes de nuisances sonores que visuelles.

Elle considère qu'il ne prouve pas disposer, à l'heure actuelle, d'un dégagement et d'une vue à l'arrière de sa parcelle, ouverte sur la zone naturelle couverte par un périmètre d'intérêt paysager. A son estime, les seules photographies qu'il produit démontrent le contraire, cette vue étant considérablement limitée par la haie et les plantations réalisées par le requérant lui-même.

Elle précise que la vue future depuis la propriété du requérant a été simulée dans le dossier de demande de permis d'urbanisme. Selon elle, il ressort de cette simulation, qui figure les nouvelles plantations et la haie prévue dans la zone tampon, qu'il n'y aura aucun effet d'enclavement et d'enfermement, que le requérant disposera d'une vue naturelle et végétalisée sur le côté et vers l'arrière de sa parcelle et que le projet améliorera même la situation actuelle.

Enfin, elle soutient que la construction du bâtiment n'aura aucun impact en ce qui concerne les eaux de ruissellement sur le terrain du requérant dans la mesure où l'eau des toits sera récoltée et drainée vers les citernes d'eau de pluie et les bassins d'orage.

Elle conclut que le projet litigieux ne présente pas d'inconvénients graves et améliore la situation actuelle.

VI.2. Examen

1. Aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. L'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé au requérant par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et, d'autre part, la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permet pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient. La condition de l'urgence présente deux aspects : une immédiateté suffisante et une gravité suffisante. La loi n'exige pas l'irréversibilité de l'atteinte, mais permet que la suspension évite de sérieuses difficultés de rétablissement de la situation antérieure au cas où l'autorisation est annulée après son exécution.

L'article 8, alinéa 1^{er}, 4^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État dispose que la demande de suspension contient un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension demandée. La demande de suspension doit identifier et contenir *ab initio* les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner et qui justifient concrètement l'urgence. L'inconvénient allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants. Cette démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents, se réduire à de simples considérations d'ordre général ou à de simples affirmations dépourvues d'éléments précis et concrets de nature à établir l'urgence. Il ne peut être tenu compte que des éléments que le requérant fait valoir dans sa demande de suspension.

Le requérant supporte la charge de la preuve des conditions de l'urgence, notamment la gravité des inconvénients qu'il allègue.

Par ailleurs, pour apprécier l'urgence, il y a lieu d'avoir égard aux caractéristiques particulières des lieux et du projet. Seuls les éléments emportant des conséquences d'une gravité suffisante sur la situation personnelle du requérant sont susceptibles d'être pris en compte.

2. En l'espèce, la parcelle du requérant jouxte la parcelle concernée par le projet litigieux. Ces deux parcelles ont une profondeur d'environ 50 mètres depuis la limite qui les sépare de la voirie.

Il ressort des plans de la demande de permis qu'il existe, à l'heure actuelle, sur la parcelle de la demanderesse de permis :

- un premier bâtiment, implanté parallèlement à la rue des Grottes et situé à environ 30 mètres de la limite séparative des fonds de la demanderesse de permis et du requérant, avec les occupations suivantes : rez-de-chaussée (des sanitaires, une cuisine, un local frigo et une réserve), 1^{er} étage (une salle de réunion, des vestiaires, des wc et une chaufferie) et 2^{ème} étage (des locaux techniques) ;
- un deuxième bâtiment, situé à l'arrière de ce premier bâtiment et à environ 26,50 mètres de la limite séparative des fonds de la demanderesse de permis et du requérant, avec les occupations suivantes : rez-de-chaussée (un espace « accueil », un *back office*, un comptoir restauration et deux réserves), 1^{er} étage (une passerelle donnant accès à une salle d'accueil « Préhistohan », une salle de cinéma, une buanderie et un local de rangement) et 2^{ème} étage (une salle de projection, un vide sur la salle de cinéma et un vide sur la salle d'accueil Préhistohan) ;
- un troisième bâtiment (dénommé « la Verrière »), situé à l'arrière du second bâtiment et à environ 30 mètres de la limite séparative des fonds de la demanderesse de permis et du requérant, avec les occupations suivantes : rez-de-chaussée (une boutique et un *take away*) et étage (une salle d'exposition « Préhistohan »).

Ces bâtiments seront occupés comme suit selon le projet litigieux :

- le premier bâtiment : rez-de-chaussée (un ascenseur, des wc, une cuisine et un espace de stockage annexe, un espace poubelle), 1^{er} étage (trois bureaux, un local informatique, une salle coffre-fort, des wc et vestiaires) et 2^{ème} étage (espaces techniques et de rangement, et passages techniques) ;

- le deuxième bâtiment : rez-de-chaussée (un bureau, une boutique et sa vitrine, un *stock* cuisine, une chambre froide, deux chambres de congélation, un local « plonge » et un local de stockage de nourriture, un espace vidanges), 1^{er} étage (cinq bureaux, quatre salles de réunion, des locaux techniques, des locaux de rangement et des espaces de circulation publique et de service) et 2^{ème} étage (quatre bureaux, deux salles de réunion, un local technique, ainsi qu'un local « archives/techniques/bureau + réunion, un local « imprimante et rangement » et des vides) ;
- le troisième bâtiment (la verrière est intégrée au sein d'un nouveau bâtiment) : rez-de-chaussée (un espace réservé à la circulation du public, une boutique, un espace bébé, une chambre froide, un bar, un *stock* boissons, une cuisine « envoi », un *stock* boutique parc, des wc) et étage (des espaces de circulation, deux salles de réunion, une salle de restauration avec, à l'arrière, une terrasse sur l'auvent qui surplombe le rez-de-chaussée et est inaccessible du côté de la propriété du requérant).

Les volumes du petit bâtiment de 1991 à front de rue (premier bâtiment) et du bâtiment principal de la ferme (deuxième bâtiment) ne seront pas modifiés.

En revanche, le volume arrière dit « La Verrière » (troisième bâtiment) sera prolongé vers l'Est et l'Ouest. Dans la partie droite de cet agrandissement projeté, qui est situé à trois mètres de la limite séparative des fonds de la demanderesse de permis et du requérant, se trouveront les espaces suivants : au rez-de-chaussée (un espace principalement dédié aux guichets et « infos et groupes », une salle de cinéma et un espace « attente cinéma, réception conférences, couloir et consigne », un *take away*, un local de stockage, une chambre froide et un local « bureau vestiaire » et un passage en béton lavé donnant accès à la plaine située à l'arrière du complexe) et à l'étage (un cinéma, des vides, un local « techniques et rangements » et un *back office*). Dans sa partie gauche se trouveront trois petits volumes contigus à deux versants qui accueilleront la restauration sur deux niveaux.

Le faîtage de la toiture à deux versants de ce troisième volume agrandi se situe à une hauteur de 9,41 mètres. Celle de l'auvent à toiture plate situé en façade arrière de celui-ci (qui abrite notamment le *take-away*) est de 3,33 mètres.

Le projet litigieux prévoit en façade avant, devant l'espace d'accueil et guichets, un espace d'attente à ciel ouvert entouré d'une toiture sous forme d'auvent (en-dessous de laquelle sont prévues les files) qui prendra place à hauteur de la maison et d'une partie du jardin du requérant et en sera séparé par une barrière

végétale ainsi qu'un mur anti-bruit d'une hauteur de 1,80 mètre sur une longueur d'environ 20 mètres.

3. Il revient au requérant de démontrer qu'il est plausible que l'exploitation du site litigieux à la suite des actes et travaux autorisés par l'acte attaqué est de nature à faire naître des inconvénients suffisamment graves sur sa situation personnelle par rapport au contexte préexistant.

A cet égard, il dénonce une aggravation importante de la situation actuelle en termes de nuisance sonores, d'atteinte à son cadre de vie et de perte d'intimité.

3.1. De manière générale, il ressort des éléments du dossier que le projet litigieux ne modifie pas la destination actuelle des bâtiments présents sur les parcelles visées par la demande de permis, n'augmente pas la capacité maximale d'accueil quotidienne du domaine des Grottes de Han et, partant, ne modifie pas sensiblement la situation actuelle. Il n'apparaît pas plausible que les aménagements autorisés par l'acte attaqué emportent par eux-mêmes une augmentation suffisamment significative du nombre de visiteurs par rapport aux dispositifs en place. Ainsi, il ne ressort pas du dossier administratif ni n'apparaît évident qu'ils permettront une augmentation des cadences de nature à relever la capacité maximale de 4.000 visiteurs ou, en général, à capter plus de visiteurs.

