

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 236.843 du 20 décembre 2016

A. 214.508/XIII-7195

En cause : **BERDAL** Jean-Luc,  
ayant élu domicile chez  
Me Olivier LOUIS, avocat,  
rue de la Grosse Pomme 12  
7000 Mons,

contre :

**la Commune de Frameries,**  
ayant élu domicile chez  
Me Philippe CASTIAUX, avocat,  
avenue Baudouin de Constantinople 2  
7000 Mons.

---

**LE CONSEIL D'ETAT, XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 17 décembre 2014 par Jean-Luc BERDAL qui demande l'annulation du permis d'urbanisme octroyé le 6 novembre 2014 par le collège communal de Frameries à Jean-Pierre DECAMPS pour construire un pigeonnier et un mur en solde de propriété sur un bien sis rue de Lambrechies, 45 à Frameries;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M<sup>me</sup> FRANCK, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 20 octobre 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 1<sup>er</sup> décembre 2016 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M<sup>me</sup> BOLLY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Fl. NATALIS, loco Me O. LOUIS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me S. PISTONE, loco Me Ph. CASTIAUX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis, M<sup>me</sup> LEYSEN, premier auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la cause se présentent comme suit :

1. Jean-Pierre DECAMPS et Jean-Luc BERDAL, requérant, sont respectivement propriétaires des maisons sises rue de Lambrechies, 45 et 47 à Frameries. Ces biens se situent en zone d'habitat au plan de secteur de Mons-Borinage.

2. Le 11 février 2014, Jean-Pierre DECAMPS introduit une demande de permis d'urbanisme pour construire un pigeonnier au fond de sa propriété.

Le projet consiste à implanter en fond de parcelle un bâtiment préfabriqué en bois brun d'une longueur de 6 m sur une profondeur d'1,80 m et une hauteur au faîte de 2,70 m, pourvu d'un toit en tuiles à deux versants.

Une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement (N.E.I.E.) est jointe à la demande.

3. Une enquête publique est organisée du 14 au 29 mai 2014. Plusieurs réclamations sont introduites, dont celle du requérant.

4. Le 1<sup>er</sup> septembre 2014, le demandeur de permis dépose des plans modificatifs et un complément de notice afin d'ajouter à sa demande la construction d'un mur en fond de parcelle. Ce mur aurait une hauteur de 2 m et serait en briques rouges, comme les garages attenants. Il s'agit en réalité de l'exhaussement d'un mur existant.

5. Une nouvelle enquête publique est organisée du 15 au 30 septembre 2014. Des réclamations sont à nouveau introduites; elles sont synthétisées comme suit dans l'acte attaqué :

" Considérant que plusieurs réclamations et/ou observations ont été introduites, qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que deux couples de riverains ont remis un document commun afin de faire part de leurs observations et objections qui portent principalement sur les points suivants :

- 1) les nuisances occasionnées par les pigeons (odeurs, bruits, fientes, santé,...);
- 2) la petite taille des parcelles ne se prête pas à l'implantation d'un pigeonnier;
- 3) cette construction est prévue dans une zone réservée pour la construction de 51 garages. Une demande de construction de pigeonnier a déjà été introduite par Monsieur DECAMPS en 2001, sur ce lotissement. Cette demande avait, à l'époque, été refusée;
- 4) le pigeonnier sera trop proche des habitations (< 20 m) et de la mitoyenneté (< 3 m);
- 5) le pigeonnier présentera une volumétrie différente de celle des garages ce qui détruirait la continuité du bâti desdits garages;
- 6) Monsieur DECAMPS a obtenu, en 2001, un permis pour un abri de jardin. Cet abri a été aménagé en pigeonnier. Cette utilisation de l'abri de jardin est non conforme au permis obtenu. De plus, deux annexes supplémentaires ont été construites, sans autorisations, pour accueillir des pigeons. Ce pigeonnier existant se situe à moins de 7 mètres des habitations;
- 7) la présence du pigeonnier pourrait causer une moins value sur les biens immobiliers des plaignants, tant au niveau de la vente, qu'au niveau de la location;

Considérant que le reste des revendications ne se rapportent pas au projet de construction d'un nouveau pigeonnier mais au pigeonnier existant;

Considérant qu'un de ces deux couples a ensuite remis un second document afin de mettre en évidence les points suivants :

- 8) ces riverains sont propriétaires du n° 43 de la rue de Lambrechies et louent cette maison; ils estiment que si les locataires venaient à ne plus payer le loyer ou à quitter ladite habitation en raison des nuisances engendrées par les pigeons, la Commune devrait en porter totalement la responsabilité et les frais engendrés;
- 9) si le permis d'urbanisme devait être accordé à Mr DECAMPS, ces riverains demandent que :

les pigeonniers présents actuellement en toute illégalité contre le mur de séparation avec le n° 43 soient éliminés;

