

**CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF**  
**LE PRÉSIDENT DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE**  
**A R R Ê T**

n° 267.097 du 18 juin 2026

A. 237.775/XIII-9.858

En cause :           **M. K.,**  
                            ayant élu domicile chez  
                            M<sup>e</sup> Alessandro MARINELLI, avocat,  
                            rue Auguste Palm 30  
                            6030 Goutroux,

contre :

**la ville de Charleroi**, représentée  
par son collègue communal.

---

*I. Objet de la requête*

1. Par une requête introduite le 28 novembre 2022, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 16 août 2022 par laquelle le collège communal délivre un permis d'urbanisme à I.L. et M.P. ayant pour objet la régularisation de l'agrandissement d'un volume secondaire par la couverture d'une cour sur un bien sis rue du Chet, 113 à Montignies-Sur-Sambre.

*II. Procédure*

2. Un mémoire ampliatif a été déposé.

M<sup>me</sup> Ernoux-Neufcoeur, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Par une ordonnance du 10 avril 2026, les parties ont été convoquées à l'audience du 21 mai 2026 et le rapport leur a été notifié.

M<sup>me</sup> Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M<sup>e</sup> Amandine Huart, *loco* M<sup>e</sup> Alessandro Marinelli, avocat, comparaissant pour la partie requérante, a été entendue en ses observations.

M<sup>me</sup> Ernoux-Neufcoeur, auditeur, 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*

3. En vertu de l'article 21, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, « lorsque la partie adverse ne transmet pas le dossier administratif dans le délai fixé, les faits cités par la partie requérante sont réputés prouvés, à moins que ces faits soient manifestement inexacts ».

En l'espèce, une copie certifiée conforme de la requête a été notifiée à la partie adverse par un pli recommandé du greffe du Conseil d'État du 9 janvier 2023, réceptionné le 11 janvier suivant. Le délai pour le dépôt du mémoire en réponse et du dossier administratif a expiré le lundi 13 mars 2023. La partie adverse n'a déposé ni le dossier administratif ni de mémoire en réponse. Les faits cités par la requérante n'apparaissant pas manifestement inexacts, notamment au regard des éléments exposés dans l'acte attaqué, ils sont réputés prouvés. Ils se présentent comme il suit.

4. Le 28 juillet 2022, il est accusé réception d'une demande de permis d'urbanisme introduite par I.L. et M.P. en vue de la régularisation de l'agrandissement d'un volume secondaire par la couverture d'une cour sur un bien sis rue du Chet, 113 à Montignies-sur-Sambre, sur une parcelle cadastrée 8<sup>ème</sup> division, section A, n° 688 P2.

Le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi, adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979.

Le 16 août 2022, le collège communal de la ville de Charleroi décide d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

### *IV. Débats succincts*

5. L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts étant d'avis que le moyen unique n'est pas fondé.

## *V. Moyen unique*

### *V.1. Thèse de la partie requérante*

6. La requérante prend un moyen unique de la violation de l'article D.IV.53, alinéas 1<sup>er</sup> et 3, du Code du développement territorial (CODT) et de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

7. Elle fait grief à la partie adverse d'octroyer le permis d'urbanisme attaqué sans procéder à un examen de l'impact réel du projet sur son habitation et sans identifier le véritable objet de la demande de régularisation. Elle estime qu'à tout le moins, l'acte attaqué n'a pas été adopté en connaissance de cause.

Sur la base de vues aériennes prises entre 1994 et 2000 et en 2006, elle expose que l'annexe arrière des bénéficiaires de l'acte attaqué avait initialement une forme rectangulaire, qu'en 2009, cette forme s'est fortement rapprochée du carré et qu'en outre, au vu de l'ombre portée sur sa propriété, sa volumétrie a été modifiée, « passant d'une toiture probablement plate à une toiture à un versant ». Elle en infère qu'entre 2006 et 2009, l'annexe, devenue volume secondaire arrière, a été modifiée sans permis d'urbanisme préalable et qu'en conséquence, la demande de régularisation devait également porter sur ces actes et travaux d'agrandissement.

