

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

n° 267.818 du 25 septembre 2026

A. 244.311/XIII-10.665

En cause : **la ville de Liège**, représentée
par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Nathalie VAN DAMME et
Audrey ZIANS, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

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 :

L.S.,
ayant élu domicile chez
M^e Vincent DUPONT, avocat,
place Achille Salée 1
4900 Spa.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 5 mars 2025, la partie requérante demande l'annulation de l'arrêté du 7 janvier 2025 par lequel le ministre du Territoire octroie à L.S. un permis d'urbanisme ayant pour objet la création d'un parking privé rue des XIV Verges à Liège.

II. Procédure

Par une requête introduite le 6 mai 2025, L.S. a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Geneviève Martou, premier auditeur chef de section 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 30 juin 2026, l'affaire a été fixée à l'audience du 24 septembre 2026 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

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

M^e Laurane Feron, *loco* M^{es} Nathalie Van Damme et Audrey Zians, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Xavier Drion, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Vincent Dupont, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Geneviève Martou, premier auditeur chef de section, a été entendue 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. Début décembre 2023, L.S. introduit auprès de la ville de Liège une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la construction d'un parking privé sur un bien situé rue des XIV Verges à Liège et cadastré 18^e division, section G, n°168A2.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège et dans le périmètre du site à réaménager (SAR) dit « Sainte-Barbe et Tonne ».

Selon la partie requérante, la demande de permis vise, plus précisément, la régularisation « d'abattages d'arbres et de défrichage de végétations spontanées sur un site sauvage situé au pied d'un terril » et « du remplacement de ce site sauvage par une aire de stationnement empierrée de +/- 15 places prétendument destinée à l'immeuble situé au n° 197 ». Elle indique en outre que « l'aire de stationnement dont question s'étend sur une superficie de +/- 984 m², soit 65,6 m² par emplacement », et que « la réalisation de cette aire a également nécessité le déplacement de +/- 37 m³ de terre pour profiler le terrain à rue et l'évacuation de 23 m³ en pied de terril et ce, le long d'une zone d'espaces verts ».

2. Le 7 décembre 2023, les services de la ville de Liège transmettent la demande au fonctionnaire délégué en précisant que le dossier relève de sa compétence en vertu de l'article D.IV.22, 5°, du Code du développement territorial (CoDT).

3. Le 19 décembre 2023, un relevé de pièces manquantes est établi et, le 17 avril 2024, celles-ci sont déposées.

4. Le 7 mai 2024, un accusé de réception attestant du caractère recevable et complet du dossier de demande est établi.

5. Des instances sont consultées et émettent des avis, parmi lesquels les avis défavorables du 22 mai 2024 du département des travaux de la ville de Liège et du 31 mai 2024 de son collège communal.

6. Le 4 septembre 2024, le fonctionnaire délégué refuse d'octroyer le permis sollicité.

7. Le 4 octobre 2024, le demandeur de permis introduit un recours administratif auprès du Gouvernement wallon contre le refus de permis.

8. Le 6 novembre 2024, la direction juridique, des recours et du contentieux (DJRC) notifie sa première analyse du recours.

9. Le 21 novembre 2024, après avoir auditionné le demandeur de permis, la commission d'avis sur les recours (CAR) émet un avis favorable conditionnel.

10. Le 17 décembre 2024, la DJRC adresse au ministre du Territoire une note avec un projet d'arrêté de refus.

11. Le 7 janvier 2025, le ministre délivre, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par L.S., bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Premier moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Le premier moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du devoir de minutie, ainsi que de l'erreur de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la contradiction dans les motifs.

La partie requérante résume son moyen comme suit :

« La partie adverse aurait dû apprécier la nécessité d'autoriser le projet à un endroit présentant une sensibilité environnementale et, partant, les besoins en stationnement de l'immeuble de logements situé en face du projet, puisque ce sont ces derniers qui ont justifié l'implantation du projet. Ce faisant, la partie adverse aurait dû se pencher sur l'existence d'un parking à l'arrière de cet immeuble, lequel présente la même taille que le projet.

