

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 264.223 du 19 septembre 2025

A. 236.661/XIII-9686

En cause : 1. **A.M.**,
 2. **D.M.**,
 3. **M.V.**,
 ayant tous élu domicile chez
 M^e Christophe THIEBAUT, avocat,
 avenue des Dessus de Lives 8
 5101 Loyers,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège,

Partie intervenante :

O.V.,
ayant élu domicile
rue du Forbo 1
5501 Lisogne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 20 juin 2022, les parties requérantes demandent l'annulation de l'arrêté du 7 mars 2002 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie à D.V., I.V., D.V. et O.V. un permis d'urbanisme ayant pour objet la modification du relief du sol sur un bien situé rue du Forbo, 50 à Lisogne (Dinant).

II. Procédure

Par une requête introduite le 19 juillet 2022 par la voie électronique, O.V. a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 3 août 2022.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Vinciane Franck, premier 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 12 juin 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 4 septembre 2025.

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

M^e Christophe Thiebaut, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M^e Xavier Drion, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^{me} O.V., comparaisant en personne, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, premier auditeur au Conseil d'État, 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

1. D.V., I.V., D.V. et O.V. sont propriétaires d'une parcelle sise rue du Forbo, 50 à Lisogne (Dinant), cadastrée 5^{ème} division, section C, n° 44C, sur laquelle leur père, agriculteur, projette d'installer des serres en vue de cultures maraîchères.

Cette parcelle comporte déjà un accès carrossable du côté Nord mais il est souhaité de condamner cet accès pour optimiser l'exploitation de la parcelle et de créer un autre accès, au Sud. Ce nouvel accès nécessite une modification sensible du relief du sol, en déblai, soumise à permis d'urbanisme.

Le 30 juin 2021, D.V, I.V., D.V. et O.V. introduisent une demande de permis d'urbanisme en ce sens auprès de la ville de Dinant. Sous le cadre 2 de l'annexe 6 du dossier de demande, l'objet de la demande est décrit comme suit :

« Il s'agit de travaux de terrassement au niveau de la partie sud-est de la parcelle, actuellement en friche (zone située entre la parcelle 41G et le muret existant sur la parcelle concernée). L'objectif des travaux serait de créer un passage vers l'intérieur de la parcelle, entre le bâtiment voisin et le muret, pour permettre aux véhicules agricoles d'accéder au terrain et d'y stationner ».

Un reportage photographique et des plans sont joints à la demande.

Le bien concerné est repris en zone agricole au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort et en zone agricole avec intérêt paysager au schéma de développement communal (SDC) de Dinant.

Les parties requérantes sont propriétaires et locataire de l'habitation voisine située à Dinant, rue de Forbo, 8, sur la parcelle cadastrale n° C41G.

2. Le 30 août 2021, il est accusé réception du dossier complet.

3. Le 1^{er} septembre 2021, la direction du développement rural (DDR) du SPW émet un avis favorable conditionnel.

4. Du 20 septembre au 4 octobre 2021, une annonce de projet est organisée au motif que le projet s'écarte des GRU et GCU, s'agissant d'une modification sensible du relief du sol supérieure à 50 centimètres. Une réclamation émanant des deux premières parties requérantes est introduite.

5. Le 10 novembre 2021, le collège communal de la ville de Dinant refuse d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité.

6. Le 6 décembre 2021, les demandeurs de permis introduisent un recours contre ce refus auprès du Gouvernement wallon.

7. Le 28 janvier 2022, la commission d'avis sur les recours (CAR) émet un avis favorable après avoir auditionné les parties.

8. Le 17 février 2022, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) propose au ministre de l'Aménagement du territoire d'octroyer le permis.

9. Le 7 mars 2022, le ministre octroie le permis d'urbanisme.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Recevabilité de l'intervention

IV.1. Thèses des parties

Dans sa requête en intervention, O.V. se présente comme la fille de T.V., agriculteur de profession souhaitant exploiter en maraîchage la parcelle concernée par le projet litigieux. Elle estime justifier d'un intérêt suffisant à agir en sa qualité de bénéficiaire du permis d'urbanisme attaqué.

