

Un dossier de demande de permis d'urbanisme complété avec soin évite des problèmes de responsabilité à l'architecte et fait gagner du temps au client

1. Un dossier de demande mal conçu peut entraîner l'annulation du permis.

2. Un dossier de demande incomplet peut entraîner un retard de plusieurs mois dans l'instruction de la demande ou conduire à son irrecevabilité.

3. Un dossier mal conçu peut conduire à un refus de permis.

1. L'ensemble des documents prévus par la réglementation constitueront le dossier de demande.

2. L'utilisation de plusieurs formulaires sera parfois obligatoire.

3. Les documents seront dûment complétés.

4. Les éléments compris dans les documents seront exacts.

5. Les documents contenus dans le dossier de demande ne seront pas entachés d'erreur.

6. Les documents ne seront pas contradictoires.

7. L'architecte sera attentif à motiver correctement les dérogations et les écarts.

8. La prise de contact informel avec l'autorité compétente est recommandée.

9. Le récépissé de dépôt doit être remis au moment du dépôt de la demande.

10. L'architecte reste courtois dans ses rapports avec l'administration.

Téléchargez le document légal complet comprenant les sources légales en pied de page :

Benoit HAVET

Avocat

**Spécialiste en droit de l'urbanisme et de l'environnement
et en droit de la construction**

Chargé d'enseignement à l'Université de Mons

Conseiller suppléant à la Cour d'appel de Mons

Il appartient, au premier chef, à l'architecte concepteur du dossier de demande de [permis d'urbanisme](#) de s'assurer par lui-même du caractère complet de celui-ci. Un dossier incomplet peut avoir des conséquences importantes sur la suite de la procédure.

Le respect des quelques conseils développés ci-après, comme l'usage de l'outil AIRPLAN devrait être de nature à l'aider à éviter ce risque.

Trois raisons justifient l'importance de constituer son dossier de demande avec soin :

1. Un dossier de demande mal conçu peut entraîner l'annulation du permis.

Le Conseil d'Etat, saisi d'un recours, annule le permis d'urbanisme s'il constate qu'en raison de lacunes dont est entaché le dossier de demande, l'autorité a pu être induite en erreur ou n'avait pas une connaissance suffisante de la

cause¹ ou encore que son appréciation a été viciée par ces lacunes.²

Il en est de même si, bien que complet, le contenu des documents est empreint d'erreurs, d'inexactitudes³ ou de contradictions⁴.

Si le permis est annulé pour cette raison, la responsabilité de l'architecte qui est le concepteur du dossier peut être engagée s'il en résulte un dommage pour son client.

2. Un dossier de demande incomplet peut entraîner un retard de plusieurs mois dans l'instruction de la demande ou conduire à son irrecevabilité.

La demande est déposée à la maison communale contre récépissé ou adressée par envoi au collège communal (art. D.IV.33 du CoDT).

Lorsque la demande est déposée, l'administration lui délivre un récépissé de dépôt "sur-le-champ", c'est-à-dire dès lors de ce dépôt.⁵

La demande peut aussi être adressée par tout moyen permettant de donner date certaine à l'envoi et à la réception de l'acte, quel que soit le service de distribution du courrier utilisé.⁶ La circulaire du Ministre de l'Aménagement du Territoire du 31 mai 2017 rappelle ces principes.⁷

Dans les 20 jours⁸ de la réception de la demande, le collège communal ou une personne qu'il délègue à cet effet, le fonctionnaire délégué lorsqu'il est l'autorité compétente ou que le Ministre de l'Aménagement du

Territoire est l'autorité compétente, est tenu soit d'adresser au demandeur un accusé de réception si le dossier est complet et de lui communiquer le délai dans lequel la décision doit être notifiée, soit de l'aviser du caractère incomplet du dossier en indiquant les documents ou renseignements manquants.

Une copie de l'accusé de réception ou du relevé des pièces manquantes est également adressée à l'auteur de projet.

Cet accusé de réception doit être soigneusement distingué du récépissé ou de l'attestation de dépôt, lesquels ne constituent qu'un avis constatant que la demande a été déposée à telle date.