En déclarant ne pas devoir mener cet examen en s'appuyant sur l'arrêt de Votre Conseil n° 242.200, la partie adverse commet d'abord une erreur en droit en se méprenant sur la portée exacte de Votre jurisprudence et viole son devoir de minutie.

Elle se contredit également puisqu'elle déclare, dans le même temps, qu'elle met en balance les besoins en stationnement et la préservation de l'aspect paysager des lieux ».

Dans le développement du moyen, elle expose en quoi elle considère qu'il y a une discordance sur la question des parkings entre la réalité matérielle constatée par le collège communal et le fonctionnaire délégué (3 emplacements en sous-sol, 4 en zone de recul et 14 à l'arrière), et la présentation faite par le demandeur de permis dans son recours administratif (3 en sous-sol et 4 en zone de recul), lequel fonde sa demande de permis précisément sur « un problème crucial d'accès aux résidants [*sic*] de l'immeuble ».

Elle considère que, dans la motivation de l'acte attaqué, la partie adverse se méprend sur la portée de l'arrêt n° 242.200 du 8 août 2018, en faisant valoir qu'il ne lui appartient pas d'apprécier l'opportunité des besoins du demandeur mais uniquement l'adéquation du projet au regard du bon aménagement du territoire, dès lors que, selon elle, il a été jugé dans l'arrêt précité qu'il n'était pas interdit à l'autorité délivrante d'évaluer l'opportunité d'un projet, mais que celle-ci ne pouvait pas conditionner l'octroi d'une dérogation à la démonstration du caractère nécessaire du projet au regard des besoins du demandeur. Elle souligne qu'en revanche, jurisprudence à l'appui, l'autorité délivrante est tenue d'apprécier la nécessité d'autoriser le projet à l'endroit proposé, compte tenu des nuisances qu'il implique.

Elle expose en quoi elle considère qu'eu égard à la sensibilité environnementale du site, qui s'implante au pied d'un terril dont le cœur est situé en zone d'espaces verts et qui est repris dans l'une des zones à préserver définies dans le projet de territoire de la ville de Liège ainsi qu'à l'impact paysager du projet, la partie adverse devait apprécier la nécessité d'autoriser celui-ci à cet endroit et cette appréciation impliquait celle des besoins en stationnement de l'immeuble de logements, notamment au regard du parking de 14 emplacements déjà existant à l'arrière.

Elle considère que la partie adverse était consciente de cette situation de sorte qu'elle se contredit en déclarant qu'elle met en balance les besoins en stationnement et la préservation de l'aspect paysager des lieux. A son estime, elle viole son devoir de minutie en ne procédant pas adéquatement à cette mise en balance, alors même que tant le collège communal que le fonctionnaire délégué avaient mis en exergue ce point. Elle indique que la partie adverse ne relève pas que le demandeur de permis omet délibérément de mentionner l'existence du parking situé à l'arrière de l'immeuble sis au n° 197, laquelle est démontrée par un constat d'huissier.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse indique qu'elle a bien apprécié la capacité totale initiale en stationnement et qu'elle n'a pas été trompée par le libellé du recours. Elle fait valoir que si, dans celui-ci, le demandeur en permis ne fait pas état de la zone de stationnement située à l'arrière de l'immeuble, cet élément est, selon elle, sans importance dans la mesure où l'existence de ce parking a bien été identifiée dans l'acte attaqué qui mentionne que « l'extrait de cartographie *Google Maps*, démontre la présence d'une vaste zone de parcage à l'arrière de l'immeuble à appartements (14 places) ». Elle en déduit avoir statué en connaissance de cause.

