



BRUXELLES : UNE NOUVELLE RÉFORME DE LA PROCÉDURE DE DÉLIVRANCE DES PERMIS D'URBANISME SE PRÉPARE !

TEXTE : LAURENCE DE HEMPTINNE PHOTOS : XXXXXXX

LE GOUVERNEMENT BRUXELLOIS FAIT ACTUELLEMENT PROCÉDER À UNE ÉVALUATION DU COBAT, LE CODE QUI DÉTERMINE, ENTRE AUTRES, COMMENT SONT DÉLIVRÉS LES PERMIS D'URBANISME. UNE ÉVALUATION QUI ABOUTIRA CERTAINEMENT À UNE RÉFORME DU TEXTE, VOIRE À SA REFONTE COMPLÈTE.

EN EFFET LA DERNIÈRE RÉFORME DU CODE DATANT DE 2019 EST LOIN D'AVOIR RÉSOULU TOUS LES PROBLÈMES. ELLE EN AURAIT MÊME PLUTÔT CRÉÉ DE NOUVEAUX, NOTAMMENT AVEC LES FAMEUX DÉLAIS DE RIGUEUR ET LA SAISINE DU FONCTIONNAIRE-DÉLÉGUÉ.

QUE SUGGÈRENT LES PROFESSIONNELS POUR AMÉLIORER LES CHOSES ?

Pour discuter de cette thématique La Libre Essentielle Immo avait réuni ;



Bety Waknine
Directrice générale
URBAN.BRUSSELS



Michael Goetyncx
Directeur de l'Urbanisme
VILLE DE BRUXELLES



Jacques Lefevre
CEO
BPI



Pierre-Alain Franck
Directeur
UPSİ-BVS



Pascal Hanique
Conseiller juridique
en urbanisme



Philippe Coenraets
Avocat spécialisé en
droit de l'urbanisme



Philippe Verdussen
Architecte/CEO
ARCHI 2000

Nous avons demandé aux participants à cette table ronde qui sont tous des utilisateurs, à des titres divers, de la procédure de délivrance des permis d'indiquer un point qu'ils estiment négatif dans le fonctionnement actuel du processus. Pour que la démarche soit positive, il leur a également été demandé de suggérer une modification susceptible de résoudre le problème soulevé (laquelle pourrait être mise en oeuvre dans le cadre d'une éventuelle prochaine réforme...).

Mais tout d'abord que sait-on de cette possible réforme du CoBAT ? S'agit-il d'une simple rumeur ? « Pas du tout, confirme **Bety Waknine**, la directrice

générale d'Urban.brussels, l'administration régionale bruxelloise de l'urbanisme : « Un consultant - la société CityTools - a bien été désigné pour effectuer une mission d'évaluation du CoBAT en deux parties. La première partie concerne les permis. Il ne s'agit pas d'évaluer uniquement la dernière réforme », précise la directrice, « mais bien d'évaluer l'ensemble de la partie permis. La seconde partie touche à la « Planification » et sera entamée dans un second temps. Je ne peux pas dire à ce stade sur quoi elle va déboucher. L'objectif est de consulter les différents stakeholders et d'objectiver les modifications à réaliser. Mais on ne peut en effet pas exclure une refonte en profondeur. »

Sans préjuger des conclusions du consultant, on peut imaginer qu'il s'agira plutôt d'une réforme radicale. En effet dans un interview donnée en novembre dernier à La Libre Essentielle Immo, Pascal Smet, le Secrétaire d'Etat en charge de l'Urbanisme, n'avait pas caché que telle était bien sa volonté. Dans cet interview, il évoquait en effet les réformes qui lui paraissaient souhaitables à titre personnel. Or, ces propositions étaient tellement fondamentales que leur mise en oeuvre impliquerait sans conteste une refonte complète de la procédure. Il suggérerait en effet, entre autres, la création d'un tribunal des recours bruxellois, la nécessité de ne plus avoir l'intervention de deux autorités distinctes dans le même dossier, l'idée de



« Pour moi une refonte complète du CoBAT s'impose absolument. Le Code a été trop souvent modifié. Il est devenu illisible et a un problème de structure »