Lorsque la demande est incomplète, le demandeur de permis réceptionne dans le délai de vingt jours, un relevé des pièces manquantes.

Le demandeur dispose alors d'un délai de 180 jours pour compléter la demande. A défaut, la demande est déclarée irrecevable. Toute demande qualifiée d'incomplète à deux reprises est déclarée irrecevable.

Il en résulte que, si le dossier est déclaré incomplet deux fois de suite, l'architecte concepteur du dossier peut voir engager sa responsabilité professionnelle s'il en découle un dommage pour son client.

3. Un dossier mal conçu peut conduire à un refus de permis.

La délivrance d'un accusé de réception ne constitue toutefois pas une garantie du caractère complet de la demande, pas plus que le dossier de demande ne contiendrait pas d'erreur, d'inexactitude ou de contradiction. L'autorité qui estime ne pas pouvoir statuer

en connaissance de cause en raison du caractère incomplet de la demande refuse le permis.

Ce sera notamment le cas lorsqu'un accusé de réception a été délivré par le collègue communal ou le fonctionnaire délégué et que le Ministre ayant l'aménagement du territoire dans ses attributions refuse le permis.

Ce sera également le cas lorsque l'autorité constate qu'il existe des contradictions entre le plan d'implantation et le plan de situation.

A ce sujet, l'autorité qui statue sur une demande de permis n'est pas tenue de vérifier la véracité des éléments mentionnés par le demandeur, à moins d'avoir des raisons sérieuses d'en douter.⁹ Elle est en droit de présumer que les dimensions des immeubles existants indiquées aux plans sont conformes à la réalité et ne doit se livrer à une vérification de ces données que lorsqu'elle a un motif pour ce faire.¹⁰ Dans ces hypothèses, la responsabilité incombera à l'architecte seul.

En cas de refus de permis fondé sur le caractère incomplet du dossier de demande, l'architecte peut voir sa responsabilité professionnelle engagée s'il en résulte un dommage pour son client.

L'architecte sera donc attentif à déposer un dossier de demande constitué d'un formulaire de demande correctement complété auquel sera annexé un dossier complet, c'est-à-dire reprenant l'ensemble des documents indiqués sur le formulaire dressés et complétés de la manière prévue par le formulaire et la réglementation.

A défaut, il prend le risque de voir déclarer le dossier de son client incomplet, de voir délivrer un refus de permis pour ce motif, voire, en cas de délivrance d'un permis, de voir celui-ci annulé par le Conseil d'Etat pour ce motif.

Dix règles doivent être respectées par l'architecte concepteur d'un dossier de demande de permis d'urbanisme afin qu'il soit certain que celui-ci soit complet.

1. L'ensemble des documents prévus par la réglementation constitueront le dossier de demande.

L'architecte s'informe des caractéristiques de son dossier et des divers documents nécessaires en vertu de la réglementation de l'urbanisme, mais également des autres réglementations (notamment relative à l'évaluation des incidences sur l'environnement). Il prend soin de n'en oublier aucun dans son dossier de demande.

Les annexes 4 et suivantes au CoDT¹¹ constituent les formulaires de demande de permis. L'architecte prendra soin de constituer son dossier en complétant l'ensemble des rubriques et fournira l'ensemble des documents que ces rubriques mentionnent.

Les formulaires de demande sont d'excellentes check-lists pour vérifier que le dossier est complet. L'architecte les utilisera pour une ultime vérification avant le dépôt de la demande de permis.

2. L'utilisation de plusieurs formulaires sera parfois obligatoire.

Lorsque la demande de permis couvre des objets distincts qui nécessitent des formulaires différents, ceux-ci sont annexés au dossier et forment une seule demande de permis (article R.IV.26-1, § 1er du CoDT). On cumule alors les formulaires dans le cadre du même dossier de demande.

3. Les documents seront dûment complétés.

L'ensemble des documents sont remplis avec soins. On évitera d'utiliser des formules du type « sans objet », « néant », « non pertinent » qui ne révèlent pas d'un examen réel de la rubrique d'un document.¹² On préférera mentionner le motif pour lequel la rubrique n'est pas pertinente ou ne s'applique pas à la demande afin que lors de son examen, l'autorité ou le Conseil d'Etat comprenne pourquoi la rubrique n'a pas d'intérêt.

