

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

n° 267.653 du 16 septembre 2026

A. 248.595/XIII-11.156

En cause :

M.M.,
ayant élu domicile chez
M^e Louis DAVID, avocat,
avenue d'Hyon 83
7000 Mons,

contre :

la ville de Charleroi,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Marc UYTENDAELE et
Eva LIPPENS, avocats,
rue de la Source 68
1060 Bruxelles,

Partie intervenante :

**la société coopérative FONDS DU LOGEMENT
DES FAMILLES NOMBREUSES DE WALLONIE,**
ayant élu domicile chez
M^e Olivier JADIN, avocat,
rue Destrée 72
6001 Marcinelle.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 7 juillet 2026, la partie requérante demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 21 avril 2026 par laquelle le collège communal de la ville de Charleroi délivre à la société coopérative (SC) Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition de hangars, en ce compris deux appartements existants, et la construction de deux immeubles totalisant treize logements sur un bien sis avenue du Centenaire 180 et rue Saint-Valentin à Charleroi (Montignies-sur-Sambre) et, d'autre part, l'annulation de cette même décision.

II. Procédure

2. Par une ordonnance du 13 juillet 2026, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 10 septembre 2026.

La note d'observations, le dossier administratif et la requête en intervention ont été déposés dans le respect du calendrier de la procédure.

M. Xavier Hubinon, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 17, § 4, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

Le rapport a été notifié aux parties.

M. Lionel Renders, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Louis David, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Eva Lippens, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Olivier Jadin, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Xavier Hubinon, auditeur, 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

3. Le 25 novembre 2025, la SC Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie introduit auprès de l'administration communale de la ville de Charleroi une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition de hangars, en ce compris deux appartements existants, et la construction de deux immeubles totalisant treize logements sur un bien sis avenue du Centenaire 180 et rue Saint-Valentin à Charleroi (Montignies-sur-Sambre), cadastré 7^{ème} division, section C, n° 507H64.

4. Le 22 décembre 2025, le collège communal établit un accusé de réception attestant du caractère recevable et complet de la demande de permis.

5. Une annonce de projet est organisée du 29 décembre 2025 au 19 janvier 2026. Elle donne lieu à plusieurs réclamations, dont deux émanent de la partie requérante.

6. Divers avis sont sollicités et émis, parmi lesquels les avis favorables conditionnels du 3 mars 2026 du collège communal et du 8 avril 2026 du fonctionnaire délégué.

7. En sa séance du 21 avril 2026, le collège communal octroie le permis sollicité sous conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

8. La requête en intervention introduite par la SC Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Conditions de la suspension

9. Conformément à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux dont l'examen se prête à un traitement accéléré et qui est susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VI. Exposé de l'urgence

VI.1. Thèse de la partie requérante

10. La partie requérante relève que le permis d'urbanisme attaqué est exécutoire depuis sa délivrance, le 21 avril 2026. Elle précise avoir interrogé la bénéficiaire du permis quant à ses intentions, laquelle a indiqué qu'elle comptait entamer les travaux de démolition dès le mois d'août. Elle en infère que le délai de traitement classique d'un recours en annulation ne permet pas d'espérer qu'un arrêt au fond puisse prévenir le préjudice causé par l'exécution de l'acte attaqué.

11. Elle soutient l'existence d'inconvénients d'une gravité telle qu'ils justifient, selon elle, la suspension de l'exécution de l'acte attaqué.

Elle assure, comme indiqué dans sa réclamation formulée lors de l'annonce de projet, que le projet portera atteinte à son cadre de vie. Elle indique que le quartier concerné est composé essentiellement de maisons unifamiliales caractérisées par un environnement calme, résidentiel et familial et que l'implantation d'un projet de ce type et l'arrivée massive de nouveaux habitants occasionneront une atteinte à la quiétude du quartier et engendreront des nuisances de tout type, dont des nuisances sonores.

Elle argue que l'ajout de plusieurs logements supplémentaires entraînera une augmentation significative du trafic local, une aggravation des problèmes de stationnement et une dégradation de la sécurité et de la mobilité du quartier, « dans un contexte où les voiries sont déjà fortement saturées par le stationnement des riverains et des visiteurs ».

Elle avance que la hauteur et l'implantation du bâtiment projeté, jouxtant directement sa propriété, entraîneront une perte de luminosité, des zones d'ombre importantes ainsi qu'une réduction du rendement des panneaux photovoltaïques existants ou futurs.