PHILIPPE COENRAETS, AVOCAT

recourir à l'urban ruling ou encore la fixation de placer l'enquête publique au début de la procédure, etc. « Sans me prononcer sur les idées du Secrétaire d'État, je suis, en tous les cas, en faveur d'une refonte complète du Code », estime l'avocat **Philippe Coenraets**, grand spécialiste de l'urbanisme et très critique de la situation actuelle, « Pour moi une telle refonte s'impose absolument. Le Code a été trop souvent modifié. Il est devenu illisible. Il y a un problème de structure. Il y a même de larges trous dans la numérotation des articles. C'est d'ailleurs ce que l'on a fini par faire en Wallonie. A un moment le CVVATUPE était devenu tellement incompréhensible qu'il a été entièrement repensé pour devenir le CoDT. »

DÉLAIS DE RIGUEUR ET SAISINE

Quels sont les problèmes de la procédure actuelle mentionnés par les intervenants ? De façon assez frappante, plusieurs d'entre eux ont choisi de mentionner les délais de rigueur et la saisine automatique du Fonctionnaire-délégué introduits dans la dernière réforme comme étant le « péché originel », le problème majeur Un rappel s'impose. « Auparavant, le Code mentionnait des délais de traitement des dossiers qui n'étaient que des délais d'ordre, explique **Pascal Hanique**, conseiller juridique en urbanisme et très fin connaisseur de la matière. « Les délais prévus étaient en quelque sorte une suggestion, puisque leur non-respect n'était pas sanctionné automatiquement. Avant la réforme de 2019 », poursuit le spécialiste, « si l'administration communale avait un peu de retard, ce n'était pas grave. On perdait quelques jours ou même quelques semaines mais le dossier finissait par sortir. Aujourd'hui dès que le délai est atteint, si la décision n'est pas prise, il est transmis à l'autorité supérieure en l'occurrence la Région. C'est le fameux mécanisme de la saisine automatique lorsqu'il s'agit d'un permis relevant de la commune. S'il s'agit d'un permis relevant de la compétence du fonctionnaire-délégué, le permis est refusé par expiration du délai et il reste une possibilité de recours au Gouvernement », conclut **Pascal Hanique**. « Pour moi le vrai problème est là », confirme **Philippe Coenraets**. « Comme toujours on a voulu bien faire. Mais l'enfer est pavé des bonnes intentions... En effet, aujourd'hui par exemple avec ce délai de 45 jours pour déclarer le dossier complet, certaines communes déclarent systématiquement les dossiers incomplets pour un motif parfois futile et ce uniquement pour gagner du temps. D'autres

ne traitent carrément pas certains dossiers et laissent passer le délai. Le dossier est alors transmis automatiquement à la Région (au fonctionnaire-délégué) par le mécanisme de la saisine. Le demandeur n'en est d'ailleurs même pas informé et se trouve complètement perdu dans la procédure».



« Il serait utile d'impliquer les habitants plus en amont et peut être même dès la réunion de projet »

PHILIPPE VERDUSSEN, ARCHITECTE ARCHI 2000

LE POINT DE VUE DE L'ADMINISTRATION

Ce mécanisme de saisine automatique a en effet des conséquences très lourdes pour nous », explique **Bety Waknine**. En effet, les saisines (environ 500 dossiers), représentent aujourd'hui plus de 35 % de l'ensemble des dossiers que nous traitons





« A Bruxelles, on est à une durée moyenne de délivrance des permis de 3 ans et un mois (hors délai de recours). Si l'on prend la durée avec la gestion des recours on arrive à une durée de 5 ans et neuf mois »

JACQUES LEFÈVRE, BPI

annuellement. Ceci a évidemment accru considérablement notre charge de travail ! Mais il faut rappeler que ce mécanisme a été pensé pour permettre au demandeur d'avoir un délai certain dans lequel il aurait une réponse sur sa demande. Aujourd'hui nous constatons deux types de situation : des dossiers qui arrivent en saisine mais pour lesquels il n'a manqué que quelques jours pour finaliser l'instruction au niveau communal et des dossiers qui n'ont pas été ouverts ou n'ont pas reçu d'accusés de réception et pour lesquels notre analyse dans les délais est impossible. Une évaluation de ce mécanisme est donc nécessaire que ce soit dans le sens d'un allongement des délais ou d'une révision des modalités de saisine. »