Elle affirme que ceux-ci ont eu un impact sur son habitation en termes de perte d'ensoleillement, l'ombre portée sur sa cour intérieure ayant substantiellement augmenté. Elle ajoute que, selon le plan du rez-de-chaussée, la situation projetée présente une simple baie alors qu'il s'agit de la porte vitrée d'une pièce de vie qui donne accès à sa cour intérieure et offre une vue directe sur celle-ci. Elle estime que cela contredit les motifs de l'acte attaqué selon lequel les actes et travaux considérés ne nuisent pas aux parcelles voisines et rencontrent l'objectif d'un cadre de vie de qualité. Elle doute en outre de l'utilité d'une telle baie qui, au vu de son orientation, n'apporte aucune luminosité au projet.

Elle est d'avis que soit le reportage photographique joint au dossier permettait de s'en rendre compte, auquel cas l'auteur de l'acte attaqué commet une erreur manifeste d'appréciation en considérant que le projet ne nuit pas aux parcelles voisines, soit il ne permettait pas de s'en rendre compte, auquel cas l'autorité aurait dû s'informer davantage sur la configuration des lieux. Elle précise qu'en toute hypothèse, en l'absence d'un plan figurant la façade latérale droite du volume à

régulariser, l'autorité décidante n'a pas pu statuer en connaissance de cause. Elle conclut que celle-ci n'a pas pu étudier l'impact réel du projet sur son habitation, alors qu'un tel examen se justifiait d'autant plus qu'il s'agit d'une demande de régularisation, et qu'elle a commis plusieurs erreurs manifestes d'appréciation et motivé l'acte attaqué de manière inadéquate.

## V.2. Examen

8. L'article D.IV.53 du CoDT, tel qu'applicable, dispose comme il suit :

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

Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation.

Outre la compatibilité avec le contenu du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guides, le permis ou le refus de permis est fondé sur les circonstances urbanistiques locales et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section ».

La notion de « motivation adéquate » au sens de l'article D.IV.53, alinéa 1<sup>er</sup>, du CoDT, rejoint et précise celle qui figure à l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

9. 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<sup>er</sup> 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 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'étendue de la motivation requise est proportionnelle à l'importance de la décision prise et, le cas échéant, à la qualité des observations formulées. L'obligation de motivation formelle n'implique pas l'obligation d'exposer les motifs des motifs.

Par ailleurs, lorsqu'elle est saisie d'une demande de permis de régularisation, l'autorité doit veiller à ce que son appréciation ne soit pas infléchie par le poids du fait accompli. Toutefois, la condition d'abstraction du poids du fait accompli signifie uniquement que la circonstance que les actes ou travaux ont déjà été réalisés ne peut constituer, en soi, un argument pour justifier la décision d'octroi d'un permis de régularisation et que la motivation formelle de cette décision doit permettre

de s'assurer que tel n'a pas été le cas. De même, il ne s'impose pas qu'une motivation spécifique indique comment l'appréciation de l'autorité n'est pas infléchie par le poids du fait accompli.

Tout acte administratif doit reposer sur des motifs matériels exacts et admissibles en droit. Le contrôle de légalité du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet, tandis que celui de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration 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. 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 raisonnable et prudente placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée.

En outre, compte tenu de la présomption de légalité qui s'attache à l'acte de l'administration, il revient à la partie requérante, dès le stade de la requête, de démontrer de manière suffisamment plausible que les circonstances de fait prises en compte par l'auteur de l'acte attaqué sont erronées.

10. Lorsque des actes et travaux ont été exécutés, notamment de manière non conforme au permis délivré, l'article D.VII.20, §§ 1<sup>er</sup> et 5, du code, tel qu'applicable, est libellé comme suit :

« § 1<sup>er</sup>. Aucun permis de régularisation relatif aux actes et travaux ou à l'urbanisation objets d'un procès-verbal de constat [d'une infraction] dûment notifié conformément à l'article D.VII.6 ne peut être octroyé et envoyé par l'autorité compétente qui a reçu le procès-verbal ou qui en a été avisée, tant que n'est pas versé le montant total de la transaction. Le permis ne peut être refusé s'il y a eu paiement du montant total de la transaction.