On évitera de ne pas faire figurer dans les plans, certains éléments qui, pourtant, doivent y figurer mais que l'architecte estimerait inutiles. En effet, certains éléments considérés comme inutiles par l'architecte peuvent être considérés comme important par l'autorité ou le Conseil d'Etat.¹³

4. Les éléments compris dans les documents seront exacts.

Le contenu des documents sera exact. En effet, des documents complets mais inexacts peuvent induire l'autorité en erreur et ne pas lui permettre de statuer en connaissance de cause.¹⁴

5. Les documents contenus dans le dossier de demande ne seront pas entachés d'erreur.

Un dossier complet mais dont certains éléments sont entachés d'erreurs peuvent induire l'autorité en erreur.¹⁵

6. Les documents ne seront pas contradictoires.

C'est la commune sur laquelle se situe la propriété qui vérifie le respect de la législation et délivre le permis d'urbanisme. Dans certains cas, c'est le fonctionnaire délégué qui le délivre.¹⁶

7. L'architecte sera attentif à motiver correctement les dérogations et les écarts.

Souvent, les dossiers de demande ne sont pas correctement motivés lorsqu'une dérogation à un instrument d'aménagement du territoire réglementaire ou un écart à un instrument à caractère indicatif est sollicité. La justification doit se faire eu égard aux conditions imposées par le CoDT pour pouvoir déroger ou s'écarter de l'instrument en question, ce qui ne se réduit pas à des considérations esthétiques ou d'opportunité urbanistique, économique ou autre.

Lorsqu'elle porte sur des actes et travaux nécessitant une dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme, la demande contient une justification du respect des conditions pour pouvoir déroger au plan ou à la norme considérée.

En ce qui concerne les dérogations au plan de secteur, il convient tout d'abord d'exposer en quoi, factuellement, le dossier répond à une des hypothèses bien précises prévues aux articles D.IV.6 à D.IV.11 du CoDT, qui décrivent chacun une hypothèse particulière de dérogation au plan de secteur, ainsi que les conditions particulières qui doivent être respectées pour pouvoir bénéficier de cette dérogation. Elles sont chaque fois très précises. Il convient de démontrer que la demande les rencontre.

Outre le fait que l'hypothèse d'une dérogation est remplie, le dossier de demande doit exposer et expliquer que les conditions suivantes sont rencontrées. En ce qui concerne le dossier de demande dérogatoire à la partie

réglementaire du guide régional d'urbanisme, seules les trois conditions suivantes doivent être respectées :

- **la dérogation est justifiée compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé ;**
- **la dérogation ne compromet pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application ;**
- **la dérogation concerne un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.**

Lorsqu'elle porte sur des actes et travaux nécessitant un écart à un schéma, à un guide d'urbanisme ou à un permis d'urbanisation, la demande contient une justification du respect des conditions pour pouvoir s'écarter du schéma du guide ou du permis d'urbanisation.

Outre la justification esthétique ou autre qui justifie l'écart, il est important que la motivation de la demande contienne également une justification des écarts aux conditions prévues par le Code à savoir que l'écart :

- **ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;**
- **contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.**

8. La prise de contact informel avec l'autorité compétente est recommandée.

Si des documents complémentaires peuvent être sollicités, ceux-ci ne peuvent l'être qu'à titre exceptionnel

et pour autant qu'ils soient indispensables à la compréhension du projet.

Toutefois, la pratique montre que certains documents supplémentaires, non prévus, sont parfois demandés systématiquement par certaines communes. S'ils le sont systématiquement, ils ne le sont pas à titre exceptionnel.¹⁷ S'ils font double emploi avec d'autres documents prévus et qui se trouvent dans le dossier de demande¹⁸, ils ne sont pas indispensables à la bonne compréhension du dossier.

D'autre part, certaines communes demandent des exemplaires supplémentaires de dossiers de demande. Ces documents supplémentaires sont demandés dans le relevé des pièces manquantes.