Michael Goetyneck, directeur de l'Urbanisme à la ville de Bruxelles, confirme sans hésiter que «les délais de rigueur sont trop serrés compte tenu du personnel que nous avons. Par exemple 45 jours pour déclarer un dossier complet, c'est peu, d'autant qu'ensuite si le demandeur dépose des plans modifiés nous n'avons plus que 30 jours. Cela dit, au regard des statistiques de la Ville, les choses ne semblent pas mal se passer au département de l'urbanisme bruxellois, puisque les saisines sont rares (6 %) et que les demandes sont presque toutes traitées. « C'est vrai », dit le directeur, « nous mettons effectivement tout en œuvre pour que tous les permis soient délivrés à temps. Mais nous constatons quand même ces derniers mois une augmentation des saisines automatiques depuis que les allongements de délais prévus dans le cadre du Covid ne sont plus en vigueur. Que souhaite-t-

on dès lors du côté de Bruxelles-ville ? « Nous estimons que ce système de saisine automatique est contre-productif et qu'il serait préférable de revenir au système antérieur où le demandeur pouvait activer lui-même la saisine », répond **Michael Goetyneck**. « En effet, lorsqu'un dossier est en fin de procédure, il est préférable que la commune délivre le permis avec quelques jours de retard plutôt que de transférer automatiquement le dossier à la Région qui dispose alors d'un délai supplémentaire pour délivrer le permis. D'autant plus que, si l'administration régionale reçoit beaucoup de dossiers en saisine, il y a un risque qu'elle ne puisse pas suivre et des permis seraient alors refusés tacitement, obligeant les demandeurs à introduire un recours au gouvernement ou à réintroduire une nouvelle demande de permis et dans un cas comme dans l'autre cela ferait perdre de nombreux mois au demandeur. Si la saisine automatique est supprimée il n'est pour nous pas nécessaire de revoir les délais », conclut sans ambiguïté **Michael Goetyneck**;

RÉUNION DE PROJETS AVEC LES HABITANTS ?

L'architecte **Philippe Verdussen** qui dirige le bureau Archi 2000 (qui a fêté récemment ses 32 ans et a à son actif de nombreux bâtiments importants), déclare d'emblée n'avoir quasiment que des dossiers de compétence régionale. Il ne parlera donc que de ce qui se passe à ce niveau c'est-à-dire chez Urban. Pour lui, « les délais en matière d'accusés de réception et les délais

imposés au BMA sont respectés, mais en revanche, ce qui ne va pas c'est le manque de transparence et le fait que l'on n'arrive plus à joindre personne chez Urban. Avant on savait clairement que tel fonctionnaire était compétent pour telle commune. Aujourd'hui c'est fini ! On n'arrive plus à avoir un contact téléphonique et on nous renvoie systématiquement à la réunion de projet. Or celle-ci ne fonctionne pas bien. D'autant moins bien » souligne l'architecte, « que les habitants, les riverains et les associations n'y sont pas présents. Donc même si on a l'accord de tout le monde sur le principe du projet, l'absence des potentiels opposants et le délai trop long entre la réunion de projet et la commission de concertation a pour résultat que l'on doit très souvent modifier fondamentalement un projet dont les grands principes avaient été acceptés. On risque de devoir tout recommencer après. » D'où la suggestion de **Philippe Verdussen** d'impliquer les habitants plus en amont et peut être même dès la réunion de projet. Une idée bien accueillie par les autres participants à la table ronde. Autre regret de **Philippe Verdussen**, « l'administration impose maintenant d'avoir un droit réel pour pouvoir participer à la réunion de projet, ce qui exclut tous les candidats-acquéreurs qui sont pourtant les plus concernés. »



« Nous estimons que ce système de saisine automatique est contre-productif et qu'il serait préférable de revenir au système antérieur où le demandeur pouvait activer lui-même la saisine »