Elle fait valoir que le projet occasionnera, côté rue Saint-Valentin, une vue directe sur sa terrasse et son jardin.

VI.2. Examen

12. L'urgence au sens de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, 1^o, des lois coordonnées sur le Conseil d'État ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain. Elle ne peut être reconnue que si la partie requérante établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présentera des inconvénients d'une immédiateté et d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire dans l'attente de l'issue de la procédure au fond. Pour apprécier la gravité des inconvénients allégués, il y a lieu d'avoir égard aux caractéristiques particulières des lieux et du projet.

L'urgence requiert, d'une part, la présence d'un inconvénient d'une certaine gravité causé au requérant par l'exécution immédiate de l'acte attaqué et, d'autre part, la constatation que le cours normal de la procédure au fond ne permet pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient. La condition de l'urgence présente deux aspects : une immédiateté suffisante et une gravité suffisante. La loi n'exige pas l'irréversibilité de l'atteinte, mais permet que la suspension évite de sérieuses difficultés de rétablissement de la situation antérieure au cas où l'autorisation est annulée après son exécution.

Sur l'exigence d'immédiateté suffisante justifiant l'urgence à statuer, un permis d'urbanisme est exécutoire dès sa délivrance. Dès ce moment, il existe une potentialité qu'il soit mis en œuvre dans le délai de validité, avant qu'un arrêt sur le recours en annulation soit rendu. Il s'agit là d'un élément objectif. Dès lors, le requérant peut introduire une requête en annulation assortie d'une demande en suspension ordinaire, même dès l'entame de son action, lorsqu'il constate une volonté de mise en œuvre du permis litigieux ou, à tout le moins, s'il ne reçoit pas de garanties du bénéficiaire du permis quant au fait que ce dernier ne le mettra pas en œuvre avant l'issue de la procédure en annulation.

La demande de suspension contient un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension demandée. Le requérant supporte la charge de la preuve de la gravité de l'inconvénient qu'il allègue. La demande de suspension doit identifier et contenir *ab initio* les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner et qui justifient concrètement l'urgence. L'inconvénient allégué, sauf lorsqu'il est évident ou n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants. Cette démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents, consister en de simples considérations d'ordre général ou en de simples affirmations dépourvues de l'indication d'éléments précis et concrets de nature à établir l'urgence. Il ne peut être tenu compte que des éléments que le requérant fait valoir dans sa demande de suspension.

Les inconvénients graves à démontrer ne peuvent être confondus avec le sérieux des moyens, ces deux conditions étant distinctes et devant être réalisées de manière cumulative. À supposer que l'acte attaqué soit vicié par les illégalités que la requête dénonce, la condition de l'urgence est indépendante de l'examen des moyens et nécessite la démonstration que leurs conséquences dommageables doivent être suspendues. Seuls les inconvénients graves liés à l'exécution du permis litigieux lui-même peuvent être pris en considération. Les inconvénients résultant d'une situation préexistante ne peuvent pas être pris en considération pour l'établissement de la condition d'urgence, sauf dans la mesure où l'exécution du permis litigieux viendrait les aggraver d'une manière suffisamment significative.

13. Sur la condition d'immédiateté suffisante, la partie intervenante expose, dans un courrier du 15 juin 2026, qu'elle a l'intention de démarrer le chantier par des travaux de démolition qui sont envisagés à la mi-août. A l'audience, elle précise que, depuis lors, elle a décidé de ne pas mettre en œuvre le permis litigieux, dans l'attente de l'arrêt sur la demande de suspension. En revanche, la partie intervenante ne soutient pas qu'elle entend reporter l'exécution de ce projet jusqu'à

ce que le Conseil d'État se soit prononcé sur le recours en annulation. Partant, il est établi à suffisance que les inconvénients craints par la partie requérante sont susceptibles de survenir avant l'issue de la procédure en annulation.

Il s'ensuit que la condition de l'immédiateté suffisante est remplie.

