

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

n° 266.046 du 17 mars 2026

A. 242.262/XIII-10.404

En cause : **l'association sans but lucratif ROYAL TENNIS CLUB DE LIÈGE**,
ayant élu domicile chez
M^e Alexandre PIRSON, avocat,
rue Albert Mockel 43/11
4000 Liège,

contre :

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

Parties intervenantes :

1. **J.M.**,
2. **E.D.**,
ayant élu domicile chez
M^{es} Romain VINCENT et
Gabrielle POQUETTE, avocats,
rue des Fories 2
4020 Liège.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 21 juin 2024, la partie requérante demande l'annulation de l'arrêté du 4 avril 2024 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie à J.M. et E.D. un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la construction d'une villa en arrière-zone, et la reconstruction d'un abri de jardin sur un bien sis route du Condroz, 97B à Angleur.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 19 août 2024, J.M. et E.D. ont demandé à être reçus en qualité des parties intervenantes.

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 aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 8 octobre 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 13 novembre 2025 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Alexandre Pirson, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Romain Vincent, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Lucie Vercheval, auditeur adjoint, a été entendue en son avis.

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 13 juin 2022, la ville de Liège met les parties intervenantes en demeure d'arrêter immédiatement et de sécuriser les travaux de construction effectués sans autorisation sur leur parcelle, et les invite à mettre fin à l'infraction dans un délai de 90 jours, soit par l'obtention d'un permis d'urbanisme soit par la remise en état des lieux.

4. Le 31 octobre 2022, J.M. et E.D. introduisent auprès de l'administration communale de la ville de Liège une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la construction d'une maison unifamiliale et d'un abri de jardin ainsi que son déplacement, sur un bien sis route du Condroz, 97B à Angleur, cadastré Liège, 25^e division, section C, n° 129a.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège, adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 26 novembre 1987.

Le 17 novembre 2022, la ville de Liège informe les demandeurs de permis du caractère incomplet du dossier de demande. Des pièces complémentaires sont communiquées. Le 13 janvier 2023, le collège communal de la ville de Liège notifie le caractère complet et recevable du dossier de demande.

5. Divers avis sont émis sur la demande. Notamment, l'avis du collège communal du 10 mars 2023 est favorable conditionnel. Son auteur sollicite, avant de prendre la décision finale, le dépôt de plans modifiés, pour rencontrer les conditions qu'il énonce.

Le 14 mars 2023, les demandeurs de permis sont avisés que l'avis du fonctionnaire délégué est sollicité en application de l'article D.IV.38 du Code du développement territorial (CoDT).

Le 13 avril 2023, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la demande, tout en précisant que son avis peut être revu sur la base de plans modificatifs répondant à ses remarques.

6. Le 19 avril 2023, les demandeurs de permis déposent des plans modifiés et une note explicative.

Le 10 mai 2023, le collège communal envoie un nouvel accusé de réception d'un dossier complet.

7. Le 26 mai 2023, le collège communal émet un avis favorable conditionnel sur le projet. Il sollicite à nouveau la production de plans modifiés, de nature à apporter les précisions qu'il indique.

Le 29 juin 2023, le fonctionnaire délégué transmet au collège communal un avis défavorable au projet.

8. Le 26 juin 2023, les demandeurs de permis déposent des plans modifiés et une note explicative complémentaire.

Le 25 juillet 2023, le collège communal envoie un nouvel accusé de réception du dossier complet.

9. En sa séance du 18 août 2023, le collège communal émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

10. Le 22 août 2023, l'avis du fonctionnaire délégué est sollicité.

Le 28 septembre 2023, celui-ci émet un avis défavorable sur la demande et propose que le permis soit refusé.

11. Le 18 octobre 2023, la ville de Liège avise le fonctionnaire délégué que le collège communal ne s'est pas prononcé dans le délai légal, de sorte qu'il est saisi de la demande, conformément à l'article D.IV.47 du Code du développement territorial (CoDT).

Le 24 octobre 2023, le fonctionnaire délégué décide de refuser l'octroi du permis sollicité.

12. Le 22 novembre 2023, les parties intervenantes introduisent un recours administratif auprès du Gouvernement wallon contre cette décision de refus. Ce recours est réceptionné le 23 novembre 2023. La direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) en accuse formellement réception le 8 décembre 2023.

13. Le 8 janvier 2024, la DJRC notifie une première analyse du dossier.

L'audition devant la commission d'avis sur les recours (CAR) a lieu le 16 janvier 2024. Le même jour, celle-ci émet un avis favorable.