MICHAEL GOETYNCK,
URBANISME BRUXELLES-VILLE

Concernant le problème du renvoi systématique des opérateurs à la réunion de projet, Bety Waknine fait remarquer avec une logique certaine que « la réunion de projet était une demande du secteur de pouvoir connaître les points de vue de chacun le plus en amont possible. Il est donc normal, maintenant que celle-ci existe, de regrouper les contacts entre les demandeurs et l'administration lors de cette réunion où tout le monde est autour de la table. Concernant la critique relative à l'absence des habitants, Bety Waknine explique « qu'il s'agit là en effet d'un des aspects soumis à étude dans l'évaluation du CoBAT. Il faut surtout déterminer la forme que peut prendre cette consultation préalable. » Enfin concernant la nécessité d'avoir un droit réel ou une forme d'exclusivité sur un bien pour participer à la réunion de projets, explique la directrice, « l'objectif est d'éviter des discussions qui pourraient participer à une forme de surenchère entre candidats-acquéreurs et ainsi pouvoir mettre tous les acquéreurs sur pied d'égalité. pour participer à la réunion de projets. »

Un avis sur la réunion de projets que partage **Michael Goetyncq** qui confirme : « qu'il s'agit d'une réponse à une demande du secteur et que ces réunions ont l'avantage de mettre autour de la table tous les intervenants : l'administration régionale c'est-à-dire Urban (direction urbanisme et direction patrimoine) la commune, Bruxelles-Environnement, le BMA, le demandeur, son architecte et ses conseillers. Pour les grands projets », précise le directeur, « on pourrait imaginer d'inclure

à ces réunions de projets des représentants des riverains et des associations. Et lorsque des concours sont organisés (en amont des réunions de projets,) il serait important d'inclure systématiquement riverains et associations afin qu'ils puissent faire part de leur remarques et qu'ils comprennent mieux les choix du jury.

AVIS DU SIAMU EN COURS DE PROCÉDURE

C'est un autre changement introduit par la dernière réforme qui paraît peu satisfaisant à **Pascal Hanique**. « Ainsi », explique, le conseiller juridique en urbanisme, « c'est à présent l'autorité délivrante qui demande l'avis du SIAMU (les pompiers) en cours de procédure et non plus le demandeur. Il en résulte que l'avis est rendu après que le dossier de demande de permis soit déclaré complet. Dès lors, si l'avis du SIAMU est défavorable ou comprend des conditions nécessitant la modification du projet, il faudrait pouvoir faire introduire des plans modificatifs. Mais comme le dossier est complet, les modifications ne sont plus possibles avant d'avoir l'avis de la commission de concertation. Parfois lorsque l'avis du SIAMU est défavorable cela aboutit à un avis défavorable de la commission de concertation et ensuite une nouvelle procédure avec enquête publique et commission de concertation sur les plans modificatifs déposé. Une procédure pour peu de choses.. De même la demande

d'avis du SIAMU pose souvent des difficultés dans le cas de modifications accessoires introduites suite à l'avis de la commission de concertation ; l'avis SIAMU est à nouveau requis mais le délai restant pour délivrer le permis est parfois très (trop) », conclut le spécialiste. « Il faudrait donc », suggère Pascal Hanique, « revenir à la situation antérieure et joindre l'avis du SIAMU au dossier déposé auprès de l'autorité délivrante ». Cette suggestion rencontre l'assentiment de pratiquement tous les intervenants à la table ronde et notamment celui de l'avocat Philippe Coenraets.



« Avant la réforme de 2019 , si l'administration communale avait un peu de retard, ce n'était pas grave. On perdait quelques jours/semaines mais le dossier finissait par sortir. Aujourd'hui avec le mécanisme de saisine automatique, dès que le délai est atteint, si la décision n'est pas prise, il est transmis à l'autorité supérieure en l'occurrence la Région. »

PASCAL HANIQUE, CONSEILLER JURIDIQUE EN URBANISME



QUEL DÉLAI POUR AVOIR UN PERMIS À BRUXELLES ? L'ADMINISTRATION ET LES PROMOTEURS NE PARLENT PAS LE MÊME LANGAGE...