3.2. Plus particulièrement, quant aux nuisances sonores, le requérant ne démontre pas, par des documents probants, que l'exécution de l'acte attaqué va emporter une aggravation des nuisances sonores actuelles alléguées, encore moins suffisamment importante pour justifier la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement précise qu'afin d'objectiver la situation pour mieux remédier aux nuisances sonores pour le voisinage, provoquées par l'activité touristique liée au domaine des Grottes de Han, des rapports acoustiques ont été demandés et qu'il y est constaté que « grâce au concept, l'impact acoustique des visiteurs est réduit d'environ 6 dB en direction du voisin plaignant » (le requérant) soit une diminution de bruit « nettement perceptible ». Ces études acoustiques datées des 29 juillet 2022 et 29 mai 2023, qui ont particulièrement analysé les nuisances sonores ressenties par le requérant, ont formulé des recommandations, lesquelles ont été prises en compte par le projet litigieux, et constaté que « le projet permet donc de limiter significativement la propagation du bruit du domaine des Grottes de Han en direction du voisin plaignant ».

Les aménagements ou mesures suivants sont ainsi projetés afin de limiter les nuisances sonores, plus particulièrement celles ressenties par le requérant :

- une zone tampon de trois mètres inaccessible au public est créée le long de la limite de propriété du requérant ;
- une haie est plantée dans cette zone tampon ;
- la toiture plate sur l'auvent en façade arrière est rendue inaccessible du côté de la limite de propriété du requérant, sur une longueur d'environ 20 mètres ;
- le pignon du nouveau bâtiment d'accueil est aveugle du côté requérant ;
- la terrasse couverte en façade arrière sous la courbe de l'auvent est séparée du fond de la parcelle du requérant par l'espace *take-away* ;
- les équipements techniques sont conformes aux normes de bruit et placés le plus loin possible de la limite de propriété ;
- un mur en bois végétalisé anti-bruit de 1,80 mètre est construit le long de la zone d'attente, depuis l'angle du nouveau bâtiment d'accueil jusqu'à la cabine à haute-tension existante près de la voirie (zone de cour ouverte) ;
- une nouvelle plantation d'arbres (plus large que le massif boisé actuel) est prévue le long de cette zone d'attente ;
- un branchement est installé afin que les camions de livraison éteignent leur moteur ;
- la diffusion de musique dans la zone d'attente est strictement interdite ;
- le débarquement des groupes scolaires est organisé à l'emplacement de l'ancien point de départ des safari-car au centre du village.

Il ressort en outre des éléments du dossier que la nouvelle configuration et conception du bâtiment (en forme de U ouvert vers l'arrière) est présentée comme étant réfléchie afin de répondre à la problématique des nuisances sonores, limitant la dispersion des bruits des visiteurs vers l'avant et les voisins de gauche et droite, ainsi qu'à la gestion des flux tant pour les visiteurs que pour les fournisseurs et le personnel, le but étant de libérer l'espace public au maximum et diminuer la formation de files devant l'habitation du requérant sur le domaine public (rue des Grottes). Les études acoustiques relèvent également que la « zone d'accueil des visiteurs, côté rue, s'étend plus en profondeur pour éviter autant que possible les files sur le domaine public ».

Concernant la crainte du requérant de l'utilisation de la terrasse en soirée et tard dans la nuit en été, elle est hypothétique. Vu l'existence actuelle d'une terrasse, pour laquelle il n'est pas contesté que les conditions d'exploitation sont

respectées, il n'apparaît pas plausible que les aménagements autorisés par l'acte attaqué modifient sensiblement la situation actuelle.

Les éléments invoqués par le requérant ne sont pas de nature à établir que l'inconvénient sonore dénoncé est à ce point grave qu'il justifie la suspension du permis d'urbanisme attaqué.

3.3. Quant à l'atteinte au cadre de vie du requérant et à l'esthétique générale du site, ainsi qu'aux nuisances visuelles, il convient de relever qu'en l'espèce, le projet concerne un bâtiment qui s'implante dans une zone d'habitat au plan de secteur.

Une telle affectation ne permet pas, en soi, au requérant de revendiquer le maintien en l'état des parcelles voisines de sa propriété ni d'espérer conserver indéfiniment les avantages d'un espace le cas échéant vierge de toute construction compatible avec sa destination, soit d'un environnement paysager inchangé. Elle implique la possibilité de bâtir, agrandir ou transformer un bien immobilier et ne garantit pas à un requérant riverain de pouvoir conserver indéfiniment les avantages dont il dit, le cas échéant, bénéficier notamment en termes de vues.

