



## OCTROI DU PERMIS D'URBANISME

En sa séance du 22/02/2022 ;

Le Collège communal de DONCEEL,

Présents : M Philippe Mordant, Bourgmestre-Président;  
Mme et Mr, Marie-Cécile Bruwier, Caroline Vroninks et Arnaud Delvaux, échevins;  
Mme Geneviève Bernard - Rolans, Présidente du C.P.A.S.  
Mr Pierre Christiaens – Directeur général f.f.

Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code);

Vu le livre Ier du Code de l'environnement ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite par [REDACTED]  
R [REDACTED] pour un bien sis Rue  
Lavaulx 4357 Donceel ; cadastré division 3, section A n°714C, et ayant pour objet :  
Construction de 2 maisons d'habitation mitoyennes;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code,  
d'un accusé de réception envoyé en date du 12 octobre 2021;

Le dossier n'est ni soumis à enquête ni à annonce de projet.

Considérant que les avis de la Commission Intercommunale Liégeoise des Eaux et de la  
CCATM ont été sollicités ;

Attendu que celles-ci ont émis respectivement un avis favorable conditionnel ;

Considérant que le délai de décision imparti au Collège pour statuer sur la présente demande  
a été prorogée de 30 jours ;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas une étude d'incidences sur  
l'environnement ;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 23/12/2021 ;

Considérant l'avis défavorable émis par le fonctionnaire délégué sur le projet présenté, en date  
du 27 janvier 2022, pour les raisons suivantes :

- « Considérant que l'implantation s'étend à la limite latérale droite ; que le maintien de la palissade en béton privative du voisin est difficile à assurer ; que l'implantation s'étend à la limite latérale gauche ; que la largeur de construction s'étend sur la largeur de la parcelle ; que le dossier n'aborde pas les liaisons et relations avec les parcelles voisines » ;

- « Considérant que la proposition d'un volume principal en recul par rapport à la voirie et un volume secondaire à front de voirie peut être un élément d'intégration dans le contexte ; que, cependant, les volumes secondaires existants ne présentent pas d'ouverture directe vers la voirie ; que cette disposition crée un danger lors de la sortie du garage »
- « Considérant que le projet induit deux pignons latéraux aveugles ; qu'ils ont un impact visuel important » ;

Attendu que suite aux remarques formulées par le fonctionnaire délégué, l'auteur de projet a apporté les réponses ci-dessous :

Considérant la première remarque du fonctionnaire délégué :

- Seule une partie du projet s'implante en limite latérale droite (sur la profondeur du garage et de la buanderie) au-delà, le volume principal est en retrait de la limite de parcelle de 2,72m à 2,80m ;
- Le maintien de la palissade en béton est une demande expresse de son propriétaire, à savoir le voisin de droite. Le demandeur s'est d'ailleurs engagé à maintenir la palissade et à la repositionner s'il s'avérait que son démontage était nécessaire pour la construction du garage ;
- Implantation en limite latérale gauche : plusieurs immeubles situés rue Lavaulx sont implantés en limite de propriété également (bâtiments situés à gauche) ;
- La liaison avec les parcelles voisines est expliquée dans l'annexe 4, implantation des volumes principaux, des volumes secondaires, niveaux de ces volumes par rapport à la voirie, par rapport au terrain, etc... « Cette avancée des volumes secondaires crée une continuité avec les bâtiments voisins » ; en effet, l'alignement des bâtiments voisins est également à front de trottoir ;

Considérant la seconde remarque du fonctionnaire délégué :

- Parti architectural expliqué dans l'annexe 4 paraissant cohérent par rapport au contexte bâti ;
- Il est difficile de créer des ouvertures directes vers la voirie de par l'affectation de ce volume secondaire, qui est un garage ;
- Le recul par rapport à la voirie (dont la largeur du trottoir) permet de voir si un véhicule arrive dans un sens ou dans l'autre. Il s'agit d'une rue de village et non pas la route régionale ;

Considérant la troisième remarque du fonctionnaire délégué :

- Le pignon de gauche étant implanté en limite de parcelle, il n'est pas possible d'y créer des ouvertures. Au vu du programme du projet voisin de gauche, il n'est pas souhaitable d'avoir des ouvertures dans ce pignon, étant entendu que ces vues donneraient directement sur les espaces « terrasses » des logements voisins. Quant à l'impact visuel important, ce pignon fait face à un gabarit de bâtiment encore plus important (voir photo du pignon pratiquement aveugle en limite de trottoir du bâtiment de gauche) ;
- Le pignon de droite aveugle est une demande du voisin de droite afin d'éviter également des vues directes et plongeantes sur les espaces terrasses ;

Considérant que les remarques apportées ci-dessus par l'auteur de projet amènent une approche plus pertinente sur ledit projet ;

Pour les motifs précités,

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

Article 1<sup>er</sup> : Le permis d'urbanisme sollicité par [REDACTED] est octroyé.



