CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE

A R R Ê T

n^o^ 266.459 du 23 avril 2026

A. 237.434/XIII-9802

En cause : 1. **l'association des copropriétaires RÉSIDENCE MEUSE ET SARTE**,
2. **P.L.**,
3. **M.B.**,
ayant tous élu domicile chez
M^e^ Olivier GUSTINE, avocat,
rue Emile Delperée 5
4500 Huy,

contre :

la ville de Huy, représentée
par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e^ Sandra PIERRE, avocat,
avenue Roi Albert 200
5300 Andenne.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 7 octobre 2022, les parties requérantes demandent l'annulation de la décision du a 27 juin 2022 par laquelle le collège communal de la ville de Huy octroie à F.L. et à la société anonyme (SA) Immo Vering un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'un immeuble de bureaux et la construction d'un immeuble à appartements sur un bien sis quai de Compiègne 14A à Huy.

II. Procédure

2. Le dossier administratif a été déposé.

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

M^me^ Lucie Vercheval, auditeur adjoint 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 à la partie adverse le 21 novembre 2025.

M^me^ Lucie Vercheval, auditeur adjoint, a demandé, le 26 janvier 2026, que soit mise en œuvre la procédure organisée par l'article 14*quinquies* du règlement général de procédure.

Le greffier en chef a notifié, le 30 janvier 2026, à la partie adverse, que la chambre allait statuer sur l'annulation de l'acte attaqué, à moins que la partie adverse ne demande, dans un délai de quinze jours, à être entendue.

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. Mise en œuvre de la procédure accélérée prévue à l'article 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État

3. L'article 30 des lois précitées dispose, en son paragraphe 3, que la section du contentieux administratif peut annuler l'acte ou le règlement si la partie adverse ou celui qui a intérêt au règlement du litige n'introduit aucune demande de poursuite de la procédure dans un délai de trente jours à compter de la notification d'un rapport concluant à l'annulation.

4. En l'espèce, la partie adverse n'a pas demandé la poursuite de la procédure et n'a pas demandé à être entendue.

À la suite de l'arrêt de l'assemblée générale n° 243.249 du 14 décembre 2018, il revient dès lors d'apprécier si le premier moyen, qui a été considéré comme partiellement fondé dans le rapport de M^me^ l'auditeur adjoint, justifie l'annulation de l'acte attaqué. Dans l'affirmative, celui-ci pourra être annulé via la procédure accélérée prévue à l'article 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

IV. Examen du premier moyen

5. Les parties requérantes prennent un premier moyen, notamment, de la violation de l'article D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), de l'article D.64 du livre I^er^ du Code de l'environnement et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'insuffisance des motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

En substance, elles font grief à la partie adverse de ne pas avoir analysé l'impact de la construction projetée sur leur propriété et la compatibilité du projet au regard du bon aménagement des lieux.

6. Dans son rapport, l'auditeur rapporteur considère que ce moyen est partiellement fondé. Elle expose notamment ce qui suit :

« 24. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme doit, comme tout acte administratif à portée individuelle au sens de l'article 1er de cette loi, faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit être claire, complète, précise, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Un permis d'urbanisme doit énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui le délivre estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Cette notion se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidences inacceptables de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité qui accorde le permis se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié.

Elle doit par ailleurs permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis et décisions antérieurement intervenus sur la demande. Elle ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été formulées lors de l'enquête publique. Il faut, mais il suffit que les motifs de l'acte rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Ainsi, lorsque des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées dans la réclamation, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

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.

25. Dans un premier temps, les parties requérantes critiquent l'absence de prise en considération des circonstances urbanistiques locales par la partie adverse alors que les caractéristiques architecturales du projet diffèrent radicalement des bâtiments existants.

Il ressort du reportage photographique annexé à la demande de permis que la parcelle concernée se situe dans une rue où coexistent deux typologies d'immeuble très contrastées puisque cinq immeubles à appartements (R+8) se situent à gauche du projet et deux maisons unifamiliales, dont la plus proche est un R+1, se trouvent à droite du projet.

La partie adverse examine ce contexte particulier et retranscrit cet examen dans la motivation de l'acte attaqué :

> “Considérant que la parcelle concernée présente une superficie de +/-600 m², entre mitoyens, et une largeur de 8,50 mètres à rue (avec une profondeur d’un peu plus de 80 mètres); qu’un premier bâtiment existant, en retrait par rapport à la voirie, s’élève sur un rez-de-chaussée + un niveau couvert d’une toiture plate ; que dans le fond de la parcelle, on retrouve un deuxième bâtiment s’élevant sur un rez-de-chaussée + l niveau et demi (avec toiture deux versants légèrement en pente), mais dont seul le rez-de-chaussée fait partie du projet (le reste appartenant à la propriété située chaussée de Liège); que côté gauche, face à la nouvelle construction depuis la rue, on retrouve un immeuble s’élevant sur un rez-de-chaussée + 8 étages tandis que du côté droit, il s’agit d’une maison d’habitation unifamiliale présentant un rez-de-chaussée + combles en toiture (…) la hauteur du bâtiment à construire est plus d’un niveau inférieur à celle du bâtiment voisin ; qu’il permet ainsi une transition vers des gabarits plus faibles,
>
> Considérant que par rapport à l’’incohérence urbanistique’ et la densité, le projet s’implante le long d’une voirie régionale, bordée en partie d’habitations et d’immeubles à appartements ; que si il est vrai que le cadre bâti, est en partie constitué d’habitations unifamiliales, la construction est envisagée dans le prolongement d’un ensemble de d’immeubles à appartements; que le bien est situé à proximité de divers services et commerces ainsi que de la gare de Huy ; que la construction d’un immeuble abritant plusieurs logements est, clans ce contexte, acceptable”.

La partie adverse a relevé la configuration de la parcelle (±600 m², largeur 8,50 m, profondeur supérieure à 80 m), la présence d’un bâtiment existant en retrait (R+1) et d’un second en fond de parcelle, ainsi que la juxtaposition d’un immeuble R+8 à gauche et d’une maison unifamiliale à droite.

Elle conclut que la hauteur du projet, inférieure d’un niveau à celle de l’immeuble voisin, permettait une transition vers des gabarits plus faibles. Concernant l’“incohérence urbanistique”, elle a considéré que le projet s’inscrivait dans le prolongement d’immeubles à appartements, le long d’une voirie régionale, à proximité de services, commerces et de la gare de Huy. Dans ce contexte, l’effet de rupture a été jugé acceptable.

En ce qui concerne les matériaux et les choix architecturaux opérés pour la façade, la partie adverse a initialement émis un avis défavorable en raison de la multiplication excessive des matériaux en façade. Elle a invité le demandeur à déposer des plans modificatifs, ce qui a été fait le 8 mars 2022. Dans la version corrigée, le crépi a été supprimé permettant de garantir une meilleure homogénéité, ce que relève la partie adverse dans la motivation de l’acte attaqué. Elle prend également en considération la combinaison des matériaux, laquelle permet de dynamiser les façades sans excès. La partie adverse a donc examiné l’admissibilité des matériaux, imposé des modifications pour garantir l’homogénéité et considéré que le projet, ainsi modifié, respectait cet objectif.

La motivation de l’acte attaqué fait ressortir à suffisance que la partie adverse a tenu compte des circonstances urbanistiques locales et a examiné l’architecture proposée par le demandeur de permis lorsqu’elle s’est prononcée sur l’admissibilité du projet.

Les conclusions de la partie adverse relative à l’admissibilité du projet dans ce contexte relèvent de son pouvoir d’appréciation discrétionnaire, à l’égard duquel le Conseil d’État n’exerce qu’un contrôle marginal. En l’espèce, il n’apparait que les conclusions auxquelles la partie adverse est parvenue soient manifestement déraisonnable, compte tenu du contexte dans lequel le projet s’inscrit et plus particulièrement de la différence préexistante de typologie entre les immeubles entourant la parcelle visée par le projet et de l’absence de constance dans les

matériaux utilisés pour les immeubles situés aux alentours (briques de ton rouge, briques de ton beige et brun foncé, crépi beige/jaune, briquettes de ton gris clair, crépi gris foncé avec parement en bois fondé, etc).

26. En ce qui concerne la compatibilité du projet avec le voisinage, les parties requérantes critiquent l'absence de prise en considération des incidences du projet sur les immeubles situés de part et d'autre du projet litigieux. Les balcons et fenêtres situés sur la façade Est de l'immeuble à appartement situé à gauche du projet litigieux se trouveront purement et simplement privés de lumière et de la vue dont ils bénéficiaient et la maison unifamiliale située à droite du projet et son jardin seront constamment ombragés à cause du projet.

L'acte attaqué contient la motivation suivante :

> "Considérant que par rapport aux plans initiaux, le pignon aveugle a été retravaillé avec un jeu dans les matériaux qui lui apporte un certain dynamisme,
>
> Considérant qu'une étude d'ensoleillement a été réalisée afin de pouvoir percevoir l'incidence du projet en la matière,
>
> Considérant que le projet semble respecter les dispositions du code civil en matière de vues directes et indirectes ; que, tel que décrit dans le rapport urbanistique joint à la demande, il a été conçu de manière à essayer d'éviter de trop enfermer les terrasses latérales de l'immeuble voisin ; que le Collège souligne ce travail puisque ces terrasses voisines semblent ne pas respecter les exigences du Code civil,
>
> Considérant que si des riverains estiment que leur propriété sera dévaluée ou qu'ils perdent une vue dont ils pouvaient profiter, le Collège ne peut que difficilement s'opposer à la construction d'un ensemble cohérent, sur un terrain repris en zone constructible au plan de secteur et situé le long d'une voirie suffisamment équipée ; que le Collège ne peut que regretter que ces mêmes personnes n'aient pu acquérir le bien pour lui donner l'affectation qu'ils souhaitaient".

27. Si les riverains d'une zone d'habitat n'ont pas de droit au maintien en l'état des parcelles voisines de leur propriété ni, le cas échéant, au maintien des vues et de l'ensoleillement dont ils disposent grâce au fait que la parcelle ne soit pas encore construite. Il n'en demeure pas moins que l'autorité qui autorise un projet doit s'assurer que le projet n'entraine pas des incidences inacceptables pour le voisinage et qu'un tel examen doit ressortir de la motivation de l'acte attaqué comme exposé plus en détails ci-dessus. A cet égard, il ressort de la motivation de l'acte attaqué que la partie adverse ne nie pas les incidences négatives du projet sur les deux immeubles situés de part et d'autre du projet, elle admet implicitement leur existence, mais semble les considérer admissibles ».

L'auditeur rapporteur estime ensuite que l'acte attaqué est à tout le moins insuffisamment motivé en ce qui concerne spécifiquement les nuisances du projet sur les balcons de la façade latérale de l'immeuble voisin.

7. Il y a lieu de se rallier à la position exposée dans le rapport de l'auditeur quant à la motivation formelle de l'acte attaqué.

Le premier moyen, partiellement fondé, justifie l'annulation de l'acte attaqué en application des articles 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État et 14*quinquies* du règlement général de procédure.

V. Indemnité de procédure

8. 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 1er.

Est annulée la décision du 27 juin 2022 par laquelle le collège communal de la ville de Huy octroie à F.L. et à la SA Immo Vering un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'un immeuble de bureaux et la construction d'un immeuble à appartements sur un bien sis quai de Compiègne 14A à Huy.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée aux parties requérantes, à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 24 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 23 avril 2026, par la XIII[e] chambre du Conseil d'État, composée de :

Lionel Renders,	conseiller d'État, président f.f.,
Thierry Blanjean,	greffier.

Le Greffier	Le Président,
Thierry Blanjean	Lionel Renders