Ainsi, toute atteinte à l'environnement existant ne présente pas nécessairement, pour les voisins directs d'un projet d'urbanisme, un degré de gravité suffisant pour pouvoir justifier la suspension de l'exécution du permis attaqué. Il est donc requis que les inconvénients craints soient établis et, en outre, présentent un niveau de gravité qui dépasse ce qui peut être supporté par le requérant en zone d'habitat dans l'attente de l'issue de la procédure en annulation. Du reste, pour apprécier la gravité des inconvénients allégués, il y a lieu de tenir compte des caractéristiques particulières des lieux et du projet.

En l'espèce, le projet litigieux s'inscrit dans le contexte de la poursuite du développement de l'activité touristique dans cette zone. La circonstance qu'il ne s'agit pas d'un projet résidentiel, mais d'un projet touristique, à savoir l'une des activités secondaires susceptibles d'y être autorisées dans le respect des conditions de l'article D.II.24, alinéa 2, du Code du développement territorial (CoDT), n'est pas de nature à remettre en question la constructibilité de la zone d'habitat.

La critique du requérant selon laquelle l'extension autorisée par l'acte attaqué vise un bâtiment affecté à des activités touristiques dont le développement n'est pas compatible avec le voisinage, est en lien avec le sixième moyen. Or, la démonstration de l'urgence ne se confond pas avec l'examen des moyens. Il s'agit en effet de deux conditions distinctes. À supposer que l'acte attaqué soit vicié par les

illégalités que la requête dénonce, la condition de l'urgence est indépendante de l'examen des moyens et nécessite que leurs conséquences dommageables doivent être suspendues, ce qui n'est pas démontré en l'espèce.

Quant à la perte d'une vue dégagée sur une zone naturelle couverte par un périmètre d'intérêt paysager alléguée, le requérant reste également en défaut de démontrer l'importance et la gravité de l'impact du projet sur le plan visuel. Les photographies qu'il produit ne montrent pas une vue dégagée à l'arrière de sa parcelle, cette vue étant limitée par une haie et des plantations. Lorsque, comme en l'espèce, l'importance de cet inconvénient éventuel ne fait l'objet d'aucun développement concret, le requérant se limitant à alléguer qu'il dispose d'une vue dégagée qui sera obstruée par le projet, il n'est pas établi que l'inconvénient visuel dénoncé est à ce point grave qu'il justifie la suspension du permis d'urbanisme attaqué.

Si le projet est, certes, de nature à modifier la vue dont bénéficie actuellement le requérant, il s'agit d'un inconvénient inhérent à la construction de biens dans une zone destinée à l'urbanisation. Dans ces circonstances, le fait que son bien s'ouvre partiellement, comme les constructions projetées, sur une vue reprise dans une zone naturelle couverte par un périmètre d'intérêt paysager ne suffit pas à conférer la gravité suffisante à l'inconvénient redouté.

3.4. En ce qui concerne l'« effet d'enclavement et d'enfermement » dont se plaint le requérant, celui-ci se borne à alléguer que sa parcelle se retrouvera « dans une configuration “couloir”, sans aucune vue naturelle et végétalisée sur le côté et vers l'arrière » et qu'il « vivra le long d'un mur », qu'il décrit comme un « mur de 40 mètres de long et de 8 mètres de haut et plus ».

Il ressort des éléments du dossier, dont les plans déposés à l'appui de la demande de permis, que, contrairement aux allégations du requérant, le projet prévoit la création d'une zone tampon de trois mètres inaccessible au public le long de la limite de sa propriété ainsi que la plantation d'une haie dans cette zone, pour atténuer l'impact visuel du mur de l'extension projetée du troisième bâtiment dit « La Verrière ».

Par ailleurs, en plus d'être partiellement caché par cette haie, ce mur n'a pas l'ampleur décrite par le requérant. Il est en réalité d'une longueur de 28 mètres (et non pas 40 mètres) et situé dans la seconde moitié de la propriété du requérant (son jardin), laquelle fait une longueur totale de 50 mètres. Sa hauteur n'est pas de 8 mètres et plus sur toute la longueur. Il s'élève à 9,41 mètres au faîte du mur de pignon du bâtiment « La Verrière », et est ensuite limité à 3,33 mètres sur toute la

longueur (plus de 10 mètres) de l'auvent à toiture plate situé en façade arrière de celui-ci. Ce mur ne longe pas son habitation, ni *a fortiori* ses pièces de vie, qui se situe à l'avant de sa parcelle le long de l'espace d'attente du projet litigieux. La partie la plus haute et la plus massive du bâtiment litigieux, à savoir le faîte du pignon de la salle de cinéma, est en recul d'une vingtaine de mètres de son habitation et non pas, comme le mentionne la requête, « au plus près de la maison et des fenêtres arrière (bureau et cuisine, soit les pièces de vies !) ».