Une démarche informelle afin de connaître les éventuels documents complémentaires à communiquer et l'éventuel nombre de dossiers complémentaires souhaité par l'autorité, peut éviter des pertes de temps importantes. En effet, si les documents complémentaires sont aisément productibles, on évitera d'entrer en conflit avec l'autorité communale et on complètera son dossier.

De même pour ce qui concerne le nombre d'exemplaires du dossier de demande, on évitera de se voir délivrer un relevé des pièces manquantes, faisant par là même, avancer le dossier plus rapidement.

9. Le récépissé de dépôt doit être remis au moment du dépôt de la demande.

Certaines administrations souhaitent ne pas délivrer le récépissé de dépôt au moment où le dossier est déposé afin de se laisser le temps de vérifier le caractère complet du dossier.

Afin d'éviter que le dossier ne soit jamais instruit, on conseillera à l'architecte de se renseigner sur la pratique et dans l'hypothèse où tel est le cas, d'envoyer son dossier par voie recommandée avec accusé de réception. L'accusé de réception postal qui revient signé par un fonctionnaire communal constituera le récépissé de dépôt.¹⁹

10. L'architecte reste courtois dans ses rapports avec l'administration.

Contrairement à ce que certains peuvent penser, la grande majorité des personnes travaillant dans les service « urbanisme » des administrations communales essayent de faire leur travail le plus consciencieusement possible avec les moyens qui sont mis à leur disposition. Souvent des quiproquos ou des incompréhensions sont à l'origine de problèmes et de difficultés qui auraient pu être évités par la bienveillance et la courtoisie.

L'architecte demeurera donc courtois et affable en tout temps dans ses rapports avec les administrations.²⁰

Le respect des quelques conseils développés ci-avant, comme l'usage de l'outil AIRPLAN devrait permettre à l'architecte d'éviter que son dossier ne soit déclaré incomplet, irrecevable ou qu'il ne s'enlise.

¹ C.E., n° 112.896, 26 novembre 2002, Herent.

² C.E., n° 89.185, 31 juillet 2000, Van den Borre.

³ C.E., n°217.8746, 9 février 2012, Koeune (relativement à une erreur sur les plans quant à la hauteur du faite d'un bâtiment à réaliser).

⁴ C.E., n°222.700, 28 février 2013, Berwart et Gillet.

⁵ C.E., n°107.821, 13 juin 2002 Swalens et crts.

⁶ Dans une circulaire du 31 mai 2017, le Ministre de l'Aménagement du territoire conforme que « le récépissé doit être remis immédiatement à la personne qui dépose le dossier et une copie du récépissé est versée au dossier. La pratique qui consiste à garder le dossier en attente de vérification sans délivrer de récépissé doit être abandonnée, car elle est contraire au Code. Le récépissé n'est pas un accusé de réception, c'est juste la preuve du dépôt : il est donc daté »

(annexe à la lettre du Ministre de l'Aménagement du Territoire aux villes et communes du 31 mai 2017, p. 1).

7 Voyez la circulaire pp. 2 et 3.

8 Ce délai est un délai de rigueur.

9 C.E., n°33.357, 9 novembre 1989, Stouthuyzen.

10 C.E., n°16.089, 6 novembre 1973, Vandezande.

11 Le contenu de la demande est repris dans le formulaire de demande de permis qui reprend une liste de rubriques à compléter et une liste de documents qui doivent y être annexés. Ces formulaires constituent les annexes 4 à 11 à l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 décembre 2016 :