Le 9 février 2024, la DJRC propose au ministre de l'Aménagement du territoire de refuser l'octroi du permis d'urbanisme sollicité.

14. Le 26 février 2024, le Gouvernement wallon sollicite l'avis du SPW ARNE - direction des Risques industriels, géologiques et miniers (DRIGM) et du département de la Nature et des Forêts (DNF).

À une date non précisée, la DRIGM indique notamment que le projet n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeure au sens de

l'article D.IV.57, 3°, du CoDT et ne nécessite pas de restrictions ou conditions particulières.

15. Le 4 avril 2024, le ministre de l'Aménagement du territoire délivre le permis sollicité, sous conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

16. La requête en intervention introduite par J.M. et E.D., bénéficiaires de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Premier moyen, première branche

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

17. La requérante prend un premier moyen, divisé en deux branches, de l'« éventuelle » incompétence de l'auteur de l'acte, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles D.IV.53, D.IV.67, D.IV.68 et R.0.1-2, du CoDT, du principe de l'effet utile de l'enquête administrative, du principe de confiance légitime, des principes de bonne administration, spécialement du devoir de minutie, ainsi que de la contradiction dans les motifs et de l'absence ou de l'inexactitude des motifs de droit et de fait.

18. Conformément à l'article 2, § 1^{er}, alinéa 3, du règlement général de procédure, elle résume la première branche du moyen – qui dénonce une « violation des dispositions relatives à l'enquête administrative et [une] éventuelle incompétence de l'auteur de l'acte » – de la manière suivante :

« Alors que le SPW, dans son projet de refus de permis sur recours, indique que les avis de trois instances doivent être sollicités, la partie adverse ne prouve pas avoir sollicité, par l'intermédiaire de son ministre de l'Aménagement du territoire, ni obtenu des avis favorables d'instances administratives visées par le SPW-TLPE sur recours. S'il s'avérait, à la prise de connaissance du dossier administratif, que le ministre n'a pas sollicité lui-même les avis du DNF et de la direction des mines du SPW, alors il faudrait conclure que la décision a été prise hors délai et que la partie adverse a perdu sa compétence pour statuer.

La partie adverse n'a en tout état de cause pas sollicité l'avis des services de secours de la ville de Liège malgré la demande formulée par le SPW-TLPE sur recours, ce qui vicie l'acte attaqué ».

19. Dans les développements de la première branche, elle précise notamment qu'à supposer que le ministre était compétent pour adopter l'acte attaqué, celui-ci ne fait aucune analyse de- et ne reproduit pas, à tort, l'avis favorable de la DRIGM dans les annexes du permis d'urbanisme, et que, par ailleurs, il se limite à faire mention de l'avis réputé favorable du DNF, ce qui est insuffisant pour justifier que l'autorité accepte de s'en passer, au regard de la contrainte identifiée par la DJRC à propos des « essences et arbres imbriqués avec la construction ».

B. Mémoire en réplique

20. Elle résume ses arguments répliquant aux mémoires des parties adverse et intervenante comme suit :

- « La requérante démontre que :
- conformément aux principes de confiance légitime et de minutie et, surtout, à la jurisprudence [...] relative à la motivation formelle des actes administratifs, la partie adverse était contrainte de recueillir l'avis des services de secours ;
 - l'acte attaqué ne satisfait pas à l'obligation de motivation formelle, combiné au principe de minutie, en raison du fait que l'avis réputé favorable du DNF n'était pas suffisant pour dissiper toutes les craintes relatives à l'état sanitaire des arbres présents sur site et à l'impact environnemental du projet sur ce point ;
 - à défaut de la preuve de sollicitation par le ministre, la requérante se devait d'invoquer que l'auteur de l'acte n'était plus compétent *ratione temporis* car les instances d'avis n'ont pas été saisies valablement par la partie adverse ;
 - l'acte attaqué ne satisfait pas à l'obligation de motivation formelle en ce que l'avis du SPW DRIGM auquel se réfère la partie adverse n'y est pas annexé alors qu'il aurait dû l'être conformément aux exigences en matière de motivation par référence ;
 - la condition imposée dans le dispositif de l'acte n'était pas suffisamment précise que pour satisfaire au prescrit de l'article D.IV.53 du CoDT ».