[...]

§ 5. Une demande de permis et une demande de permis de régularisation peuvent être introduites indépendamment l'une de l'autre si les actes et travaux concernés par les deux demandes sont physiquement et fonctionnellement totalement autonomes ».

La notion d'actes et travaux « physiquement et fonctionnellement totalement autonomes » doit s'entendre d'actes et travaux qui peuvent être mis en œuvre et réalisés indépendamment les uns des autres.

Par ailleurs, il est constant que l'autorité ne peut statuer que sur la demande de permis dont elle est saisie. Même si la demande de permis concerne des actes et travaux portant sur un aspect particulier d'un projet plus large, la demande et son appréciation par l'autorité compétente ne doivent porter que sur l'objet tel qu'identifié par la demande.

11. En l'espèce, l'acte attaqué est notamment motivé de la manière suivante :

« Considérant que Madame et Monsieur [I.L. et M.P.] ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue du Chet 113 à 6061 Montignies-sur-Sambre; cadastré 8<sup>ème</sup> division section A parcelle 688 P2 et ayant pour objet : Régularisation de l'agrandissement d'un volume secondaire par la couverture d'une cour;

[...]

Considérant que l'objet de la demande selon l'annexe 4 – Demande de permis d'urbanisme avec le concours d'un architecte, est libellé comme suit : “Régularisation de la couverture posée pour relier les 2 annexes existantes”;

Considérant que l'objet de la demande tel qu'il ressort de l'analyse des documents présents dans le dossier de demande de permis d'urbanisme vise : “Régularisation de l'agrandissement d'un volume secondaire par la couverture d'une cour”;

[...]

Considérant que l'immeuble visé par la demande est implanté en ordre fermé et à front de voirie de la rue Chet à Montignies-sur-Sambre;

Considérant que le projet vise la régularisation de l'agrandissement d'un volume secondaire par la couverture d'une cour;

Considérant que l'ensemble bâti était composé d'un corps de logis principal, d'un volume annexe en arrière-zone et d'un volume secondaire accolé à la façade arrière du corps de logis principal; que ledit volume annexe n'était pas en contact avec le volume secondaire; que ce dernier était bordé sur son côté droit et arrière d'un espace de cours;

Considérant que les travaux à régulariser sont la couverture de cet espace de cour afin de l'intégrer au volume secondaire existant; que de ce fait le volume annexe initial est devenu un volume secondaire; que l'emprise au sol de l'ensemble bâti est passée de 105,38 m<sup>2</sup> bruts à 119,49 m<sup>2</sup> brut soit une extension de 14,11 m<sup>2</sup> bruts;

Considérant que cette couverture est identique à celle du volume secondaire initial à savoir une toiture plate d'une hauteur de 2,90 m; que cette dernière est garnie de deux lanterneaux permettant un apport supplémentaire en luminosité naturelle au sein de l'actuelle salle à manger;

Considérant que ces travaux et aménagements sont de nature à améliorer significativement le confort au sein du bien;

Considérant que ces modifications ne nuisent ni aux parcelles voisines, ni au domaine public;

Considérant pour conclure que le projet rencontre les objectifs recherchés pour un cadre de vie de qualité ».

12. Il ressort de la motivation de l'acte attaqué que son auteur a identifié l'objet de la demande, tel qu'il ressort des documents présents dans le dossier de demande, comme tendant à la « régularisation de l'agrandissement d'un volume secondaire par la couverture d'une cour ». La requérante ne conteste pas que la demande de permis en question porte sur ces seuls actes et travaux. Elle se limite à affirmer que le dossier administratif n'établit pas que les travaux effectués auparavant sur l'annexe arrière ont été exécutés sous le couvert d'un permis préalable et que, partant, la demande de régularisation devait également viser ces actes et travaux. Elle ne soutient pas que l'annexe arrière a elle-même été construite sans permis.