Dans leur mémoire en réplique, les parties requérantes contestent cet intérêt au motif qu'O.V. n'agit ni en sa qualité de bénéficiaire de l'acte attaqué ni en tant que propriétaire de la parcelle concernée, mais en sa seule qualité de fille de l'exploitant agricole.

IV.2. Examen

1. Il résulte de l'article 21*bis* des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, et de l'article 52, § 3, alinéa 1^{er}, 4^o, du règlement général de procédure que celui qui souhaite intervenir à la cause doit établir qu'il peut tirer un avantage personnel soit de l'annulation de l'acte attaqué, soit du rejet du recours. Le Conseil d'État apprécie cet intérêt, *mutatis mutandis*, de la même manière que l'intérêt au recours. Cet intérêt doit donc être certain, direct et personnel, même lorsqu'il s'agit d'une intervention volontaire. Le bénéficiaire d'un permis d'urbanisme a incontestablement intérêt à intervenir à la cause lorsque la légalité de ce permis est contestée.

2. En l'espèce, la partie requérante en intervention revendique la qualité de bénéficiaire de l'acte attaqué, laquelle est établie par les éléments du dossier.

Il en résulte que la requête en intervention introduite par O.V. est accueillie définitivement.

V. Premier moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

Les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles D.II.36, § 1^{er}, alinéa 2, 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 et des principes de bonne administration, plus spécifiquement du principe de minutie et du principe général de confiance légitime et de sécurité juridique, ainsi que de l'erreur et de l'insuffisance dans les motifs de l'acte, et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Après avoir rappelé que seules les constructions et installations indispensables à l'exploitation peuvent être admises en zone agricole, elles considèrent que la création projetée d'un nouvel accès à la parcelle agricole n'est pas « nécessaire » à l'exploitation agricole, cette parcelle bénéficiant déjà d'un accès sur son côté Nord au niveau de la rue du Forbo et l'entièreté de ce côté étant parfaitement accessible à tout type d'engin agricole. Elles renvoient, sur ce point, à la décision prise par la ville de Dinant en première instance.

Elles critiquent l'insuffisance et l'inadéquation de la motivation de l'acte attaqué aux termes de laquelle « ce nouveau passage est nécessaire aux demandeurs dans le cadre de leur activité de maraîchage pour leur permettre d'avoir accès à leur bien par le Sud puisque l'accès à la parcelle par le Nord sera progressivement rendu difficile par l'exploitation nécessitant le placement de cultures/plantations et de serres agricoles amovibles » dès lors que, selon elles, rien ne démontre que les engins agricoles, tels qu'un « petit tracteur de marque Kubota », ne pourront plus accéder à la parcelle par l'accès Nord, même avec le placement de cultures, de plantations et de serres agricoles amovibles.

B. Le mémoire en réplique

Elles précisent qu'il n'existe à l'heure actuelle aucune exploitation agricole sur la parcelle en sorte que rien ne permet de considérer que le futur placement de cultures, de plantations et de serres agricoles amovibles rendrait l'accès Nord impossible. Elles ajoutent qu'il ne s'agit pas de substituer leur appréciation à celle de la partie adverse mais d'appliquer l'article D.II.36, § 1^{er}, alinéa 2, du CoDT

qui impose de vérifier le caractère « indispensable » de l'accès Sud à l'exploitation agricole.

C. Le dernier mémoire

Elles considèrent que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de confirmer le caractère « indispensable » ou « nécessaire » de l'accès Sud non seulement parce qu'elle mentionne que l'accès Nord ne sera que « progressivement rendu difficile » mais aussi parce qu'elle ne l'explique pas au regard de l'exploitation de la parcelle.

Elles ajoutent que les éléments sur la qualité de la terre invoqués dans le mémoire en intervention, en plus de ne pas être démontrés, sont tardifs et, partant, ne peuvent être pris en compte.

V.2. Examen

1. L'article D.II.36, § 1^{er}, du CoDT est libellé comme suit :

« La zone agricole est destinée à accueillir les activités agricoles c'est-à-dire les activités de production, d'élevage ou de culture de produits agricoles et horticoles, en ce compris la détention d'animaux à des fins agricoles ou le maintien d'une surface agricole dans un état qui la rend adaptée au pâturage ou à la culture sans action préparatoire allant au-delà de pratiques agricoles courantes ou du recours à des machines agricoles courantes. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique.