C. Le dernier mémoire

21. Sur la recevabilité de la première branche, elle indique démontrer notamment que la partie adverse aurait dû consulter la zone de secours et recueillir l'avis du DNF car la situation de l'espèce, tel le caractère arboré et peu accessible du site, pose des questions spécifiques auxquelles seules ces deux instances spécialisées peuvent répondre. Elle précise qu'ainsi, le principe de confiance légitime est violé, en ce que le public pouvait légitimement s'attendre à ce que ces instances soient consultées, comme le proposait la DJRC, et que le devoir de minutie est également violé, dès lors que la partie adverse n'a pas récolté ni examiné les éléments factuels lui permettant de statuer en pleine connaissance de cause. Elle précise que la requête dénonce expressément que la partie adverse n'a pas recueilli les avis des instances susvisées en raison du poids du fait accompli.

22. Sur le fond, elle souligne que, vu la configuration particulière des lieux identifiée par le SPW-TLPE, le ministre ne disposait pas de tous les éléments pour

statuer en pleine connaissance de cause, que ces incertitudes ne pouvaient être levées que par l'avis d'une instance spécialisée – la zone de secours – et qu'en tout cas, si le ministre estimait le contraire, il devait en indiquer la raison dans la motivation formelle de l'acte attaqué. Elle considère que le fait que le bien régularisé soit accessible par un chemin existant et empierré est étranger à la capacité d'agir des services de secours, puisque cela ne prend pas en compte la situation arborée et l'implantation en arrière-zone de la construction, et qu'en outre, « la projection d'un chemin ne prouve pas que les services de secours pourront adéquatement accéder au bien ».

Elle rappelle l'obligation de motivation renforcée lorsque l'autorité est appelée à statuer sur une demande de permis de régularisation, afin qu'il ne puisse lui être reproché d'éluder des questions en raison du poids du fait accompli, sans qu'elle puisse « se contenter qu'[elle] statue sur un projet en infraction d'urbanisme au moment où il est saisi de la demande », de sorte qu'elle doit répondre de manière circonstanciée aux questions ou objections posées par le public ou les instances d'avis spécialisées dans le cadre de l'instruction de la demande.

V.2. Examen

23. En tant que la requérante s'interroge sur la compétence *ratione temporis* de l'auteur de l'acte attaqué, l'article D.IV.67 du CoDT, alors applicable, dispose comme suit :

« Dans les soixante-cinq jours à dater de la réception du recours, l'administration envoie au Gouvernement une proposition motivée de décision et en avise le demandeur.

Dans les trente jours de la réception de la proposition de décision ou, à défaut, dans les nonante-cinq jours à dater de la réception du recours, le Gouvernement envoie simultanément sa décision au demandeur, au collège communal et au fonctionnaire délégué.

À défaut de l'envoi de la décision du Gouvernement au demandeur dans le délai imparti, la décision dont recours est confirmée ».

L'article D.IV.68 du même code, alors applicable, prévoit ce qui suit :

« Le cas échéant, le Gouvernement exécute les mesures particulières de publicité par l'entremise de la commune ou sollicite l'avis des services ou commissions qu'il juge utile de consulter ou dont la consultation obligatoire n'a pas été réalisée. Dans ce cas, les délais de décision sont prorogés de quarante jours. Le Gouvernement en avise le demandeur ».

Par ailleurs, l'article R.0.1-2, alinéa 2, du même code précise notamment ce qui suit :

« Sont [...] délégués au Ministre de l'Aménagement du territoire [...] l'adoption des décisions individuelles visées aux Livres IV et VII ».

Une décision du Gouvernement wallon, et donc du ministre compétent, est ainsi nécessaire pour solliciter, en degré de recours, l'avis des services ou commissions qu'il juge utile de consulter. Cette décision de solliciter des avis complémentaires entraîne la prorogation du délai d'instruction du recours de 40 jours.

24. En l'espèce, le recours administratif a été réceptionné par la partie adverse le 23 novembre 2023. La DJRC a adressé une proposition motivée de décision au ministre de l'Aménagement du territoire le 9 février 2024, soit au-delà du délai de 65 jours à dater de cette réception. Dans sa lettre accompagnant la proposition motivée de décision adressée au ministre, la DJRC mentionne elle-même, comme jour d'échéance du délai, le lundi 29 janvier 2024.

L'envoi de la proposition motivée de décision au ministre étant tardif, celui-ci devait en principe notifier sa décision dans les 95 jours de la réception du recours administratif. Le 23 février 2024, soit dans le délai précité, il a décidé de solliciter, sur la base de l'article D.IV.68 du CoDT, l'avis de la DRIGM et du DNF et a chargé la DJRC de leur communiquer cette demande d'avis. Cette demande a prorogé de 40 jours le délai pour l'envoi de la décision adoptée sur recours, ce délai étant, en conséquence, porté à 135 jours.