Quant à l'arrêt n° 242.200 précité, elle précise qu'en l'espèce, elle a considéré que le projet, dans sa présentation initiale, n'était pas compatible avec le bon aménagement des lieux, de sorte qu'elle a imposé de réduire la surface minéralisée du parking, tout en imposant la plantation de différentes espèces végétales, afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement et de le rendre admissible au regard de l'environnement bâti et non bâti. Elle estime que, ce faisant, elle a valablement exercé sa compétence et fait preuve de minutie, en considérant notamment l'avis favorable conditionnel de la CAR.

Elle indique qu'en l'espèce, le demandeur en permis a exposé les raisons pour lesquelles il estime qu'un parking supplémentaire est nécessaire et qu'elle a considéré que ce parking pouvait trouver sa place à l'endroit envisagé moyennant la réduction de l'emprise minéralisée et des aménagements paysagers.

Elle conclut que le moyen manque en fait.

C. La requête en intervention

La partie intervenante fait valoir que le demandeur de permis a mis en exergue dans son recours administratif, plans à l'appui, le fait que la construction de l'immeuble situé au n° 197 n'avait été accompagnée d'aucune autorisation de parcage à l'arrière du bâtiment. Elle relève que ce recours précise ce qui suit :

« Afin de ne pas retarder inutilement l'examen du dossier, il dépose en annexe ces plans modificatifs, accompagnés d'un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences, impliquant notamment "de prévoir la zone de parking uniquement à front de voirie et pas en arrière-zone. Celle-ci serait revégétalisée, de manière cohérente et non pas spontanée ... D'autre part, le parking situé en arrière-zone de l'immeuble pourrait être supprimé, de manière à permettre une zone végétalisée" (cfr. rapport de l'architecte LAMBERT) ».

Elle relève que l'acte attaqué reprend le motif de refus de permis soulevé par le fonctionnaire délégué et afférent à « la transformation regrettable de la zone de cours et jardins en parking d'une capacité de 14 véhicules, sis rue des Quatorze Verges, 197 ».

Elle souligne qu'il ressort du procès-verbal de constat d'huissier dressé le 13 février 2025 à la demande de la ville de Liège, dont elle reproduit un extrait, que, de longue date, plus aucun véhicule ne stationne dans la zone de cours et jardins de l'immeuble, et en déduit qu'il ne peut être question ni d'erreur d'appréciation, ni de contradiction dans les motifs ou encore de non-respect du devoir de minutie auquel est tenue la partie adverse.

Elle précise que celle-ci ne s'est pas méprise sur la portée exacte de l'arrêt n° 242.200 précité, dès lors qu'elle ne fait qu'en citer un extrait pour en tirer comme seule conséquence de ne pas autoriser la demande telle qu'initialement déposée, à savoir une zone totalement minéralisée à la place de la végétation existante, jugeant qu'un tel projet « ne relève pas d'un bon aménagement des lieux », et qu'elle a ensuite mis en balance la demande telle que modifiée par le demandeur sur recours pour réduire l'empreinte du parking avec la nécessité de préserver l'aspect paysager des lieux.

D. Le mémoire en réplique

La partie requérante réplique que la partie adverse commence par confirmer qu'il ne lui appartient pas de vérifier les besoins du demandeur de permis, pour ensuite déclarer que ce dernier a exposé les raisons pour lesquelles il estime qu'un parking supplémentaire est nécessaire. Elle indique qu'elle critique justement le fait que le demandeur de permis fonde la pertinence d'implanter un parking à cet endroit par un besoin d'emplacements supplémentaires de stationnement, alors même qu'il existe déjà un parking, situé à l'arrière de l'immeuble, avec le même nombre d'emplacements de stationnement que celui prévu par le projet.