✚ Conformément à l'article D.IV.72 du CoDT, il est rappelé que les travaux de constructions nouvelles ou d'extension des constructions existantes ne peuvent débuter qu'après la réception du procès-verbal de l'indication de l'implantation constatant le respect de l'implantation prévue au permis.

Le demandeur devra avertir l'Administration Communale de la date de ses travaux 30 jours calendrier avant le démarrage de son chantier et lui fournir un plan d'implantation côté reprenant le levé topographique des repères visibles qui seront implantés aux angles de la parcelle et seront maintenus jusqu'à l'achèvement du chantier, des chaises délimitant la future construction (les ficelles permettant de matérialiser les angles de la construction seront tirées au départ des chaises), des repères de niveaux ainsi que deux points de référence fixes situés en bordure de terrain permettant un contrôle a posteriori. Ce plan sera dressé et signé par un géomètre, par l'architecte, ou par l'entrepreneur chargé du gros œuvre. Le plan sera contresigné par le demandeur, le maître d'œuvre et l'entreprise qui exécute les travaux.

Sur base de ce plan, l'administration réalisera un contrôle de l'implantation.

L'implantation ainsi contrôlée devra être respectée lors de l'érection des bâtiments et ouvrages.

✚ Par ailleurs, un échantillon de brique devra être présenté au Collège communal et avalisé par celui-ci avant le commencement des travaux.

✚ Le titulaire du permis devra également respecter les recommandations de la CILE reproduit ci-dessus.

Article 2 : Expédition de la présente décision est transmise au demandeur et au Fonctionnaire délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours.

Article 3 : Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège communal et le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins quinze jours avant d'entamer ces travaux ou actes.

Article 4 : Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

A DONCEEL, le ,

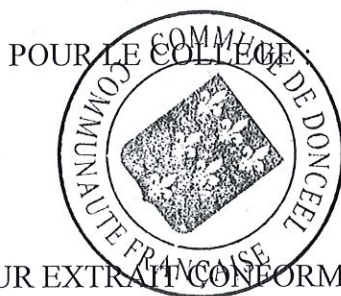
Le Directeur Général f.f.

Pierre Christiaens



Le Directeur Général f.f.

Pierre Christiaens



Le Bourgmestre

Philippe MORDANT



Le Bourgmestre

Philippe MORDANT

(1) Biffer ou effacer la (les) mention(s) inutile(s).

(2) A biffer ou effacer si ce n'est pas le cas.



## EXTRAITS DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

### VOIES DE RECOURS

Art. D.IV.63

§1<sup>er</sup>. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi à l'adresse du directeur général de la DGO4 dans les trente jours :

1° soit de la réception de la décision du collège communal visée à l'article D.IV.46 et D.IV.62;

2° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.47, §1<sup>er</sup> ou §2;

3° soit de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée à l'article D.IV.48;

4° soit, en l'absence d'envoi de la décision du fonctionnaire délégué dans les délais visés respectivement aux articles D.IV.48 ou D.IV.91, en application de l'article D.IV.48, à dater du jour suivant le terme du délai qui lui était imparti pour envoyer sa décision.

Le recours contient un formulaire dont le modèle est fixé par le Gouvernement, une copie des plans de la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n°2 ou une copie de la demande de certificat d'urbanisme n°2 si elle ne contient pas de plan, et une copie de la décision dont recours si elle existe. (...).

Art. D.IV.64

Le collège communal, lorsqu'il n'est pas le demandeur, peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué visée aux articles D.IV.48 ou D.IV.91 prise en application de l'article D.IV.48 octroyant un permis ou un certificat d'urbanisme n°2. Le recours est envoyé simultanément au demandeur et au fonctionnaire délégué.

