

05

---

## Le Dossier de Permis

• le permis •

## À quoi s'attendre en tant que maître d'ouvrage ?

Vous avez validé l'avant-projet et à présent vous avez sur papier un projet d'habitat qui vous convient parfaitement. Avant d'initier la construction, vous avez besoin d'obtenir un permis d'urbanisme (la plupart des projets en nécessitent, sauf exceptions qui vous seront expliquées par votre architecte). Dans cette phase, votre architecte travaille à la préparation du dossier de permis sur base de l'avant-projet. Avant la soumission du dossier final, votre architecte peut demander un avis préalable d'urbanisme ce qui, si nécessaire, permettra d'envisager et négocier quelques adaptations. Il est cependant important de noter qu'un avis préalable positif ne garantit pas l'obtention d'un permis d'urbanisme. Obtenir un permis peut prendre plusieurs jours ou mois, en fonction de la Région et des dérogations sollicitées. Si des modifications sont requises ou si certains documents sont manquants, le processus peut prendre plus de temps que prévu.

À cette étape, vous avez des responsabilités importantes en tant que client, comme approuver et signer des documents requis, introduire le dossier auprès de l'administration; suivre votre dossier, introduire les recours éventuels. Si ce processus vous semble trop lourd, votre architecte peut vous assister pendant le processus. Cependant, n'oubliez pas qu'une telle assistance ne fait généralement pas partie des missions de base de l'architecte pour cette phase. Vous devez donc convenir en amont avec votre architecte du niveau de support dont vous souhaitez bénéficier, et des conditions associées.

### les délais pour obtenir un permis d'urbanisme

	Wallonie	Bruxelles	Flandre
verification du dossier	20 jours	40 jours	30 jours
décision si dossier complet	30 jours	75 jours	60 jours
si avis /enquête publique / dérogations	70 à 115 jours	90 à 160 jours	105 à 120 jours
affichage	-	-	30 jours
si congé du service urbanisme	+30 jours	+30 jours	+30 jours

# Qu'est-ce que votre architecte attend de vous ?

- + Soyez patient et comprenez que le processus d'obtention d'un permis d'urbanisme peut être long et exigeant; que certains retards sont possibles et bien souvent indépendants de la volonté de votre architecte;
- + Comprenez que même si un avis préalable d'urbanisme a été sollicité, il y a encore des chances de refus ou de demandes d'adaptations de votre projet;
- + Identifiez bien l'ampleur des missions qui vous incombent, à savoir: approuver et signer les documents requis, introduire le dossier auprès de l'administration; suivre votre dossier, introduire les recours éventuels.

*Découvrez maintenant les expériences partagées par certains clients-usagers et architectes à propos de cette étape*

**MAXIME & SABRINA**  
clients-usagers



*Maxime: Moi je m'attendais à ce qu'il nous apporte beaucoup plus dans la relation avec la commune, avec le service d'urbanisme. Je m'attendais à ce qu'il rentre un dossier complètement ficelé. Et en fait on a dû faire des allers-retours à la commune parce que le dossier était incomplet... Et en plus à la commune ils ont bien pris leur temps, ils ont un délai de réponse à chaque fois...*

*Sabrina: J'ai voulu arrêter le projet... parce qu'on a eu deux refus... et là c'est la goutte d'eau qui faisait déborder le vase. Je me disais «c'est quand même son job», ça remettait 60 jours de délais dans la vue, et donc je me disais, «tout compte fait, est-ce que ce truc va finalement aboutir un jour ?»*

**SOFIA**  
client-usager



*J'ai l'impression que le travail d'architecte c'est un peu entre les deux feux, c'est très compliqué. On avait discuté avec l'architecte à l'époque et il m'avait dit que l'urbanisme ce n'est pas un droit positif c'est un droit négatif, tout ce qui n'est pas autorisé expressément est interdit. [...] Il m'a dit aussi que les avis préalables maintenant ne sont pas toujours acceptés, l'urbanisme n'accepte pas à chaque fois. Je trouve ça très dangereux, ça implique des sous et des efforts avant de savoir si ce genre de projet est accepté...*

*Enfin, l'architecte n'a pas d'obligation légale d'y aller (à une présentation de projet à l'urbanisme). C'est l'obligation légale du maître d'ouvrage, mais nous on y va systématiquement. Parce que lui il ne maîtrise pas tout ça. [...]Après le particulier pour son propre logement, on le pousse à ce qu'il vienne parce que c'est une étape importante pour qu'il entende aussi ce que la commune a à dire. S'il y a un refus de la commune ou une demande de modification, il faut qu'il puisse entendre que ce n'est pas nous qui avons mal fait notre travail. C'est malheureusement d'autres personnes qui ont décidé pour eux. On pousse aussi le maître d'ouvrage à venir pour qu'il puisse entendre les éventuelles raisons de refus du dossier. Parce qu'il ne l'entend pas toujours. Et ça c'est très difficile pour nous, parce qu'on est un peu les annonceurs de mauvaises nouvelles.*



**KEVIN**  
architecte

**CORALIE**  
architecte



*Là, au niveau du permis, on prépare tout, tout, tout. Ils ont plus qu'à signer. On leur montre les documents avant. Mais le jour où ils viennent, on a tous les documents qui sont là. On explique chaque document. On les relit avec eux. En général c'est eux qui déposent le permis. Et puis à chaque fois qu'on a des courriers de la commune, on leur réexplique. On leur dit : voilà, on a reçu ce courrier-là. Ça veut dire ça, etc... Et on va jusqu'au bout. Si la commune re-demande des compléments, on fait vraiment le travail jusqu'au bout, jusqu'à l'obtention du permis.*

## Les risques :

- + Avoir un dossier incomplet, qui nécessitera des délais supplémentaires;
- + Soumettre un projet qui déroge à trop de règles urbanistiques, sans pouvoir justifier la nécessité de ces dérogations: sans un réel argumentaire, le projet pourrait être refusé.

# Une liste de questions à couvrir :

- + Mon dossier est-il complet ?
- + Ai-je déposé mon dossier ?
- + Ai-je suivi mon dossier ?
- + Ai-je pris les dispositions demandées si nécessaire ?
- + Ai-je obtenu mon permis?

*Si votre réponse à toutes ces questions est « oui », vous êtes sur le point de démarrer la phase du dossier de soumission et d'exécution !*

## vos notes



## INTER'ACT

<https://www.interact.uliege.be>