14.1. Sur la condition de gravité suffisante des inconvénients craints, il convient de relever que le projet autorisé est situé en zone d'habitat au plan de secteur, « principalement » destinée à la résidence. Partant, les riverains n'ont pas de droit au maintien en l'état de parcelles voisines de leur propriété ni, le cas échéant, au maintien d'une absence de vis-à-vis dans ces parcelles. Une telle affectation en zone d'habitat implique la possibilité de bâtir, agrandir ou transformer un bien immobilier et ne garantit pas à un requérant riverain de pouvoir conserver indéfiniment les avantages dont il dit bénéficier. Ainsi, toute atteinte à l'environnement existant ne présente pas nécessairement, pour les voisins directs d'un projet d'urbanisme, un degré de gravité suffisant pour pouvoir justifier la suspension de l'exécution du permis attaqué.

14.2. Le projet autorisé par l'acte attaqué a pour objet la démolition de hangars, en ce compris deux appartements existants, et la construction de deux immeubles totalisant treize logements, à savoir quatre kots, un appartement deux chambres, deux appartements trois chambres et deux appartements quatre chambres avenue du Centenaire, ainsi que deux appartements personnes à mobilité réduite (PMR) une chambre et deux appartements deux chambres rue Saint-Valentin.

La partie requérante reste en défaut d'établir que l'atteinte à son cadre de vie est suffisamment grave pour justifier la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme attaqué, les nuisances dont elle fait état à cet égard se fondant uniquement sur des affirmations vagues et générales, sans qu'elle n'étaye concrètement l'atteinte à la quiétude du quartier et les nuisances sonores alléguées.

L'urgence n'est pas établie au regard de l'impact sur la quiétude du quartier vanté.

14.3. En ce qui concerne l'impact sur le stationnement et la circulation, l'aggravation vantée par la partie requérante n'est pas étayée tandis que le postulat sur lequel elle se fonde, soit celui d'« un contexte où les voiries sont déjà fortement saturées par le stationnement des riverains et des visiteurs » n'est pas davantage établi. Elle n'étaye pas en quoi la création de 13 nouveaux logements, alors que le projet prévoit la création de huit emplacements de parking, constitue dans son chef un inconvénient présentant un degré de gravité suffisant en termes de mobilité. À cet

égard, la seule évocation d'un « impact négatif sur la circulation et le stationnement » ne permet pas d'objectiver la gravité de l'inconvénient évoqué.

L'urgence n'est pas établie au regard de l'impact en termes de stationnement et de circulation allégué.

14.4. Concernant la perte d'ensoleillement crainte, alors qu'il appartient à la partie requérante d'établir de manière plausible que la gêne occasionnée par la construction litigieuse dépasse ce qui est acceptable pour la zone dans laquelle elle s'inscrit, celle-ci se borne à affirmer, sans aucune explication concrète ni étayée, qu'elle subira une perte d'ensoleillement. Ce faisant, elle n'établit pas de manière plausible que la gêne occasionnée par la construction litigieuse présente le degré de gravité suffisant. La circonstance qu'elle aurait pu bénéficier jusqu'alors d'un ensoleillement optimal, ce qu'elle n'établit que partiellement en s'autorisant d'une seule photographie, n'énerve en rien ce constat, dès lors que l'affectation de son bien en zone d'habitat ne lui garantit pas de pouvoir conserver indéfiniment cet avantage.

L'urgence n'est pas établie au regard de la perte d'ensoleillement avancée.

14.5. Concernant la perte de productivité de ses panneaux photovoltaïques alléguée, aucun élément étayé ne permet de conclure à l'existence d'une telle atteinte, encore moins présentant le seuil de gravité requis.

L'urgence n'est pas établie au regard de l'impact du projet sur le productible photovoltaïque de la partie requérante craint.

14.6. S'agissant des vues directes alléguées sur sa terrasse et son jardin, une perte d'intimité au niveau des zones de cours et jardins n'apparaît *a priori* pas grave dans la mesure où ces espaces sont généralement soumis aux vues du voisinage au sein d'un noyau bâti. En l'espèce, la partie requérante n'étaye pas en quoi la perte d'intimité subie dépasse ce qui doit pouvoir être supporté en zone d'habitat.

L'urgence n'est pas établie quant à ce.

15. En conséquence, à défaut d'inconvénients graves démontrés par la partie requérante, l'urgence ne peut pas être considérée comme établie.

VII. Conclusion

16. L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse

ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

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

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par SC Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé le 16 septembre 2026, par la XIII^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Lionel Renders,
Simon Pochet,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Lionel Renders