Partant, l'arrêté ministériel attaqué, envoyé aux demandeurs par un courrier recommandé avec accusé de réception le vendredi 5 avril 2024, a été adopté par l'autorité compétente sur recours *ratione temporis*.

25. L'obligation de motivation formelle qui s'impose à l'autorité en vertu des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs doit permettre au destinataire de l'acte de comprendre les raisons qui ont amené l'autorité à adopter celui-ci mais elle doit aussi permettre au Conseil d'État de contrôler l'exactitude, l'admissibilité et la pertinence des motifs exprimés dans la décision. Lorsqu'il s'agit d'un permis de régularisation, la motivation formelle doit être particulièrement scrupuleuse, afin de contrôler que l'appréciation du bon aménagement des lieux qui a guidé l'autorité n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli.

Au regard des exigences légales de motivation formelle, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections ou remarques qui ont été formulées lors de l'instruction de la demande. Il faut mais il suffit que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les observations émises et indiquent les raisons de droit et de fait qui justifient le sens

de la décision prise. En outre, un permis d'urbanisme octroyé sur recours en réformation n'est pas de nature juridictionnelle. Son auteur n'est pas tenu de réfuter, point par point, les motifs qui sont à la base de la décision qu'il réforme pourvu que la motivation de cet acte permette de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité de recours s'écarte, le cas échéant, des avis antérieurement intervenus sur la demande et ne partage pas l'appréciation de la première autorité qui avait justifié le refus de permis.

Pour le surplus, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la partie requérante. 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.

26. Concernant la situation du bien dans le périmètre d'une concession minière et le caractère boisé de la parcelle dont l'étêtage de certains arbres a déjà été réalisé, il résulte de la motivation de l'acte attaqué que son auteur a suivi la proposition de son administration – ce qui n'est pas interdit, fût-elle tardive – de consulter la DRIGM et le DNF.

26.1. L'avis de la DRIGM émis à la demande du ministre compétent sur recours est rédigé comme suit :

« Dans votre demande reprise en objet, vous avez sollicité un avis technique auprès de la direction des Risques industriels, géologiques et miniers.

Suite à l'analyse cartographique réalisée par nos soins, il en ressort que :

- votre projet ne se situe pas dans un lieu susceptible d'accroître le risque ou les conséquences d'un accident majeur du fait de la proximité d'un établissement "Seveso" seuil haut ou seuil bas, dans lequel des substances dangereuses sont présentes, tel que défini par l'accord de coopération du 16 février 2016 entre l'État fédéral, la Région flamande, la Région wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale concernant la maîtrise des dangers liés aux accidents majeurs impliquant des substances dangereuses.

- votre projet n'est pas exposé à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique, majeurs au sens de l'article D.IV.57, 3°, du Code du développement territorial (CoDT),
et ne nécessite donc pas de restrictions/conditions particulières ».

En tant que la requérante fait grief à l'acte attaqué de ne pas reproduire l'avis favorable de la DRIGM dans les annexes du permis d'urbanisme ou de ne pas contenir le moindre élément de son contenu, le grief ne peut être accueilli. Aux termes de la motivation de l'acte attaqué, son auteur relève que cette instance d'avis qu'il a estimé opportun de consulter en vertu de l'article D.IV.68 du CoDT, a émis un « avis favorable sans condition ». Ce constat, pour justifier la décision attaquée, que l'avis sollicité conclut favorablement, sans condition, à l'admissibilité du projet considéré

ne consiste pas en une motivation par référence à l'argumentaire de la DRIGM et ne requerrait pas que celui-ci soit reproduit dans le corps du permis d'urbanisme ou que l'avis soit annexé à celui-ci. Ce n'est pas parce l'autorité consulte l'un ou l'autre service ou instance que les avis ainsi recueillis contribuent nécessairement à la motivation formelle de l'acte attaqué au sens de la loi du 29 juillet 1991 précitée. Un avis purement technique, tel l'avis de la DRIGM en l'espèce, est destiné aux personnes chargées de la mise en œuvre du projet et ne relève pas de la *ratio legis* de la loi du 29 juillet 1991 précitée qui est de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

26.2. Quant à l'avis du DNF, l'article D.I.16, § 3, du CoDT prévoit que « sauf disposition contraire, les avis des services et commissions sont envoyés dans les trente jours de l'envoi de la demande d'avis ou à défaut sont réputés favorables ». En présence d'un avis réputé favorable par l'effet du décret, l'autorité pouvait le considérer comme tel, sans qu'à cet égard, sa position doive être plus amplement motivée dans l'acte attaqué.