Elle ne peut comporter que les constructions et installations indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession.

Elle peut également comporter des activités de diversification complémentaires à l'activité agricole des exploitants ».

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, comme tout acte administratif à portée individuelle au sens de l'article 1^{er} de cette loi doit 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 que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

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 précitée.

Il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration, des instances consultées et des parties requérantes quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

2. En l'espèce, l'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

« Considérant qu'un des demandeurs, présent à l'audition, a précisé qu'il était bien agriculteur à titre principal et qu'il possédait un numéro BCE ; qu'il a insisté sur le caractère agricole du projet consistant en l'aménagement d'un nouvel accès vers une parcelle agricole par la création d'une nouvelle rampe nécessitant une modification sensible du relief afin de pouvoir exploiter la parcelle à des fins de maraîchage dans le cadre du projet Radis visant à créer une ceinture alimentaire bio et solidaire dans la région de Dinant (Nature & Progrès associé à la Fondation Cyrus - abbaye de Leffe), l'idée étant de cultiver des légumes, plantes aromatiques et fruits ; qu'il en découle que, sur le plan urbanistique, que la demande est conforme à la destination de la zone agricole du plan de secteur ainsi qu'à la destination de zone agricole avec intérêt paysager du Schéma de Développement Communal ;

[...]

Considérant que le passage sollicité par les demandeurs existait déjà il y a de nombreuses années ; qu'il a cependant été progressivement remblayé pour des raisons inconnues ; que, toutefois, le mur longeant la rue du Forbo à cet endroit est toujours existant et forme un angle droit à l'endroit de la parcelle où était situé cet ancien passage ; que la demande porte sur l'aménagement d'un nouvel accès à la parcelle à l'identique de cet ancien passage ;

Considérant que ce nouveau passage est nécessaire aux demandeurs dans le cadre de leur activité de maraîchage pour leur permettre d'avoir accès à leur bien par le Sud puisque l'accès à la parcelle par le Nord sera progressivement rendu difficile par l'exploitation nécessitant le placement de cultures/plantations et de serres agricoles amovibles ».

La motivation précitée de l'acte attaqué est suffisante pour démontrer que la création de l'accès Sud est indispensable à l'exploitation agricole. Il n'est pas nécessaire que celle-ci soit déjà d'actualité. La motivation permet de comprendre pourquoi l'autorité de recours décide d'octroyer le permis en tenant compte de l'accès existant et de la nécessité de restaurer un ancien passage.

En soutenant le contraire, les parties requérantes tentent en réalité de substituer, en opportunité, leur propre appréciation à celle de l'autorité, ce qu'elles ne

peuvent, sauf à établir une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité, non rapportée en l'espèce.

Le premier moyen n'est pas fondé.

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

Les parties requérantes prennent un deuxième moyen de la violation de l'article D.IV.53 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des principes de bonne administration, plus spécifiquement du principe de minutie, ainsi que du défaut de motivation.

Elles reprochent à la partie adverse de ne pas avoir conditionné l'acte attaqué à l'interdiction de créer un parking ou une terrasse telle que formulée dans l'avis de la DDR ou, à tout le moins, de ne pas justifier adéquatement la raison pour laquelle elle s'écarte de cet avis.

Elles considèrent que le motif de l'acte attaqué aux termes duquel « les demandeurs ont précisé lors de l'audition [...] qu'aucun emplacement de parking ne sera réalisé à cet endroit puisque leur domicile se situe de l'autre côté de la rue et comporte déjà du stationnement en suffisance pour l'activité » ne garantit pas qu'aucun stationnement ne sera réalisé à l'endroit litigieux.

Elles ajoutent que l'annexe 4 de la demande de permis d'urbanisme identifie clairement que l'objectif du projet est de permettre le stationnement d'engins agricoles sur la parcelle concernée et que les plans de la demande ne permettent pas d'exclure la création d'un parking à l'endroit litigieux, ces plans comportant des représentations graphiques de places de parking.

B. Le mémoire en réplique

Elles considèrent que, pour éviter toute confusion et empêcher toute marge de manœuvre dans le cadre de l'exécution du permis, la partie adverse devait imposer le respect de la condition de la DDR dans le dispositif de l'acte attaqué et ne pas se contenter d'indiquer que les demandeurs de permis ont accepté les conditions contenues dans cet avis dans la motivation de leur recours.

Elles relèvent que le plan indique, seulement du côté gauche, la présence d'un talus et qu'elles peinent à comprendre comment les représentations graphiques qui y sont reprises, en tout cas celles qui prennent la forme de traits perpendiculaires, correspondent à un talus et non à la trace d'emplacements de stationnement. À leur estime, l'indication d'un talus se rapporte à l'espace compris entre les deux lignes parallèles qui partent de la voirie, et non aux traits perpendiculaires situés de part et d'autre de l'accès. Elles ajoutent que cette lecture est confirmée par le fait que la partie intervenante elle-même considère, dans son mémoire en intervention, qu'imposer une condition visant à interdire le stationnement revient à interdire l'utilisation de la parcelle.

C. Le dernier mémoire

Elles confirment que la distance d'1,80 mètre entre les lignes hachurées est suffisante pour représenter des emplacements de stationnement et que la mention de talus ne vise que les premières lignes plus rapprochées. Elles constatent que la partie intervenante ne conteste pas qu'il s'agit d'emplacements de stationnement.

VI.2. Examen

1. L'avis de la DDR du 1^{er} septembre 2021 est conditionné de la manière suivante :

- « La zone agricole n'est pas destinée au parking de véhicules. Ce projet doit rester un accès à la parcelle agricole C44GC et non un parking ou une terrasse ».

L'acte attaqué mentionne ce qui suit :

- « Considérant que la partie demanderesse motive son recours en invoquant les éléments suivants :

[...]

- Nous acceptons les conditions de la DDR de Ciney car nous n'imperméabiliserons pas l'accès nouvellement créé et ne créerons pas de parking de véhicules ou une terrasse puisque nous en avons à notre domicile situé au n° 1 de cette rue ;

Considérant que la Commission d'avis a émis, en date du 28 janvier 2022, l'avis favorable ; qu'il est notamment motivé comme suit :

“[...]

- Le demandeur accepte intégralement les conditions proposées par la DDR de Ciney dans son avis.

[...]” ;

[...]

Considérant que l'objectif du projet n'est pas de réaliser des emplacements de parking à cet endroit [...] ; qu'à ce propos, les demandeurs ont précisé lors de l'audition que le passage par cet accès sera fort limité [...], qu'aucun emplacement de parking ne sera réalisé à cet endroit puisque leur domicile se situe de l'autre côté

de la rue et comporte déjà du stationnement en suffisance pour l'activité et que le libre passage sera laissé au voisin pour accéder à l'arrière de son habitation ».

2. Il ressort des motifs précités que l'auteur de l'acte attaqué prend acte de l'affirmation des demandeurs de permis que le projet ne vise pas la réalisation d'emplacements de parking. Dans ces conditions, il a pu raisonnablement estimer ne pas devoir imposer le respect de la condition suggérée par la DDR sur ce point.

L'acte attaqué n'autorise pas un parking mais un chemin d'accès. Dans ce cadre, le stationnement temporaire et strictement limité aux activités de maraîchage d'un véhicule agricole de petite taille, tel que le tracteur de marque Kubota évoqué dans le dossier, ne peut raisonnablement être exclu.

3. En ce qui concerne le plan d'implantation de la situation projetée reproduit dans la requête en annulation et sur lequel apparaissent des traits que les parties requérantes interprètent comme des emplacements de parking, il s'agit, comme le plan l'indique, de la représentation des talus.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

Les parties requérantes prennent un troisième moyen de la violation de l'article D.IV.53 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration, plus spécifiquement du principe de minutie, et de l'effet utile des mesures de publicité, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur et de la contradiction dans les motifs.

Elles considèrent que l'acte attaqué est insuffisamment motivé dans la mesure où il ne fait pas référence aux craintes exprimées dans leur réclamation quant à la stabilité de leur habitation et l'humidité dans leur logement.