Même avec une surélévation du terrain de 70 centimètres, laquelle n'est toutefois pas établie de manière probante par le requérant, le mur du projet litigieux du côté du requérant n'a pas l'ampleur décrite par celui-ci.

Du reste, et contrairement aux affirmations du requérant, le projet litigieux n'emportera aucun impact en ce qui concerne les eaux de ruissellement sur son terrain dans la mesure où l'eau des toits sera récoltée et drainée vers les citernes d'eau de pluie et les bassins d'orage.

Les éléments invoqués par le requérant ne sont pas de nature à établir que l'inconvénient dénoncé est à ce point grave qu'il justifie la suspension du permis d'urbanisme attaqué.

3.4. En ce qui concerne le préjudice découlant de l'abattage des haies indigènes « remarquables » autorisé par le permis d'urbanisme litigieux, dès lors que la haie située à l'avant, sur la mitoyenneté avec le requérant, dans la zone de cour ouverte, à l'emplacement de l'écran anti-bruit végétalisé autorisé par l'acte attaqué, a d'ores et déjà été abattue, la suspension de l'exécution du permis attaqué sera impuissante à empêcher les inconvénients vantés par le requérant qui en résultent, notamment en matière d'atteinte à son cadre de vie.

3.5. En ce qui concerne l'inconvénient lié à une perte d'ensoleillement ou de luminosité, c'est au requérant qu'il appartient d'établir de manière plausible que la gêne occasionnée par la construction litigieuse dépasse ce qui est acceptable pour la zone dans laquelle elle s'inscrit. En l'espèce, le requérant ne démontre pas, par des documents probants telle qu'une étude d'ombrage, que l'exécution de l'acte attaqué va emporter une aggravation de ce préjudice.

En revanche, l'étude d'ombrage déposée à l'appui de la demande de permis constate que, la plupart du temps, l'ombre projetée du nouveau projet se confond avec celle des bâtiments existants. Des aménagements sont également projetés afin limiter cet impact, notamment la hauteur des constructions le long de la

limite de propriété du requérant qui est réduite à un niveau, à l'exception du pignon de la salle de cinéma qui est toutefois en recul par rapport à son habitation.

3.6. Sur la perte d'intimité alléguée, il ressort des éléments du dossier que la nouvelle configuration et conception du bâtiment (en forme de U ouvert vers l'arrière) est réfléchie afin d'améliorer la situation à cet égard, en évitant la formation de files, sur l'avant et le côté, qui ont vues directes sur le bien du requérant. Il n'est pas déraisonnable de considérer – et le requérant n'établit pas le contraire – que le dispositif mis en place (nouvelles plantations d'arbres plus larges et d'une haie ainsi qu'un mur en bois végétal anti-bruit) permettra d'éviter que les visiteurs accèdent à la limite de propriété du requérant et aient une vue directe sur celle-ci.

Les éléments invoqués par le requérant ne sont pas de nature à établir que l'inconvénient dénoncé est à ce point grave qu'il justifie la suspension du permis d'urbanisme attaqué.

4. La circonstance que certaines constructions et activités actuelles sur le site litigieux ne paraissent pas être couvertes par les autorisations requises mais résultent de voies de fait, notamment celles réalisées en 2020 telle que le déplacement de la billetterie de la grotte et du parc animalier/safari-cars dans la rue des Grottes, n'est pas de nature à énerver les conclusions qui précèdent étant entendu que le Conseil d'Etat ne peut que tenir compte des conséquences de la mise en œuvre de l'acte attaqué pour procéder à l'examen de la condition de l'urgence.

5. Il résulte de ce qui précède que le requérant ne démontre pas, par des documents probants, que l'exécution de l'acte attaqué va emporter une aggravation des préjudices actuels allégués, encore moins suffisamment importante pour justifier la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

En conséquence, à défaut d'inconvénients graves démontrés par le requérant, l'urgence ne peut pas être considérée comme établie.

VII. 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 SA des Grottes de Han-sur-Lesse et de Rochefort est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 1^{er} octobre 2024, par la XIII^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Laure Demez,
Simon Pochet,

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

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Laure Demez