

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 266.308 du 7 avril 2026

A. 242.462/XIII-10.434

En cause :

1. S.M.,
2. C.M.,
3. C.K.,
4. J.D.,

ayant tous élu domicile chez
M^e Gautier MELCHIOR, avocat,
avenue Brugmann 451
1180 Bruxelles,

contre :

1. **la commune de Habay**,
représentée par le collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos, 103-105
4000 Liège,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervuren 34/27
1040 Bruxelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 15 juillet 2024, les parties requérantes demandent l'annulation de la décision du 13 mai 2024 par laquelle le collège communal de Habay octroie à A.T. un permis d'urbanisation ayant pour objet la modification du permis d'urbanisation du 20 janvier 1998 en vue de permettre la construction de 8 logements en habitat groupé, d'espaces communs bâtis, d'un stationnement enterré et aérien et l'aménagement d'abords sur un bien situé Vouye des Gnêtes à Habay (Habay-La-Neuve), cadastré 1^{ère} division, section B, n^{os} 1251A18, 1251S14, 1251T14 et 1251V172.

II. Procédure

2. Les dossiers administratifs ont été déposés.

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

M. Julien Lejeune, 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.

La première partie adverse a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 20 février 2026, l'affaire a été fixée à l'audience du 2 avril 2026.

M. Lionel Renders, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Gautier Melchior, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Bénédicte Hendrickx, *loco* M^e Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et M^e Adrien Pironet, *loco* M^e Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Julien Lejeune, 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 utiles à l'examen de la cause

3. Le 7 décembre 2023, les consorts T.-M. introduisent une demande de modification du permis d'urbanisation du 20 janvier 1998 ayant pour objet le lotissement, en 4 lots, d'un bien sis à Habay (Habay-la-Neuve), rue du Bon bois, cadastré section B, n^{os} 1251A12 et 1251F14, afin de permettre la construction de huit logements en habitat groupé, d'espaces communs bâtis, d'un stationnement enterré et aérien et l'aménagement d'abords.

4. Le 20 décembre 2023, le collège communal de Habay accuse réception de la demande.

5. Une enquête publique est organisée du 20 décembre 2023 au 19 janvier 2024. Elle donne lieu au dépôt de six réclamations.

6. Divers avis sont sollicités, dont les avis favorables conditionnels du collège communal et du fonctionnaire délégué, émis respectivement le 19 février et le 28 mars 2024.

7. Le 30 avril 2024, les consorts T.-M. déposent des plans modificatifs de la demande.

8. Le 13 mai 2024, le collège communal autorise la modification du permis d'urbanisation sollicitée.

Il s'agit de l'acte attaqué.

Il fait l'objet d'un second recours en annulation enrôlé sous le n° A. 242.497/XIII-10.438.

IV. Premier moyen, en sa deuxième branche

IV.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

9. Le premier moyen est pris de la violation des articles D.IV.5 et D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la prescription 2.1.3 « zones résidentielles » du schéma de développement communal (SDC) et des principes de bonne administration, dont le devoir de minutie, ainsi que du revirement d'attitude, de l'erreur de droit et de fait, et de l'erreur manifeste d'appréciation.

10. Les parties requérantes résument la deuxième branche du moyen comme suit :

« Dans une deuxième branche, les requérants démontrent que la partie adverse n'a pas tenu compte de leurs réclamations et n'a pas adéquatement répondu à celles-ci, lesquelles étaient pourtant pertinentes. La deuxième branche identifie et développe les points pertinents soulevés par les requérants dans leurs réclamations et qui n'ont reçu aucune réponse ou une réponse inadéquate ».

B. Le dernier mémoire de la première partie adverse

11. La première partie adverse relève que le permis en cause est un permis d'urbanisation et non un permis d'urbanisme. Elle en déduit que les éléments relatifs

aux nuisances sonores et à la circulation devront être examinés dans le cadre de la délivrance des permis d'urbanisme.

IV.2. Examen

12.1. Aux termes de l'article D.IV.2, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du CoDT, est soumise à permis d'urbanisation « l'urbanisation d'un bien ».

L'article D.IV.2, § 1^{er}, alinéa 2, du même code dispose comme il suit :

« L'urbanisation d'un bien consiste à mettre en œuvre une conception urbanistique portant sur un projet d'ensemble relatif à un bien à diviser en au moins trois lots non bâtis destinés à l'habitation. Le projet d'ensemble vise principalement la construction de bâtiments destinés, en tout ou en partie, à l'habitation ou le placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée, en tout ou en partie, à l'habitation ainsi que, le cas échéant, la construction ou l'aménagement d'espaces publics ou collectifs, d'infrastructures techniques ou de bâtiments abritant des fonctions complémentaires à l'habitat ».

L'un des buts du permis d'urbanisation est de procurer aux acheteurs des lots une plus grande protection juridique, en déterminant notamment les conditions d'octroi des permis d'urbanisme dans les limites du lotissement. Les prescriptions d'un permis d'urbanisation expriment les options du bon aménagement du territoire tel qu'il est conçu dans l'intérêt général de tous les lots concernés.

Une modification d'un permis d'urbanisation s'inscrit dans les mêmes objectifs que l'adoption de celui-ci.

12.2. L'article D.IV.53, alinéa 1^{er}, du CoDT dispose comme suit :

« Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code ».