B. Le mémoire en réplique

Elles indiquent que les remarques émises dans le cadre de leur réclamation ne visent pas une simple question d'exécution de l'acte attaqué mais l'impact du projet sur l'une de leurs habitations directement voisine du projet. Elles confirment que la

motivation de l'acte attaqué ne permet pas de vérifier que la partie adverse a examiné l'impact du projet sur cette habitation voisine, que ce soit en termes d'accès au parking situé à l'avant de l'habitation ou de stabilité et de protection contre l'humidité de celle-ci, et de manière générale, ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles le projet a pu être octroyé malgré les remarques émises dans la réclamation.

C. Le dernier mémoire

S'agissant du grief portant sur la stabilité, elles exposent que les L en béton ne sont pas prévus pour être placés du côté de leur parcelle mais bien dans le prolongement du mur existant de l'autre côté du chemin d'accès projeté. Elles ajoutent qu'il est inexact de considérer qu'un talus de deux mètres sera « maintenu », s'agissant d'un nouveau talus à aménager en bordure directe de leur maison, tel que cela ressort d'une comparaison des plans d'implantation des situations existante et projetée.

S'agissant du grief portant sur l'humidité, elles invoquent la proximité directe du nouveau talus précité et, partant, la légitimité de leur crainte résultant de cet aménagement.

Elles exposent que la condition du permis qui impose de garantir la perméabilité de la rampe, en plus de ne pas être affectée d'une erreur de plume, se veut l'écho des avis de la DDR et de la CAR sur ce point mais ne répond pas à leur réclamation relative à la problématique de l'humidité et de l'écoulement des eaux de pluie.

VII.2. Examen

1. En principe, la motivation d'un permis d'urbanisme ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure. Il faut, mais il suffit que les motifs de l'acte attaqué 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. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique ou de l'annonce du projet, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, 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.

2. En l'espèce, les craintes exprimées par les parties requérantes dans leur réclamation quant à la stabilité de leur habitation et l'humidité dans leur logement sont formulées comme suit :

- « Nous sommes également inquiets pour la stabilité de l'habitation si un tel décaissement (supérieur à 1 mètre) devrait avoir lieu le long du mur de l'habitation mitoyenne. Comme le terrain est en pente (entre 6 et 15 %) sur l'ensemble du terrain vers l'habitation, l'écoulement des eaux de pluie qui ne peuvent être absorbées par le sol devront inévitablement passer le long de l'habitation, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui car la "friche" agit à l'heure actuelle comme une éponge et à une capacité de rétention d'eau qui fait que l'habitation n'a aucun problème d'humidité malgré qu'elle soit semi-enterrée ».

La motivation de l'acte attaqué est notamment libellée comme suit à cet égard :

- « Considérant qu'une annonce de projet a été organisée du 14 septembre 2021 au 4 octobre 2021 et a donné lieu à une réclamation pouvant se résumer comme suit :
- Rampe d'accès à l'habitation n° 8 fait partie du domaine public ;
 - Passage régulier et de longue date (plus de 50 ans) est pratiqué sur cette rampe ;
 - Existence d'un accès à cette parcelle au nord de celle-ci ;
 - Manœuvres complexes pour des véhicules agricoles attelés par cet accès ;
 - Nuisances sonores et de vibrations provoquées par l'aire de stationnement ;

Considérant que le Service public de Wallonie – Département de la Ruralité et des Cours d'eau – Direction du Développement rural – Service extérieur de Ciney a été sollicité ; que son avis est favorable conditionnel en date du 01/09/2021 ; les conditions imposant de :

- ne pas imperméabiliser (réensemencer ou empierrer) l'endroit du terrassement ;

[...]

Considérant que la partie demanderesse motive son recours en invoquant les éléments suivants :

[...]

- Nous acceptons les conditions de la DDR de Ciney car nous n'imperméabiliserons pas l'accès nouvellement créé et ne créerons pas de parking de véhicules ou une terrasse puisque nous en avons à notre domicile situé au n° 1 de cette rue ;

[...]

Considérant qu'au regard des profils contenus dans le dossier, il appert que les modifications sollicitées, à l'endroit le plus défavorable, consistent en un déblai de 83 cm ; que ce déblai nécessite aussi le placement de L en béton sur la longueur de l'accès et dans le prolongement du mur existant pour soutenir les terres ;

Considérant que l'autorité de recours se rallie à la position pertinente de la Commission qui [...] considère qu'il y a lieu de [...] garantir la perméabilité de la rampe par un réensemencement ou un empierrement à l'endroit du terrassement ».