L'UPSI-BVS, l'organisation professionnelle qui représente les développeurs immobiliers a récemment rendu publics les résultats de son enquête annuelle sur la durée de délivrance des permis dans les trois régions du pays. « Il s'agit d'une enquête que nous effectuons auprès de nos membres depuis trois ans et qui a rencontré un intérêt tout particulier cette année puisque 96 % d'entre eux y ont répondu, explique **Pierre-Alain Franck**, directeur de l'association. « Et cette année, dans la droite ligne des années précédentes, les constats de cette enquête sont limpides, explique encore **Pierre-Alain Franck**. « C'est définitivement la Région bruxelloise qui pose le plus de problème aux promoteurs immobiliers en matière de délivrance des permis ». « Ainsi », enchaîne **Jacques Lefèvre**, CEO de BPI, l'un des développeurs les plus actifs du pays « dans la capitale on est à une durée moyenne de 3 ans et un mois (hors délai de recours) contre deux ans en Flandre et deux ans et un mois en Wallonie. Si l'on prend la durée avec la gestion des recours, poursuit le CEO, on arrive à une durée de 5 ans et neuf mois à Bruxelles. » Une vision des choses que tient à recontextualiser **Bety Waknine**.



« Il est important que les autorités publiques réalisent bien le parcours du combattant qu'est devenu le parcours d'obtention d'un permis d'urbanisme pour les promoteurs en Région bruxelloise. Limiter ce parcours strictement aux procédures du CoBAT- qui sont effect globalement respectées - est bien trop réducteur et ne correspond pas à la réalité »

PIERRE-ALAIN FRANCK, UPSI-BVS



« Il n'est pas exact d'inclure dans le délai de délivrance d'un permis, la période préalable au dépôt des demandes et notamment celle des réunions de projets. Les niveaux de maturité d'un dossier déposé dans ces réunions sont en effet très variables d'un projet à l'autre et ne peuvent donc être comparés. Nous n'avons d'ailleurs pas de prise sur le temps mis par le demandeur pour travailler son dossier entre les réunions de projets »

BETY WAKNINE, URBAN

Pour la directrice d'Urban, « il faut savoir de quoi on parle, il n'est pas exact d'inclure dans le délai de délivrance d'un permis, la période préalable au dépôt des demandes et notamment celle des réunions de projets. Les niveaux de maturité d'un dossier déposé dans ces réunions sont en effet très variables d'un projet à l'autre et ne peuvent donc être comparés. Nous n'avons d'ailleurs pas de prise sur le temps mis par le demandeur pour travailler son dossier entre les réunions de projets. Il s'agit bien souvent d'une période de construction du projet qui ne se limite pas dans le chef des demandeurs aux questions urbanistiques. De même la durée de traitement des recours ne peut être reprise dans la durée moyenne d'obtention d'un permis. Il faut parler de la durée de l'instruction des demandes depuis le dépôt de la demande jusqu'à la délivrance. Et nos chiffres reprennent une moyenne de délivrance des permis entre huit et neuf mois même si cela peut évidemment être plus long pour les projets plus complexes qui doivent souvent faire l'objet de modifications en cours de procédure », conclut **Bety Waknine**, directrice d'Urban, l'administration régionale de l'Urbanisme.

« Il est important », répondent **Pierre-Alain Franck et Jacques Lefèvre**, « que les autorités publiques réalisent bien le parcours du combattant qu'est devenu le parcours d'obtention d'un permis d'urbanisme pour les promoteurs en Région bruxelloise. Limiter ce parcours strictement aux procédures du CoBAT- qui sont effect globalement respectées - est bien trop réducteur et ne correspond pas à la réalité globale à laquelle sont confrontés les acteurs immobiliers. Le processus avec l'administration débute en réalité dès les réunions de projets qui peuvent se multiplier, (ce qui peut prendre des mois) et dès les réunions des commissions concertation. Or à propos de celles-ci, il faut savoir qu'elles peuvent mener les administrations à revoir leurs exigences communiquées dès les réunions de projet sans que cela soit toujours justifié. Ce qui revient de facto à recommencer le processus dès le début. Quant au délai mis par le Conseil d'Etat à trancher les recours introduits auprès de lui, c'est encore plus grave. Il faut en effet parfois plus de deux ans pour obtenir une décision. L'UPSI demande instamment qu'il soit fait obligation au Conseil d'Etat de se prononcer dans un délai de six mois », insiste **Pierre-Alain Franck**.