La notion de « motivation adéquate » au sens de l'article D.IV.53 du CoDT rejoint et précise celle qui figure à l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Il s'ensuit que l'autorité administrative ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections émises au cours de la procédure qui a conduit à la modification d'un permis d'urbanisation. Toutefois, lorsque, dans le cadre d'une enquête publique et de l'instruction de la demande, des observations précises dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier sont formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. Cependant, il faut, mais il suffit, que la décision indique clairement les

motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation. Il doit, par ailleurs, être tenu compte de la nature du permis d'urbanisation, qui ne s'assimile pas à celle du permis d'urbanisme, lequel vise, quant à lui, à autoriser les actes et travaux nécessaires à la réalisation d'un projet particulier, à l'égard duquel les incidences sur l'environnement et le voisinage peuvent – et partant doivent – être plus précisément examinées par l'autorité décidante.

13. Les parties requérantes critiquent notamment l'absence de réponse à leurs griefs relatifs à l'opportunité d'autoriser de l'habitat groupé à cet endroit précis, au sein d'un quartier constitué uniquement de maisons unifamiliales, compte tenu de l'impact du projet pour le voisinage.

En l'espèce, l'acte attaqué identifie, parmi les griefs exposés dans les réclamations émises lors de l'enquête publique, les critiques suivantes :

- l'implantation d'une partie du projet dans une zone « constituant une respiration urbanistique pour les habitants des lotissements et du village » ;
- le projet prévoit « une hauteur supérieure à celle prévue par l'ancienne demande de permis d'urbanisme, tandis que la « nouvelle zone constructible définie au plan est disproportionnée » ;
- l'« impact environnemental à la suite de l'abattage de 15 arbres » ;
- le « non-respect des vues vers la forêt » ;
- les « conséquences négatives sur les propriétés voisines avec vues sur les jardins et pièces de vie » et l'« entrave à l'intimité des riverains qui ont des vues plongeantes sur les jardins » ;
- l'« entrave à la quiétude en raison des nuisances sonores et de la circulation plus importante » ;
- l'« impact paysager au regard de la structure des panneaux solaires prévue à l'arrière de notre jardin ».

L'acte attaqué est motivé comme suit :

- « Considérant que la modification du permis de lotir vise à modifier les lots 3 et 4 afin de permettre qu'un maximum de 8 habitations groupées y soient implantées ; que ce programme s'inscrit dans les objectifs de densité définis par le Schéma de Développement Communal ;

[...]

Considérant dès lors que la destination d'habitat groupé ne contrevient pas aux indications du Schéma de Développement Communal étant donné que chaque habitation est indépendante en termes d'accès et que leur superposition est limitée ; qu'il s'agit de développer des logements avec des locaux partagés correspondant aux nouvelles formes d'habiter ;

Considérant que la notion de caractère spécifique de la demande dont fait mention le Fonctionnaire délégué tient compte de la particularité du site, notamment son relief, qui permet le développement de ce type d'habitat groupé ;

Considérant qu'il s'agit d'une réponse spécifique en matière de logement permettant d'anticiper les besoins démographiques, sociaux et énergétiques ;

Considérant que l'alignement d'arbres haute tige est maintenu ; que la profondeur de la zone de construction maximale est limitée à cet alignement ; que la végétation existante des parcelles voisines et les mesures reprises à l'article 9 garantissent l'intimité de chacun ;

Considérant que les objectifs d'aménagement s'inscrivent dans les objectifs définis par notre Schéma de Développement Communal ;

Considérant que les objectifs d'aménagement sont déterminés de sorte de développer un bâti s'intégrant au contexte naturel du site ; que les prescriptions complétées priorisent l'intégration au site et seront jointes au dossier de base ;

Considérant qu'une possibilité de maintenir des toitures à deux versants est prévue en relief plat, à savoir en fond de parcelle ; qu'il y a lieu de privilégier des toitures plates ».

Les motifs qui précèdent permettent de comprendre à suffisance les raisons pour lesquelles l'auteur de l'acte attaqué est passé outre les griefs émis lors de l'enquête publique en termes d'intégration paysagère, notamment en termes de gabarit du projet, d'abattages d'arbres et de préservation de l'intimité des voisins.

En revanche, l'acte attaqué ne comporte aucun motif répondant, même de manière implicite, aux griefs des riverains relatifs aux nuisances sonores et à la circulation plus importante qui seraient générées par le projet. De tels griefs étaient pertinents au regard de la nature du permis d'urbanisation, ces questions ne pouvant être intégralement reportées à l'instruction des futures demandes de permis d'urbanisme, de sorte que l'autorité délivrante devait y avoir égard. La motivation formelle de l'acte attaqué est insuffisante sur ce point.

La deuxième branche du premier moyen est fondée dans la mesure qui précède, ce qui suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner les autres griefs de la branche, ni la première branche du premier moyen.

V. Indemnité de procédure

14. Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 13 mai 2024 par laquelle le collège communal de Habay octroie à A.T. un permis d'urbanisation ayant pour objet la modification du permis d'urbanisation du 20 janvier 1998 en vue de permettre la construction de 8 logements en habitat groupé, d'espaces communs bâtis, d'un stationnement enterré et aérien et l'aménagement d'abords sur un bien situé Vouye des Gnêtes à Habay (Habay-La-Neuve), cadastré 1^{ère} division, section B, n^{os} 1251A18, 1251S14, 1251T14 et 1251V172.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée aux parties requérantes, à la charge des parties adverses, à concurrence de la moitié chacune.

La contribution prévue à l'article 66, 6^o, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 24 euros, est mise à la charge des parties adverses, à concurrence de 12 euros chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 800 euros, sont mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 400 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 7 avril 2026, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Luc Donnay,
Lionel Renders,
Simon Pochet,

président de chambre,
président de chambre,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Colette Debroux