27. Par ailleurs, la proposition motivée de décision formulée par la DJRC s'apparente à un outil d'aide à la décision pour l'autorité compétente sur recours. Cette étape procédurale est expressément prévue à l'article D.IV.67, alinéa 1^{er}, du CoDT, de sorte que, si l'autorité décidante choisit de ne pas s'y rallier, sa décision doit permettre d'en comprendre les motifs.

En l'espèce, toutefois, la proposition de décision de la DJRC a été envoyée au-delà du délai prescrit par le décret, ce qui équivaut à une absence de réception de la proposition motivée de décision dans le chef du Gouvernement wallon, en vertu de l'alinéa 2 du même article. En effet, le délai de 65 jours, prévu par la disposition précitée, est un délai de rigueur, sa sanction étant que le ministre doit envoyer sa décision dans le délai maximal de 95 jours à partir de la réception du recours administratif.

Ainsi, le ministre était seul compétent pour prendre la décision finale attaquée. Si l'article D.IV.67 du CoDT ne lui interdit pas, le cas échéant, de tenir compte, dans l'appréciation de la demande, d'une proposition de décision formulée tardivement par son administration, il n'y était cependant pas tenu, en présence d'une proposition de décision tardive, et donc inopérante, ni, partant, de motiver formellement l'acte attaqué au regard de la position qu'il lui était proposé d'adopter.

28. L'acte attaqué contient notamment la motivation suivante :

« Considérant qu'en application des articles D.IV.35 et R.IV.35-1 du CoDT le SPW DRIGM (risque géologique et minier : bien est repris dans le périmètre d'une

concession minière) aurait dû être consulté; que l'autorité de recours considère qu'à cette occasion il serait opportun de solliciter l'avis du SPW ARNE, Département Nature et Forêts, au vu des étêtages réalisés et de la proximité de la construction par rapport à différents sujets;

Considérant qu'en application de l'article D.IV.68 du CoDT, le Gouvernement peut solliciter les avis des services ou commissions qu'il juge utile de consulter ou dont la consultation obligatoire n'a pas été réalisée; que les délais de décision du Gouvernement sont prorogés de quarante jours;

Considérant que la Commission d'avis a transmis, en date du 22/01/2024, un avis favorable; qu'il est notamment motivé comme suit [...] :

“ La Commission estime, tout d'abord, qu'il n'est pas pertinent d'envisager la réalisation d'un accès supplémentaire à la parcelle par la route du Condroz comme le suggère le fonctionnaire délégué, d'une part, pour des questions de sécurité et de relief et, d'autre part, parce que les accès et les chemins au sein de la parcelle sont existants et qu'il n'est pas opportun de minéraliser davantage celle-ci.
[...]”;

[...]

Considérant que le projet d'implante dans un cadre arboré et en recul par rapport à la voirie; qu'il n'y a pas lieu de craindre un effet de rupture ou un manque d'intégration au cadre bâti;

[...]

Considérant que la proximité de la construction et des fondations par rapport aux arbres et à leurs réseaux racinaires implique qu'il serait opportun d'interroger le SPW ARNE, Département Nature et Forêt sur ce point en s'appuyant sur l'article D.IV.68 du CoDT;

Considérant que le logement projeté est accessible via une servitude existante (dont l'acte notarié est repris dans la demande de recours), [...];

[...]

Considérant enfin que l'aménagement des abords et plus spécialement la création des nouveaux sentiers carrossables vers les deux bâtiments doit être revue afin de minimiser l'emprise de l'artificialisation et de la minéralisation sur la superficie de la parcelle; que ce constat a également été souligné par le fonctionnaire délégué : “(...) Considérant que le cheminement des véhicules motorisés traverse presque l'intégralité de la parcelle; que cela est contraire au principe urbanistique de conserver les véhicules et toutes leurs nuisances en connexion avec la voirie publique afin de conserver des zones de cours et jardins paisibles; Considérant que pour assurer la pérennité du bien et assurer un bon aménagement du territoire, il est nécessaire d'organiser les constructions afin qu'elles puissent avoir un accès logique au domaine public (...)”;

qu'à cet égard, une condition s'impose;