Art. D.IV.65

Le fonctionnaire délégué peut, dans les trente jours de sa réception, introduire un recours motivé auprès du Gouvernement contre le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 :

1° lorsque la décision du collège communal est divergente de l'avis émis par la commission communale dans le cadre d'une consultation obligatoire de celle-ci;

2° en l'absence de commission communale, lorsqu'à l'occasion de l'enquête publique organisée en application du Code, ont émis des observations individuelles et motivées relatives au projet durant ladite enquête et que ces observations ne sont pas rencontrées par la décision du collège soit :

a) vingt-cinq personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant moins de dix mille habitants;

b) cinquante personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de dix mille à vingt-cinq mille habitants;

c) cent personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de vingt-cinq mille à cinquante mille habitants;

d) deux cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant de cinquante mille à cent mille habitants;

e) trois cents personnes inscrites au registre de la population de la commune où le projet est situé s'il s'agit d'une commune comptant plus de cent mille habitants.

Le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 reproduit le présent article.

Le recours est envoyé simultanément au collège communal et au demandeur. Une copie du recours est envoyée à l'auteur de projet.

### AFFICHAGE DU PERMIS

Art. D.IV.70

Un avis indiquant que le permis a été délivré ou que les actes et travaux font l'objet du dispositif du jugement visé à l'article D.VII.15 ou de mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué, le jugement visé à l'article D.VII.15 ou le dossier relatif aux mesures de restitution visées à l'article D.VII.21, se trouve en permanence à la disposition des agents désignés à l'article D.VII.3 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.

### NOTIFICATION DU DEBUT DES TRAVAUX

Art. D.IV.71

Le titulaire du permis avertit, par envoi, le collège communal et le fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, quinze jours avant leur commencement.

### INDICATION DE L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Art. D.IV.72

Le début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, est subordonné à l'indication sur place de l'implantation par les soins du collège communal. Le collège communal indique l'implantation sur place avant le jour prévu pour le commencement des actes et travaux. Il est dressé procès-verbal de l'indication.



## **CONSTAT DE L'EXÉCUTION DES CONDITIONS OU DES CHARGES D'URBANISME ET RESPONSABILITÉ DÉCENNALE**

### Art. D.IV.74

Nul ne peut procéder à la division, selon le cas, d'un permis d'urbanisation ou d'un permis d'urbanisme de constructions groupées, qui implique la réalisation d'une ou plusieurs conditions ou des charges d'urbanisme ou l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, avant que le titulaire du permis ait soit exécuté les actes, travaux et charges imposés, soit fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution.

L'accomplissement de cette formalité est constaté dans un certificat délivré par le collège communal et adressé, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

### Art. D.IV.75

Hors le cas où l'équipement a été réalisé par les autorités publiques, le titulaire du permis demeure solidairement responsable pendant dix ans avec l'entrepreneur et l'auteur de projet de l'équipement à l'égard de la Région, de la commune et des acquéreurs de lots, et ce, dans les limites déterminées par les articles 1792 et 2270 du Code civil.

## **PEREMPTION DU PERMIS**

### Art. D.IV.81

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui impose à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes, travaux ou charges imposés ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui autorise des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge est périmé lorsque le titulaire n'a pas exécuté les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale ou n'a pas fourni les garanties financières exigées.

Par dérogation aux alinéas 1<sup>er</sup> et 2, lorsqu'en vertu de l'article D.IV.60, alinéa 3, le permis précise que certains lots peuvent être cédés sans que le titulaire ait exécuté les actes, travaux et charges imposés ou fourni les garanties financières nécessaires à leur exécution, le permis n'est pas périmé pour ceux de ces lots qui ont fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1<sup>er</sup>, alinéa 3.

Au terme des cinq ans de son envoi, le permis d'urbanisation qui n'impose pas à son titulaire des actes, travaux ou charges est périmé pour la partie du bien qui n'a pas fait l'objet de l'enregistrement d'un des actes visés à l'article D.IV.2, §1<sup>er</sup>, alinéa 3.

### Art. D.IV.82

Lorsque la réalisation du permis d'urbanisation est autorisée par phases, le permis détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

### Art. D.IV.83

Lorsque, en application de l'article D.IV.79, le permis d'urbanisation vaut permis d'urbanisme pour la réalisation des actes et travaux relatifs à la voirie, ce dernier se périmé en même temps que le permis d'urbanisation. Art. D.IV.84

§1<sup>er</sup>. Le permis d'urbanisme est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi.