Par ailleurs, l'acte attaqué est assorti de la condition suivante :

- « garantir la perméabilité de la rampe par un réensemencement ou un empierrement à l'endroit du terrassement ».

3. Il ressort des motifs et de la condition précités que la réclamation des parties requérantes a été prise en compte par la partie adverse. Les deux craintes qu'elles y évoquent quant à la stabilité de leur habitation et l'humidité dans leur logement ne font l'objet d'aucun document ou rapport, corroborant leur exactitude et pertinence, qui justifierait que l'autorité y consacre des développements spécifiques.

Plus particulièrement, quant à la crainte des risques engendrés par le projet pour la stabilité de leur maison voisine « si un tel décaissement (supérieur à un mètre) devrait avoir lieu le long du mur de l'habitation mitoyenne », l'auteur de l'acte attaqué y répond à suffisance en indiquant que les modifications sollicitées, à l'endroit le plus défavorable, consistent en un déblai de 83 centimètres qui « nécessite aussi le placement de L en béton sur la longueur de l'accès et dans le prolongement du mur existant pour soutenir les terres ». Par ailleurs, il ressort du plan d'implantation qu'un talus d'une hauteur d'environ 2,50 mètres est prévu le long de la maison des parties requérantes.

Quant à la crainte des risques engendrés par le projet pour l'humidité du logement des parties requérantes, en plus de ne pas être étayée, elle est également prise en compte par l'auteur de l'acte attaqué qui y répond à suffisance en se ralliant à la position pertinente de la CAR et, dans ce sens, en exigeant que la perméabilité de la rampe à l'endroit du terrassement soit garantie.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

VIII. Quatrième moyen

VIII.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête en annulation

Les parties requérantes prennent un quatrième moyen de la violation des articles D.IV.26, § 1^{er}, D.IV.53, R.IV.26-1, § 1^{er}, et de l'annexe 6 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration, plus spécifiquement du principe de minutie, et de l'effet utile des mesures de publicité, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elles reprochent à la partie adverse d'avoir délivré l'acte attaqué sans s'assurer que la rampe d'accès permettant d'accéder à la zone de stationnement de l'habitation voisine sera, après la réalisation du projet, maintenue et praticable.

B. Le mémoire en réplique

Quant aux extraits de l'acte attaqué qui traitent de l'accès carrossable à la habitation voisine et à sa zone de stationnement, elles relèvent qu'ils concernent, soit les arguments invoqués par les demandeurs dans le cadre du recours qu'ils ont introduit devant le Gouvernement wallon, soit l'avis de CAR, et non l'appréciation de la partie adverse sur cette question. Par ailleurs, l'extrait aux termes duquel « le libre passage sera laissé au voisin pour accéder à l'arrière de son habitation » concerne l'accessibilité arrière, et non avant, de l'habitation.

Elles en infèrent que la motivation de l'acte attaqué ne démontre pas que la partie adverse s'est assurée du maintien et de la praticabilité de la rampe d'accès existante.

Elles soutiennent que, même si les demandeurs de permis ont précisé que le passage sera laissé pour accéder à l'habitation voisine, rien dans le dossier de demande ne permet d'assurer que la modification du relief du sol projetée permettra de garantir cet accès. À leur estime, l'accès projeté et la rampe d'accès existante ne figurent pas sur les coupes, plans et photographies du dossier de demande, ce qui ne permet donc pas d'appréhender correctement les conséquences du projet sur cette rampe.

Elles contestent la thèse selon laquelle le passage des voisins ne devait pas être appréhendé dans la motivation de l'acte attaqué dès lors qu'il s'agirait de « droits qui ne se rapportent pas directement au permis », au motif que le fait qu'un permis d'urbanisme soit délivré sous réserve des droits civils des tiers ne dispense pas l'autorité d'effectuer un examen au moins sommaire de la conformité des projets aux normes de droit civil, dans le cadre de son appréciation de bon aménagement des lieux, examen qui ne ressort pas en l'espèce, selon elles, de la motivation de l'acte attaqué.