- demande de permis d'urbanisme nécessitant le concours d'un architecte : [annexe 4](#) ;
- demande de permis d'urbanisme relative à la modification de la destination d'un bâtiment : annexe 5 ;
- demande de permis d'urbanisme relative à la répartition des surfaces de vente et des activités commerciales : annexe 5 ;
- demande de permis d'urbanisme relative à une modification du relief du sol : annexe 6 ;
- demande de permis d'urbanisme pour le dépôt véhicules usagés, mitrailles, matériaux ou déchets – annexe 6 ;
- demande de permis d'urbanisme pour le placement d'installations mobiles : annexe 6 ;
- demande de permis d'urbanisme pour le boisement, le déboisement, l'abattage d'arbres, la culture de sapins de Noël, ... : annexe 7 ;
- demande de permis d'urbanisme de travaux techniques : annexe 8 ;
- demande de permis d'urbanisme de démolition : annexe 9 ;
- demande de permis d'urbanisme relative à des actes et travaux dispensés du concours d'un architecte : annexe 9 ;
- demande de permis d'urbanisation
- demande ou demande de modification – annexe 10 ;
- demande de permis d'urbanisation à contenu simplifié – annexe 11 ;
- demande de CU2 : annexe 15.

12 A titre d'exemple dans le cadre 5 de l'[annexe 4](#), en l'absence de schéma d'orientation local, on indiquera « Le périmètre de la demande n'est pas visé par un schéma d'orientation local », plutôt que « sans objet » ou « non pertinent » ou dans la rubrique de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement « qualité biologique du site » on indiquera « Le terrain est constitué d'un terrain vague sans réelle qualité biologique » plutôt que « néant » ou dans la rubrique « Présence d'un site Natura 2000, réserves naturelles ou réserves forestières ? » on indiquera « le terrain objet de la demande n'est pas situé à proximité d'un site Natura 2000, pas plus qu'à proximité d'une réserve naturelle ou d'une réserve forestière » plutôt que d'indiquer « sans objet » .

13 Par exemple l'indication des bâtiments situés dans le rayon de 50 mètres des limites de la parcelle peut être considérée comme sans intérêt pour la compréhension de la demande par l'architecte alors que le Conseil d'Etat considère qu'il peut s'agir d'un élément essentiel de la demande.

14 Par exemple, des erreurs ou des inexactitudes dans les hauteurs des bâtiments situés sur les parcelles voisines de celle objet de la demande de permis peuvent invalider un dossier de demande, l'autorité n'étant pas en mesure de statuer en connaissance de cause.

15 Par exemple, le dossier dont le plan à l'échelle est exact mais dont la cote est inexacte car ne correspondant pas à ce qui est dessiné peut invalider un dossier de demande de permis.

16 Par exemple, des différences de cotes entre deux plans, des contradictions entre des rubriques du formulaire de demande et la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ou entre des calculs de superficie et les plans.

17 Par exemple, l'administration communale qui demande systématiquement un plan de mesurage alors qu'il n'est pas requis par les formulaires de demande.

18 Par exemple, dans le dossier ordinaire, demander un plan de bornage, lequel fait double emploi avec la mention des limites cotées du terrain sur le plan d'implantation n'est pas indispensable à la bonne compréhension du dossier. Par contre, un plan de bornage pourrait être demandé, si un voisin a avisé l'autorité compétente sur le fait que les limites présentées ne sont pas correctes. Dans ce cas, à titre exceptionnel, un tel plan peut être demandé, car il peut être considéré comme indispensable à la bonne compréhension du projet.

¹⁹ L'attention de l'architecte est attirée sur le fait que si dans les 20 jours qui suivent la délivrance du récépissé de dépôt ou la date de l'accusé de réception postal, le collège communal ou son délégué n'a pas envoyé l'accusé de réception de dossier complet ou le relevé des pièces manquantes au demandeur, la demande est irrecevable si le demandeur de permis n'a pas envoyé au fonctionnaire délégué un exemplaire du dossier de demande au fonctionnaire délégué dans les trente jours du récépissé de dépôt ou de l'accusé de réception postal. On recommande en tout cas de lire attentivement l'article D.IV.33 du CoDT à ce sujet.

²⁰ Ce qui ne signifie pas que l'architecte ne donne pas ou n'argumente pas son point de vue lors de contacts éventuels qu'il entretiendrait avec les autorités communales ou régionales au sujet de son projet, que ce soit en rapport avec le respect de la réglementation ou de son opportunité au regard du bon aménagement des lieux, de son impact sur l'environnement ou au regard de toutes autres questions, et ce, que ce soit lors de contacts informels, dans le cadre d'une réunion de projet ou lors d'une audition devant la Commission d'avis sur les recours.