§2. Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période de deux ans. Cette demande est introduite quarante-cinq jours avant l'expiration du délai de péremption visé au paragraphe 1<sup>er</sup>.

La prorogation est accordée par le collège communal. Toutefois, lorsque le permis a été délivré par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.22, la prorogation est accordée par le fonctionnaire délégué.

§3. Lorsque la réalisation des travaux a été autorisée par phases, le permis d'urbanisme détermine, pour chaque phase autre que la première, le point de départ du délai visé au paragraphe 1<sup>er</sup>. Ces autres phases peuvent bénéficier de la prorogation visée au paragraphe 2.

§4. À la demande motivée du demandeur de permis, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis d'urbanisme peut, dans sa décision, adapter le délai visé au paragraphe 1<sup>er</sup>, sans que celui-ci ne puisse toutefois dépasser sept ans.

§5. Par dérogation aux paragraphes 1<sup>er</sup> à 4, le permis délivré par le Gouvernement en vertu de l'article D.IV.25 est périmé si les travaux n'ont pas été commencés de manière significative dans les sept ans à compter du jour où le permis est envoyé conformément à l'article D.IV.50. Toutefois, le Gouvernement peut, sur requête spécialement motivée, accorder un nouveau délai sans que celui-ci ne puisse excéder cinq ans.

### Art. D.IV.85

La péremption des permis s'opère de plein droit.

Le collège communal peut constater la péremption dans un procès-verbal qu'il adresse, par envoi, au titulaire du permis. Une copie de l'envoi est adressée au fonctionnaire délégué.

### Art. D.IV.86

Lorsque le permis est suspendu en application des articles D.IV.89 et D.IV.90, le délai de péremption du permis est concomitamment suspendu.

### Art. D.IV.87

Le délai de péremption est suspendu de plein droit durant tout le temps de la procédure, à savoir de l'introduction de la requête à la notification de la décision finale, lorsqu'un recours en annulation a été introduit à l'encontre du permis devant le Conseil d'État ou qu'une demande d'interruption des travaux autorisés par le permis est pendante devant une juridiction de l'ordre judiciaire. Si le bénéficiaire du permis contesté n'a pas la qualité de partie au procès, l'autorité qui a délivré le permis ou la DGO4 pour les permis délivrés par le Gouvernement notifie au bénéficiaire le début et la fin de période de suspension du délai de péremption.

## **SUSPENSION DU PERMIS**

### Art. D.IV.88



Lorsqu'un projet requiert pour sa réalisation une ou plusieurs autres autorisations visées à l'article D.IV.56 ou visées par une autre législation de police administrative, les actes et travaux autorisés par le permis ne peuvent être exécutés par son titulaire tant que ce dernier ne dispose pas desdites autorisations.

Le délai de péremption visé aux articles D.IV.81 et suivants est suspendu tant que la décision relative à l'autorisation n'est pas envoyée. Si l'autorisation est refusée, le permis devient caduc, de plein droit, le jour du refus en dernière instance de l'autorisation.

#### Art. D.IV.89

Un permis peut être suspendu dans les cas suivants :

1° par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62;

2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du patrimoine.

3° lorsqu'une étude d'orientation, une étude de caractérisation, une étude combinée, un projet d'assainissement ou des actes et travaux d'assainissement doivent être accomplis en vertu du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols.

#### Art. D.IV.90

Le permis délivré par le collège communal est suspendu tant que le demandeur n'est pas informé de sa notification au fonctionnaire délégué et durant le délai de trente jours octroyé au fonctionnaire délégué pour une éventuelle suspension en application de l'article D.IV.62.

Les recours visés aux articles D.IV.64 et D.IV.65 sont suspensifs, de même que les délais pour former recours.

### **RETRAIT DE PERMIS**

#### Art. D.IV.91

Sans préjudice des règles générales applicables au retrait des actes administratifs, un permis ne peut être retiré que dans les cas suivants :

1° suite à la suspension du permis par le fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.62 ;

2° en cas de découverte fortuite de biens archéologiques lors de la mise en œuvre du permis, dans les conditions de l'article 245 du Code wallon du Patrimoine

3° en cas de non respect des règles sur l'emploi des langues.