Elles concluent qu'en délivrant l'acte attaqué sans avoir fait, au préalable, la plus élémentaire des vérifications et en se trompant sur l'accès dont il est question (avant et non arrière), la partie adverse a manqué au devoir de minutie et à l'article D.IV.53 du CoDT qui lui permettait d'assortir sa décision de conditions portant notamment sur la rampe d'accès et lui imposait de tenir compte des « circonstances urbanistiques locales ». Elles en déduisent que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation et que la motivation de l'acte attaqué est insuffisante et inadéquate sur cet aspect, d'autant plus qu'elles avaient dénoncé cette situation lors de l'annonce de projet et que le collège communal l'a critiqué dans son refus de permis d'urbanisme de première instance.

C. Le dernier mémoire

Elles considèrent que l'évocation dans l'acte attaqué de l'accès à l'arrière de l'habitation ne constitue pas une erreur matérielle, dès lors qu'il ne peut être affirmé qu'il est manifeste que cette mention ne correspond pas à ce que la partie adverse entendait indiquer. Elles ajoutent que les photos et plans ne sont pas de nature à modifier ce constat, ne faisant pas apparaître le maintien et l'accessibilité de la rampe d'accès.

Elles relèvent que, dans sa décision de refus de première instance, la ville de Dinant a mentionné que la rampe d'accès en question ne fait pas partie du domaine public mais se situe dans la parcelle des demandeurs de permis, qu'il s'agit du « seul accès possible à la zone de stationnement au regard de la situation des lieux et de l'étroitesse de la voirie » et, partant, « qu'il convient de laisser le libre passage pour accéder à la rampe ». Elles soutiennent que les aménagements projetés ne permettent pas de garantir ce libre passage et que cette accessibilité aux biens riverains, dénoncée en cours d'instruction, devait être appréciée par l'autorité délivrante.

VIII.2. Examen

1. La question de la rampe d'accès à l'avant de l'immeuble voisin des parties requérantes apparaît dans la réclamation.

Elle est évoquée dans l'acte attaqué à plusieurs reprises comme suit :

- « Considérant qu'une annonce de projet a été organisée [...] :
- Rampe d'accès à l'habitation n° 8 fait partie du domaine public ;
 - Passage régulier et de longue date (plus de 50 ans) est pratiqué sur cette rampe ;
- [...]
- Considérant que la partie demanderesse motive son recours en invoquant les éléments suivants :
- [...]
- Le libre passage sera laissé à notre voisin pour accéder à sa maison. [...]
- Considérant que la Commission d'avis a émis, en date du 28 janvier 2022, l'avis favorable ; qu'il est notamment motivé comme suit :
- "[...]
- Le demandeur garantira le libre passage du voisin afin que celui-ci puisse accéder à sa maison.
- [...]" ;
- [...]
- Considérant que l'objectif du projet n'est pas de réaliser des emplacements de parking à cet endroit [...] et que le libre passage sera laissé au voisin pour accéder à l'arrière de son habitation ».

2. Il ressort d'une lecture globale des motifs de l'acte attaqué et des plans du dossier de demande que la problématique du libre passage sur la rampe d'accès à l'habitation voisine (rue de Forbo, n° 8), laquelle fait partie du domaine public, n'a pas échappé à la partie adverse. Le considérant qui fait référence à l'accès « à l'arrière » de cette habitation est manifestement affecté d'une erreur matérielle.

Il ressort des photos jointes à la demande de permis juxtaposées à celles reproduites dans la réclamation des parties requérantes, ainsi que de la combinaison du plan reproduit dans celle-ci et des plans annexés à l'acte attaqué, que la partie adverse n'a pas été induite en erreur et était en possession de tous les éléments utiles pour statuer. Elle a pris soin de constater dans l'acte attaqué que l'accès à la rampe était garanti par le demandeur en permis. Sur la base des éléments du dossier, d'un point de vue matériel, elle a raisonnablement pu considérer que la création du chemin d'accès était compatible avec l'utilisation de cette rampe.

Le quatrième moyen n'est pas fondé.

IX. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par O.V. est accueillie de manière définitive.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse, à la charge des parties requérantes.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 22 euros, est mise à la charge des parties requérantes.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 750 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 200 euros chacune, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 19 septembre 2025, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Luc Donnay,
Laure Demez,
Thierry Blanjean,

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

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Colette Debroux