Elle estime qu'invoquer des plans modificatifs déposés en degré de recours n'a pas de sens, la partie adverse n'y ayant pas eu égard et les plans joints à l'acte attaqué étant les plans initiaux, et qu'invoquer des plans portant sur l'immeuble situé au n° 197, situé en face du projet, a encore moins de sens, le périmètre de la demande de permis ne comprenant pas cet immeuble. Elle considère que cette argumentation révèle la pertinence de sa critique dès lors qu'il aurait fallu, selon elle, que le périmètre de la demande de permis porte, à la fois sur le parking situé à l'arrière de l'immeuble situé au n° 197, lequel aurait pu être végétalisé, et le parking concerné par la demande de permis. Elle précise qu'un périmètre ainsi élargi aurait permis à la partie adverse de se prononcer de manière minutieuse et cohérente, par exemple, en autorisant le parking litigieux moyennant la suppression de celui situé à l'arrière de l'immeuble situé au n° 197.

E. Le dernier mémoire de la partie adverse

Après avoir confirmé qu'elle a statué en identifiant et prenant en considération les 14 places situées à l'arrière de l'immeuble de l'autre côté de la rue, la partie adverse relève qu'elle n'avait pas à examiner plus amplement les besoins du demandeur au-delà de ce qui a été exposé dans sa demande de permis. Elle ajoute avoir mesuré l'impact environnemental du projet et suggéré l'imposition d'une réduction de l'emprise minéralisée, ainsi que l'imposition d'aménagement paysager.

F. Le dernier mémoire de la partie intervenante

La partie intervenante conteste avoir omis dans son recours l'existence du parking de 14 emplacements dans la zone de cours et jardins et, à l'appui, reproduit des extraits du recours. Elle en déduit l'absence de discordance entre la réalité qu'elle a dépeint et celle appréhendée par la partie adverse.

Elle mentionne l'existence de la mise en demeure que la ville lui a adressée le 16 avril 2025 qui vise le constat d'une infraction concernant la création d'un parking non-perméable (revêtement hydrocarboné) d'une capacité de 20 places. Elle en déduit une discordance dans le chef de la partie requérante qui conteste la nécessité de créer le parking litigieux tout en poursuivant la suppression du parking existant à l'arrière de l'immeuble concerné.

Elle déduit des motifs de l'acte attaqué, qu'elle reproduit, que son auteur a, de façon cohérente, mis en balance la demande telle que modifiée pour réduire l'empreinte du parking avec la nécessité de préserver l'aspect paysager des lieux.

G. Le dernier mémoire de la partie requérante

La partie requérante confirme que l'auteur de l'acte attaqué ne conteste pas l'existence du parking de 14 emplacements précité mais n'en tire aucune conclusion alors qu'il devait, selon elle, dans de telles conditions, examiner la véracité du besoin en stationnement invoqué par le demandeur de permis pour justifier la régularisation du parking litigieux. Elle ajoute que l'imposition d'une réduction de l'emprise minéralisée du projet et des aménagements paysagers ne suffit pas établir que la partie adverse a suffisamment et correctement appréhendé la sensibilité environnementale du site. Elle lui reproche de ne pas avoir procédé adéquatement à une mise en balance des besoins en stationnement et de la préservation de l'aspect paysager des lieux.

Elle relève que, dans son recours, la partie intervenante omet bien de mentionner l'existence du parking de 14 emplacements précité et que l'avertissement préalable du 16 avril 2025 – qui, selon elle, poursuit la régularisation du parking et non sa suppression – est postérieur à l'acte attaqué, de sorte qu'il n'est pas pertinent.

V.2. Examen

1. 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. La motivation doit être claire, complète, précise 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. L'obligation de motivation formelle ne va pas jusqu'à exiger d'une autorité qu'elle donne les motifs de ses motifs.

Un permis d'urbanisme doit énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Cette notion se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité, 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.

2. En l'espèce, la demande de permis d'urbanisme de régularisation de l'aménagement d'une aire de stationnement ne concerne que la parcelle cadastrée Liège, division 18, section G, n° 168Y, soit la parcelle se situant de l'autre côté de la rue des XIV Verges par rapport à l'immeuble sis au n° 197 de cette rue, appartenant également au demandeur de permis. Elle ne mentionne pas le parking de 14 emplacements existant à l'arrière de l'immeuble précité.