Considérant qu'en ce qui concerne la proposition du fonctionnaire délégué d'accéder au projet par la rue du Condroz, l'autorité de recours a sollicité dans le cadre de cette demande de recours, un reportage photographique complémentaire permettant d'analyser cette proposition, qu'il s'avère que le talus est d'une hauteur conséquente (supérieure à 4 m); qu'il est dès lors impossible de créer un accès facile depuis la rue du Condroz; que ce constat a également été partagé lors de l'audition de la Commission des recours par les différents membres : “La Commission estime, tout d'abord, qu'il n'est pas pertinent d'envisager la réalisation d'un accès supplémentaire à la parcelle par la route du Condroz comme

le suggère le fonctionnaire délégué d'une part pour des questions de sécurité et de relief (...)'';

Considérant comme évoqué *supra* qu'il serait opportun de consulter, en application de l'article D.IV.68 du CoDT :

- le SPW DRIGM (risque géologique et minier : bien est repris dans le périmètre d'une concession minière);
- le SPW ARNE DNF, Département Nature et Forêts, au vu des étêtages réalisés et de la proximité de la construction par rapport à différents sujets;

Considérant que le SPW DRIGM (risque géologique et minier) a été sollicité et a émis un avis favorable;

Considérant que le SPW-ARNE, Département Nature et Forêts a émis un avis réputé favorable ».

Les conditions auxquelles l'octroi du permis d'urbanisme litigieux est subordonné sont libellées comme il suit dans l'article 2 du dispositif de l'acte attaqué :

- « - les chemins minéralisés repris au plan annexé (annexe 5) seront supprimés et remplacés par un engazonnement ou des plantations ;
- respecter les avis suivants :
o SPW MI - direction des Routes : avis du 22/02/2023 (annexe 2) ;
o Ville de Liège - service Voirie : avis du 23/01/2023 (annexe 3) ;
o Ville de Liège - département des Plantations, avis du 03/03/2023 (annexe 4) ».

29. Outre que le ministre n'était pas tenu de s'en expliquer formellement, l'acte attaqué permet de comprendre pourquoi il a décidé de ne pas prendre en compte la proposition de la DJRC de recueillir l'avis du service de secours de la zone de Liège.

En ce qui concerne l'accessibilité du logement concerné, il n'adopte pas le point de vue du fonctionnaire délégué, auteur de la décision prise en première instance administrative, quant à la création d'un accès supplémentaire par la route du Condroz, notamment pour des raisons de sécurité et de relief. Il se réfère à ce propos à l'avis de la CAR, celle-ci ajoutant que les accès et les chemins au sein de la parcelle sont existants et qu'il n'y a pas lieu de minéraliser celle-ci davantage. Par ailleurs, l'acte attaqué relève que le logement « est accessible » par une servitude existante, cette accessibilité étant constatée de manière générale, sans établir de distinction entre les véhicules motorisés traversant la parcelle. L'autorité renvoie à une considération du fonctionnaire délégué qui estime que, pour assurer un bon aménagement du territoire, il est « nécessaire d'organiser les constructions afin qu'elles puissent avoir un accès logique au domaine public » et c'est dans cette optique qu'elle impose les conditions reprises au dispositif de l'acte attaqué.

Il résulte de ce qui précède qu'aux yeux de la partie adverse, l'accès au logement via une servitude existante et en vigueur ne pose pas de problème d'accessibilité, moyennant le respect des conditions auxquelles la délivrance du

permis est soumise. La requérante ne soutient pas que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation quant à ce. Elle ne démontre pas que, ce décidant, l'auteur de l'acte attaqué a statué en méconnaissance de cause. En faisant valoir que l'existence du chemin empierré, présent sur la parcelle, n'implique pas nécessairement que les services de secours peuvent adéquatement accéder à la construction sise en arrière-zone, la requérante tend en réalité à substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité compétente sur recours, ce qui ne se peut.

30. La première branche du premier moyen n'est pas fondée.

31. En conséquence, il y a lieu de rouvrir les débats pour permettre à l'auditeur désigné par M. l'Auditeur général adjoint de poursuivre l'instruction de la cause et d'examiner les autres moyens invoqués dans la requête.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par J.M. et E.D. est accueillie.

Article 2.

Les débats sont rouverts.

Article 3.

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'Auditeur général adjoint est chargé de poursuivre l'instruction.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 17 mars 2026, par la XIII^e chambre du
Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Simon Pochet,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Colette Debroux