En cas de non respect des règles sur l'emploi des langues, le retrait est envoyé dans les soixante jours à dater du jour où la décision a été prise, ou, si un recours en annulation a été introduit, jusqu'à la clôture des débats. L'autorité compétente dispose d'un nouveau délai complet, identique au délai initial, à dater de l'envoi de la décision de retrait pour se prononcer et envoyer sa décision.

Lorsque le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement retire le permis ou le certificat d'urbanisme n°2 en application des règles générales relatives au retrait des actes administratifs, il envoie la nouvelle décision dans un délai de quarante jours à dater de l'envoi de la décision de retrait.

### **CESSION DU PERMIS**

#### Art. D.IV.92

§1<sup>er</sup>. En cas de cession d'un permis dont les charges, les conditions ou les actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale, ne sont pas complètement réalisés, le cédant et le cessionnaire procèdent à une notification conjointe à l'autorité compétente pour délivrer le permis en première instance. Si des garanties financières ont été fournies avant la cession et qu'elles n'ont pas été utilisées, elles sont soit maintenues, soit remplacées par des garanties financières équivalentes.

La notification fait état du sort réservé aux garanties financières fournies avant la cession et contient la confirmation écrite du cessionnaire qu'il a pris connaissance du permis, des conditions et charges éventuelles prescrites par l'autorité compétente ou des actes et travaux à réaliser nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge, de l'article D.IV.75 et du fait qu'il devient titulaire du permis.

L'autorité compétente accuse réception de la notification et en informe, selon le cas, le collège communal ou le fonctionnaire délégué.

§2. À défaut, le cédant ou ses ayants droit demeurent solidairement responsables avec le cessionnaire des charges et conditions prescrites ou des actes et travaux nécessaires à l'ouverture, la modification ou la suppression d'une voirie communale non repris en tant que tels comme condition ou charge.

### **RENONCIATION AU PERMIS**

#### Art. D.IV.93

§1<sup>er</sup>. Le titulaire d'un permis non mis en œuvre peut y renoncer.

La renonciation est expresse et ne se présume pas du dépôt ultérieur d'une autre demande de permis.

§2. Lorsque le permis porte sur un bien appartenant à plusieurs propriétaires ou faisant l'objet de droits réels, la renonciation ne peut avoir lieu que de l'accord de tous les titulaires de droit réel.

§3. Le titulaire du permis envoie sa renonciation au collège communal et au fonctionnaire délégué.



Province de Liège  
Arrondissement de Waremme  
Commune de  
4357 DONCEEL  
[www.donceel.be](http://www.donceel.be)



## **Vous avez obtenu un permis d'urbanisme ? Félicitations !**

Et maintenant ? Que faire ?

Voici quelques informations qui vous seront utiles :

1. **Lisez attentivement** tous les documents joints à ce courrier.
2. Soyez particulièrement attentif aux conditions - s'il y en a - liées à votre permis d'urbanisme. Celles-ci sont précisées dans l'article 1.
3. **Affichez l'avis du permis d'urbanisme** à un endroit visible du domaine public (ce document est joint à votre permis).
4. Dès que possible, **avertissez l'administration communale**, par téléphone ou par mail, **de la date du début des travaux**.
5. Pour une nouvelle construction ou une transformation importante, contactez Monsieur Joassin (019/339393), au minimum 15 jours avant le début des travaux, afin de réaliser **un état des lieux de la voirie et/ou un contrôle d'implantation**. Dans les autres cas, contactez l'administration communale.
6. Monsieur Perin (0478/794691), agent technique, est votre personne de contact pour les raccordements aux égouts ou canalisations.
7. S'il s'agit d'un raccordement à l'égout, n'oubliez pas d'envoyer à l'administration communale le document relatif à l'égouttage.
8. Lorsque les travaux sont soumis à la PEB (Performance Energétique des Bâtiments), n'oubliez pas d'envoyer les documents requis en cours de chantier. Votre architecte est là pour vous aider !
9. N'oubliez pas que la commune octroie certaines primes « Energie ». Contactez Mme IACOVODONATO du service urbanisme au 04/259.96.25 pour plus d'informations.
10. Et une fois que les travaux sont achevés, avertissez l'administration communale.

Bon chantier !