Dans son avis défavorable du 31 mai 2024, le collège communal de la ville de Liège relève que l'immeuble précité comporte 3 parkings : un premier au sous-sol, un deuxième de 14 emplacements aménagé dans la zone de cours et jardins, et un troisième dans la zone de recul comprenant 4 emplacements, pour en conclure, après avoir déploré la politique du fait accompli, que le « besoin en stationnement n'est donc pas avéré ».

Dans sa décision de refus de première instance du 4 septembre 2024, le fonctionnaire délégué confirme l'existence de ces 3 parkings, tout en relevant « la transformation regrettable de la zone de cours et jardins en parking d'une capacité de 14 véhicules » et aboutit à la même conclusion que celle du collège communal.

Dans son recours administratif devant le Gouvernement wallon contre la décision précitée, le demandeur de permis omet de mentionner l'existence du parking de 14 emplacements existant à l'arrière du bâtiment précité et n'apporte pas

d'explication quant à son absence supposée d'utilisation. Son développement sur le besoin de places de parking y est libellé comme suit :

- « Le collège communal se trompe lourdement lorsqu'il soutient que l'immeuble situé au n° 197 construit pour 12 appartements disposerait de suffisamment de places de parking alentours.
Et pour cause, puisqu'il n'a pas pris la peine de se déplacer afin de se rendre compte sur place de la situation réelle des lieux : il s'est uniquement basé sur "des images aériennes" (*sic*).
Or, l'architecte [L.] qui, lui, a visité les lieux de fond en comble précise :
"À noter également que les places de parking en sous-sol de l'immeuble, propriété du demandeur, sont au nombre de trois, au vu de l'implantation d'éléments structuraux du bâtiment (colonnes et murs de refend).
Le propriétaire a également choisi de réserver des places de parking devant son immeuble, pour des prestataires de soins ou de services (médecin, service d'infirmerie ou de kinésithérapie, services sociaux ...) qui seraient amenés à servir dans l'immeuble. À cet endroit, ceux-ci trouveraient des zones de stationnement qui sont par ailleurs inexistantes dans la rue".
Dès lors, pour cet immeuble de 12 appartements autorisés et construit en 1999, la ville de Liège n'avait consacré que 3 places de parking (en sous-sol) et aucun autre, ce qui pose un problème crucial d'accès aux résidents de l'immeuble, de sorte que des places (...) ont été aménagées devant l'immeuble pour les services de secours et prestataires de soins sans cependant répondre à la norme actuelle de 1,5 emplacements pour 1 résident (soit 18 emplacements).
En l'espèce, il manque à tout le moins environ 15 places !!!???
Or, la rue des 14 Verges est dépourvue de places de parking même public, comme la vue aérienne des lieux le prouve ».

Le recourant précise ainsi que l'immeuble situé au n° 197, construit pour 12 appartements, ne dispose pas de suffisamment de places de parking pour ses occupants, ne comportant que trois places en sous-sol et quelques places à l'avant destinées aux prestataires de soins et de services. Il fait valoir que, pour répondre à la norme de 1,5 emplacement par résident, et eu égard à l'absence de possibilité de stationnement en voirie, il manque 15 places de parking, ce qui justifie, selon lui, la demande de permis de régularisation du parking qu'il a aménagé sur la parcelle située de l'autre côté de la rue. La seule référence qu'il fait, dans le recours, au parking de 14 emplacements aménagé dans la zone de cours et jardins est dans le rappel des motifs de refus de la décision du fonctionnaire délégué et dans la proposition de le supprimer qui est formulée à l'appui du dépôt des plans modificatifs.

L'acte attaqué est motivé comme suit à cet égard :

- « Considérant que les arguments sont développés par la partie demanderesse dans une note de motivation de six pages jointes au formulaire de recours (annexe 20) ;

Considérant qu'à la suite de l'analyse du dossier, il apparaît que la demande porte sur la régularisation de l'abattage d'arbres et de végétation spontanée pour l'aménagement d'une aire de parcage destinée à +/- 14 véhicules sur une parcelle d'une superficie de +/- 984 m², située en zone d'habitat ; qu'un remaniement de relief du terrain naturel a été effectué ;

Considérant que sur le plan de la conformité au plan de secteur, la demande est admissible ;

Considérant que selon les arguments développés en la décision querellée, ces aménagements visent à pallier le manque de possibilité de parcage disponible pour les douze logements autorisés le 08/07/1999, au n° 197, rue des Quatorze Verges ; que le refus établi par le fonctionnaire délégué, fait mention de la présence d'un parking en sous-sol et de la transformation regrettable de la zone de cours et jardins en parking d'une capacité de 14 véhicules, sis rue des Quatorze Verges, 197 ;

Considérant qu'il convient d'examiner la demande en fonction des circonstances urbanistiques locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant, de son impact sur le paysage, de sa compatibilité avec le voisinage, de la qualité du cadre de vie résultant des actes et travaux projetés ;

Considérant que les aménagements à régulariser sont situés à proximité du centre de Sainte-Walburge, le long du terail de Sainte Barbe ; que le bien, objet de la demande, est situé à front d'une voirie locale ; que l'extrait de cartographie *Google Maps*, démontre la présence d'une vaste zone de parcage à l'arrière de l'immeuble à appartements (14 places) et de quatre places de parking à front du domaine public ; que le requérant précise à l'appui de son recours, que seules trois zones de parcage ont été autorisées au sous-sol de l'immeuble dans l'autorisation urbanistique de 1999 ; qu'il porte à la connaissance de l'autorité saisie du recours, le manque avéré de places de parcage sur domaine privé, à disposition des logements et des prestataires de soins ou de services, qui pourraient s'installer dans l'immeuble ;

Considérant que selon la jurisprudence du Conseil d'Etat, il n'appartient pas à l'autorité compétente pour délivrer le permis sollicité d'apprécier l'opportunité des besoins du demandeur de permis qui ont justifiés que le projet prenne telle ou telle forme, mais bien l'adéquation de ce projet au regard du bon aménagement du territoire, en particulier de son cadre légal et réglementaire (C.E., 8 août 2018, arrêt n° 242.200) ;

Considérant que l'annulation d'une partie végétalisée du terail et son remplacement par une zone totalement minéralisée destinée au parcage de véhicules ne relève pas d'un bon aménagement des lieux ; que la demande telle qu'initialement déposée ne peut être acceptée ;

Considérant que dans le cadre du recours, le demandeur dépose une proposition d'aménagement visant à diminuer la zone minéralisée ; de clôturer cette dernière et de végétaliser la zone non vouée au parcage et aux manœuvres des véhicules ;

Considérant que l'autorité de recours estime que la proposition émise par la commission d'avis sur les recours, assorties de conditions de plantation, constitue une alternative permettant de répondre aux besoins du demandeur tout en préservant l'aspect paysager des lieux ;

Considérant dès lors que la zone minéralisée sera réduite aux 14 emplacements situés le long de la voirie sur une profondeur de 5 mètres, à l'accès ainsi qu'à la zone de manœuvre à l'arrière des emplacements ; qu'en conséquence, la zone minéralisée ne peut en aucun cas présenter une profondeur supérieure à 11 mètres depuis l'alignement ;

Considérant que la seule diminution de la zone minéralisée ne peut être considérée comme suffisante ; qu'il convient en vue d'intégrer passagèrement le projet dans la perspective urbaine, en pied de terail, de procéder à la plantation de haies composées d'essences régionales, à feuillage marcescent, en double rangs sur le pourtour du parking (tout le long de l'alignement sauf au droit de l'accès, latéralement et à l'arrière, au droit de la zone matérialisant la fin de la zone minéralisée) ; que le solde de la parcelle doit être végétalisé et planté avec au moins 5 arbustes d'essences régionales ».

3. Si, dans le procès-verbal dressé le 13 février 2025 à la demande de la ville de Liège, l'huissier C. constate que l'accès au parking arrière est actuellement entravé par une corde et qu'aucun véhicule n'est stationné sur celui-ci, il confirme l'existence d'un parking de 14 places à l'arrière de l'immeuble sis au n° 197 de la rue des XIV Verges qui « paraît prêt à servir pour le stationnement de véhicules », situation qui ressort également de la cartographie *Google Maps*. C'est dès lors à juste titre que la partie requérante constate une discordance entre la réalité matérielle constatée tant par le collège communal que par le fonctionnaire délégué (3 emplacements en sous-sol, 4 en zone de recul et 14 à l'arrière de l'immeuble), et la présentation du demandeur de permis dans son recours administratif (3 emplacements en sous-sol et 4 en zone de recul), lequel fonde la demande de permis précisément sur « un problème crucial d'accès aux résidents [*sic*] de l'immeuble ».

Il ne ressort pas de la motivation de l'acte attaqué précitée que son auteur, bien qu'ayant identifié l'existence du parking de 14 emplacements figurant à l'arrière de l'immeuble de logements, a tiré une conclusion de la présence de ce parking contredisant le besoin supposé d'emplacements de parking mis en exergue par le recourant et justifiant, selon celui-ci, la régularisation de l'aménagement du parking litigieux de l'autre côté de la même rue. Il n'en ressort pas non plus qu'il a relevé cette discordance et analysé les besoins réels en stationnement de l'immeuble au regard du parking déjà existant situé dans la zone de cours et jardins de l'immeuble.

Il résulte de ce qui précède que la motivation de l'acte attaqué est insuffisante et inadéquate, ne témoignant pas d'une appréhension suffisante, concrète et cohérente par la partie adverse des éléments du projet d'urbanisme litigieux dans le cadre de son appréciation du bon aménagement des lieux.

4. Les plans modificatifs évoqués dans le cadre du recours administratif sont sans pertinence, les plans joints à l'acte attaqué étant les plans initiaux. Par ailleurs, dès lors que ces plans portent notamment sur des aménagements visant le parking situé à l'arrière de l'immeuble sis au n°197 de la rue, ils ne peuvent pas être pris en considération dès lors que le périmètre de la demande de permis initiale ne comprend pas cet immeuble.

5. Quant à l'avertissement préalable du 16 avril 2025, déposé par la partie intervenante à l'appui de son dernier mémoire, il lui accorde un délai de 90 jours pour mettre fin à l'infraction consistant en la création du parking de 20 places situé à l'arrière de l'immeuble, soit par sa suppression, soit par l'obtention d'un permis de régularisation. Il lui laisse une alternative et ne lui impose donc pas sa suppression.

Par ailleurs, juge de l'excès de pouvoir, le Conseil d'État opère un contrôle de la légalité de l'acte administratif au moment où l'autorité statue. Il s'ensuit que les pièces postérieures à l'adoption de l'acte attaqué doivent, en principe, être écartées des débats dès lors qu'elles n'ont pas été connues de son auteur. En l'espèce, l'avertissement précité étant postérieur à l'adoption de l'acte attaqué, il doit être écarté.

Le premier moyen est fondé, ce qui suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué.

VI. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 770 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 L.S. est accueillie.

Article 2.

Est annulé l'arrêté du 7 janvier 2025 par lequel le ministre du Territoire octroie à L.S. un permis d'urbanisme ayant pour objet la création d'un parking privé rue des XIV Verges à Liège.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie requérante, 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 26 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé le 25 septembre 2026, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Laure Demez,
Simon Pochet,

conseillère d'État, présidente f.f.,
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Simon Pochet

Laure Demez