- des picots répulsifs soient installés, au frais du demandeur, par une entreprise agréée, sur les toitures des garages contigus (y compris les corniches et gouttières) ainsi que sur les corniches et gouttières des habitations;

Considérant que deux autres riverains ont, quant à eux, souhaité mettre en évidence le fait que :

- 10) la construction d'un mur en fond de propriété favorisera le vandalisme au niveau du passage situé derrière les jardins; en effet, les ouvertures présentes actuellement (grillage) dissuadent les personnes malveillantes d'abandonner des déchets,...

Considérant, d'autre part, que ces deux mêmes riverains soulignent que la parcelle de Mr DECAMPS a toujours été soignée avec goût et que, pour peu qu'il s'agisse d'un pigeonnier en bois, il ne pourra pas nuire à l'ensemble, que du contraire";

6. Le 6 novembre 2014, le collège communal de Frameries octroie le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant, sur la recevabilité du recours, que, dans le dernier mémoire, le requérant constate que le permis n'a pas été mis en œuvre et est, partant, périmé;

Considérant que la partie adverse indique, dans son dernier mémoire, que la décision litigieuse a été notifiée au demandeur de permis le 17 novembre 2014 et que la durée de validité du permis s'étend donc jusqu'au 17 novembre 2016; qu'elle estime qu'en l'espèce, le requérant ne démontre pas que le permis est périmé et qu'au jour du dépôt du dernier mémoire de la partie adverse, son bénéficiaire était toujours dans les temps pour introduire une demande de prorogation;

Considérant que lorsque la validité d'une autorisation est subordonnée à la condition qu'elle soit mise en œuvre dans un délai déterminé, cette condition n'est pleinement valable que si l'autorisation est, elle aussi, pleinement valable; que si l'introduction d'un recours en annulation devant le Conseil d'Etat n'a pas d'effet suspensif à l'égard de l'autorisation attaquée, elle n'en fait pas moins peser une incertitude sur sa validité juridique, puisque l'autorisation devient, par le seul fait de cette introduction, susceptible d'être rétroactivement mise à néant; que, lorsque le bénéficiaire d'une autorisation attaquée devant le Conseil d'Etat s'abstient d'en faire usage en raison de l'incertitude qui pèse sur elle, le délai imparti pour mettre en œuvre l'autorisation est interrompu à son égard et ne commence à courir à nouveau qu'avec la notification régulière du rejet du recours en annulation, pour autant que son abstention résulte de cette contestation, qu'il ait usé des voies de droit qui lui sont offertes pour défendre la validité de l'autorisation et que rien ne fasse apparaître qu'il aurait renoncé à son intention de la mettre en œuvre dans des délais normaux;

Considérant qu'en l'espèce, le bénéficiaire du permis n'a pas souhaité intervenir dans la présente procédure pour défendre la validité de l'autorisation qui lui a été octroyée; que la partie adverse ne conteste pas l'allégation du requérant selon lequel le permis n'a pas été mis en œuvre; qu'à ce jour, la durée de validité de celui-ci est échue; qu'afin de déterminer si le recours conserve un objet, il y a lieu de rouvrir les débats pour permettre à la partie adverse d'apporter la preuve, le cas échéant, de la non péremption de son autorisation ou de la prorogation de sa durée de validité,

## **D E C I D E :**

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

Les débats sont rouverts.

### **Article 2.**

Dans les 30 jours de la notification de l'arrêt, la partie adverse communiquera au Conseil d'Etat, la preuve, le cas échéant, de la non péremption du permis d'urbanisme délivré le 6 novembre 2014 ou de la prorogation de sa durée de validité.

### **Article 3.**

Après notification aux parties par le greffe du Conseil d'Etat de la réception des documents sollicités à l'article 2 du présent dispositif, celles-ci disposeront d'un délai de 30 jours pour déposer un dernier mémoire.

### **Article 4.**

L'affaire est fixée à l'audience du 30 mars 2017 à 09h30.

### **Article 5.**

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le vingt décembre deux mille seize par :

|                 |             |                       |
|-----------------|-------------|-----------------------|
| M <sup>me</sup> | GUFFENS,    | président de chambre, |
| M.              | KOVALOVSKY, | conseiller d'Etat,    |
| M <sup>me</sup> | BOLLY,      | conseiller d'Etat,    |
| M <sup>me</sup> | MOREL,      | greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

S. GUFFENS.