Outre que la requérante se limite à des supputations fondées sur des vues aériennes peu précises pour affirmer que des travaux, réalisés entre 2006 et 2009, ont modifié la forme et la volumétrie (toiture) de l'annexe arrière, il convient en tout état de cause d'avoir égard à l'objet précis de la demande de permis d'urbanisme dont l'autorité était saisie, à savoir la régularisation de la couverture d'une cour pour relier deux volumes existants. Il ne ressort pas des motifs de l'acte attaqué et la requérante ne soutient pas que les actes et travaux de modification de l'annexe arrière, tels que par elle supposés, présentent un lien physique et fonctionnel d'interdépendance avec l'objet réel de la demande de régularisation en cause. Le fait que les travaux visés par celle-ci sont localisés sur une même parcelle n'est pas suffisant pour établir un tel lien, d'autant qu'au vu des photographies reproduites dans la requête, les modifications alléguées apportées à l'annexe arrière sont antérieures aux travaux de couverture de la cour dont la régularisation est acceptée.

Dès lors que l'objet de la demande de régularisation est limité à la « régularisation de l'agrandissement d'un volume secondaire par la couverture d'une cour », et que le permis attaqué n'a pas pour objet ni pour effet de régulariser des travaux qui ne font pas l'objet de la demande, il n'incombait pas à l'autorité d'examiner l'impact de ceux-ci, en termes d'ensoleillement, sur l'habitation de la requérante.

13. Par ailleurs, la requérante critique l'acte attaqué en tant que son auteur estime que les actes et travaux régularisés ne nuisent pas aux parcelles voisines et rencontrent les « objectifs recherchés pour un cadre de vie de qualité », alors qu'est ainsi autorisée une porte vitrée donnant « directement » accès à sa cour intérieure. À titre liminaire, il convient de relever que cette affirmation est inexacte en fait, dès lors qu'il ressort notamment du « plan du RDC » reproduit en page 5 de la requête que

cette porte ne donne pas sur la cour intérieure de la requérante mais sur l'espace de cour subsistant qui s'inscrit dans les limites de la propriété des bénéficiaires du permis.

S'agissant des vues, il ressort de la motivation de l'acte attaqué et des plans annexés au permis d'urbanisme qu'auparavant, l'annexe arrière et le volume secondaire accolé au corps de logis étaient séparés par un espace de cour. Les actes et travaux régularisés par l'acte attaqué consistent en la couverture de cet espace de cour pour relier les volumes secondaire et annexe. Il ressort en outre des plans que la porte litigieuse permet le passage, depuis le volume secondaire, vers l'espace de cour subsistant et longeant l'annexe arrière du bâtiment. Dès lors que la porte figure sur les plans « dûment approuvés » par le collège communal selon l'acte attaqué, et qu'elle apparaît clairement sur les coupe transversale et coupe AA des plans, il n'est pas démontré que l'autorité n'a pas été en mesure de décider en connaissance de cause sur ce point.

Dans l'acte attaqué, il est expressément considéré que « ces modifications ne nuisent ni aux parcelles voisines ni au domaine public ». Vu la nature du projet, consistant en la couverture d'une cour préexistante et l'ampleur limitée des actes et travaux autorisés, une telle motivation suffit pour s'assurer que l'autorité a bien examiné le projet et ses éventuelles conséquences pour les parcelles voisines et qu'elle a estimé, dans le cadre du pouvoir d'appréciation qui est le sien, que celles-ci étaient admissibles. La requérante ne précise pas, en termes de requête, en quoi les éventuelles « vues » sur sa propriété depuis la porte litigieuse portent atteinte au bon aménagement des lieux, alors spécialement que celle-ci prend place sur un espace de cour préexistant, qui offrait initialement une vue encore plus dégagée. Partant, elle ne démontre pas l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse.

14. Le moyen unique n'est pas fondé, ce que des débats succincts suffisent à constater.

Les conclusions du rapport rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure, qui propose le rejet du recours pour ce motif, peuvent être suivies.

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

**Article 1<sup>er</sup>.**

La requête est rejetée.

**Article 2.**

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

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont également mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 18 juin 2026, par la XIII<sup>e</sup> chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,  
Céline Morel,

président de chambre,  
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux