

ANALYSE IMMO

DÉMATÉRIALISATION DES PERMIS D'URBANISME

La Wallonie veut en finir avec les piles de dossiers papier

Le gouvernement wallon va dématérialiser l'introduction des permis d'urbanisme. Vingt communes vont débiter une phase test. Un changement apprécié par les architectes, même si le digital se développe déjà depuis quelques années. Du côté des promoteurs, la question de fond n'est pas réglée. **POL LECONTE**

Ln développement immobilier, les permis constituent une étape clé. Votre projet est approuvé par les autorités publiques ? Pourvu que vous disposiez des fonds nécessaires et qu'il survive au délai de recours – élément de plus en plus décisif, nous y reviendrons – et la première pierre est prête à être posée. Votre projet est débouté par une autorité communale ou régionale ? Le cadenas reste fermé et vous êtes reparti pour un tour. «La procédure moyenne entre le moment où on prend la décision de se lancer dans un projet et le moment où on peut mettre un premier coup de pelle a eu tendance à se prolonger de manière assez prégnante, constate tristement Pierre-Hugues Charlier, gérant de GÉoPHar, développeur immobilier wallon actif dans une trentaine de projets réguliers. Certains dossiers prennent 10 ans à sortir. On peut penser que c'est exceptionnel, mais cela a malheureusement tendance à se généraliser.» Durant ces 10 ans, le développeur passe donc obligatoirement par la case d'une demande de permis, qu'ils soient urbanistiques, envi-

ronnementaux ou uniques. En Wallonie, cette procédure se fait toujours par la méthode papier. «On doit introduire 12 séries de plans, témoigne Éric Roubaud, directeur Wallonie de BVI EU, promoteur immobilier international, également actif en Wallonie. Ce sont des caisses et des caisses de papiers qu'il faut tous signer. La commune vous rappelle pour vous demander un exemplaire de plan supplémentaire, pour l'envoyer à tel organisme, et vous êtes reparti pour faire des impressions.»

La Wallonie se met à la page

Le gouvernement wallon veut simplifier ces démarches. Un premier travail de simplification des permis d'urbanisme est déjà en cours depuis le 1^{er} octobre 2025 (voir encadré). La deuxième étape vise à dématérialiser complètement la procédure d'introduction des demandes. Autrement dit, qui-conque souhaite développer un projet pourra introduire ses demandes en ligne, depuis un espace de travail unique, accéder à l'historique de ses démarches, éviter les impressions et envois postaux, bénéficier d'outils d'aide au

remplissage et d'un encodage simplifié. À Bruxelles, c'est déjà possible depuis 2020 via MyPermit. La Flandre a également développé sa digitalisation via le guichet Omgevingsloket depuis 2018. Vingt communes wallonnes participeront à une phase de test. Dix se concentrent dans la province



namuroise : Namur, Sambreville, Gembloux, Ciney, Mettet, Beauvaing, Yvoir, Assesse, Hastière et Viroinval. Les 10 autres se situent dans le Hainaut : Mons, Tournai, Mouscron, Ath, Dour, Enghien, Beloeil, Jurbise, Silly et Pecq. Cette phase de test est concentrée sur les permis d'urbanisme régionaux et débutera à partir du 31 mai 2026. Des formations et rencontres réunissant une soixantaine d'agents des communes pilotes ont déjà été organisées, confirme le cabinet de François Desquesnes, ministre wallon du Territoire et des Pouvoirs locaux. Des phases de tests avec le secteur professionnel (UPSI, Embuild, l'Ordre des architectes, etc.) sont également à suivre. Pour les permis d'environnement et uniques, une phase de formation similaire s'est déjà déroulée dans 21 communes pilotes. Le SPW Agriculture, Ressources Naturelles et Environ-

nement prépare actuellement la généralisation du dispositif. L'objectif est de déployer la dématérialisation générale à l'ensemble du territoire wallon d'ici septembre 2028.

Concrètement, l'introduction et le suivi des demandes s'opéreront sur la plateforme Mon Espace. Le traitement et la gestion des dossiers par les administrations seront gérés à l'aide des outils Gesper, Notice, iA-Urban ou encore Urb@web. Le défi étant d'assurer une coordination des flux entre les différents acteurs.

Airplan le fait déjà

Les difficultés liées aux permis d'urbanisme sont bien connues des cabinets d'architectes. Ce sont eux qui les remplissent pour le compte des développeurs immobiliers. Et ils n'ont pas attendu la Wallonie pour tenter d'alléger les procédures. Airplan a été créé, il y a quatre ans, précisément dans ce but. "Je me suis rendu compte que les tâches qu'on devait exécuter n'avaient aucune valeur ajoutée", pointe Adeline Stals, fondatrice d'Airplan et architecte de formation. À la fois start-up liégeoise et plateforme en ligne, Airplan est un outil développé afin de faciliter la complétude de ces fameuses demandes de permis. "En tant qu'architecte, on a besoin des données publiques de WalOnMap, par exemple. On doit indiquer au sein du permis si on est en zone inondable, en zone constructible, etc." Airplan automatise cette démarche et intègre les éléments au formulaire. "Le permis est constitué de plusieurs documents, poursuit la fondatrice. On renseigne plusieurs fois les coordonnées du bureau d'architecte, celles du demandeur, le descriptif du projet, etc." Là aussi, Airplan permet de les écrire une seule fois et

UNE SIMPLIFICATION DES PERMIS D'URBANISME

Depuis le 1^{er} octobre 2025, la Région wallonne a simplifié les permis d'urbanisme en rationalisant ses formulaires. Jusqu'alors, 10 modèles différents coexistaient. Pour certains projets, il fallait en remplir plusieurs, alors qu'ils reprénaient souvent les mêmes informations. Certaines rubriques ont également été simplifiées. Pour un permis ne nécessitant pas d'architecte, le citoyen devait, par exemple, compléter des informations déjà détenues par la commune.

Désormais, elles seront intégrées automatiquement dans le dossier. "Cela permet effectivement de ne plus remplir certaines informations qui ne paraissent pas indispensables, reconnaît Pierre-Hugues Charlier (GEOPhar). Mais quand on simplifie d'un côté, on complexifie généralement de l'autre... La tendance est plutôt au dépôt de dossiers de plus en plus volumineux, en raison des informations qui sont sollicitées à tous les niveaux de l'administration."



les remplit dans chaque document. La Région wallonne s'inscrit directement dans la dynamique proposée par Airplan. Adeline Stals multiplie d'ailleurs les discussions avec le gouvernement : "Le but est qu'ils donnent un accès aux API (une passerelle qui permet à deux applications d'échanger des informations, ndr), que ce soit à Airplan ou à tous les demandeurs qui le désirent." Pour une intégration réussie, il faudrait qu'Airplan puisse déposer ses données directement au sein des outils de la Région. Du reste, la fondatrice ne s'inquiète pas de l'avenir de sa plateforme. Leur objectif à long terme est de devenir un équivalent de notre plateforme. On sait que la première mouture n'est pas du tout là-dedans. A priori, il s'agit pour l'instant de déposer des PDF

ANALYSE IMMO



STYLISTIMAGES

qui sont déjà complétés. Il n'y aura donc pas d'aide à la complétude." Mais même à terme, Airplan reste plus complet. "Il y a plein d'éléments sur lesquels ils ne vont pas aller", affirme Adeline Stals. Elle cite quelques exemples : "Dans un permis, il y a ce qu'on appelle un reportage photographique. Il faut un minimum de huit photos. Actuellement sur Airplan, vous déposez les photos dans l'interface et elles sont automatiquement géolocalisées dans un plan." Une chose que ne prévoit pas de faire les outils régionaux. "Il y a aussi toute une étape de recommandation dans laquelle on met en avant des points d'attention au sein du dossier. On a également mis en place un système de reporting. Les communes rendent parfois ce qu'on appelle des avis d'incomplétude." En bref, elles estiment que le projet n'est pas assez développé ou pas en accord avec l'environnement dans lequel il s'installera. "On recense ces avis, commune par commune, et on restitue l'information aux utilisateurs suivants. Le but est d'identifier les réglementations à prendre en compte selon les localités." Peu de

chance que les outils régionaux copient la démarche.

"On ne règle pas tout"

Actuellement, Airplan fournit au client des documents Word. À sa charge ensuite de les imprimer, les faire signer et le faire parvenir à l'administration. Une procédure chronophage et, l'air de rien, coûteuse. "On ne se rend pas forcément compte, mais imprimer un dossier revient vite à déboursier 30 ou 50 euros, pointe Adeline Stals. Certains architectes les envoient par courrier recommandé. C'est de nouveau entre 20 et 30 euros l'envoi." La dématérialisation arrive à point nommé. "Depuis le temps qu'on l'attend, on sera déjà content de passer cette étape." Du côté des promoteurs, on se réjouit au moins de la simplification administrative. "Ce sera quand même beaucoup plus



● ● ●
"On doit introduire 12 séries de plans. Ce sont des caisses et des caisses de papiers qu'il faut tous signer." ÉRIC ROUBAUD (BVI EU)

simple pour le transfert des informations, mais le vrai problème reste d'obtenir les permis", confie Éric Roubaud, de chez BVI EU Wallonie. "Ce sera une aide pour tout le monde, mais on ne règlera pas tout", acquiesce Pierre-Hughes Charlier, de chez GÉOPHAR. D'abord, le nombre de règlements à respecter n'a pas fondamentalement changé. Au contraire, "la composition des dossiers a tendance à se complexifier ces dernières années, pointe-t-il. Il y a une série de paramètres qui nécessitent des rapports complémentaires en matière d'eau, de biodiversité, etc." Ensuite, la dématérialisation laisse en suspens la bête noire des promoteurs immobiliers : la procédure de recours.

Toute demande de permis est d'abord confrontée à l'avis des autorités publiques. "Quand c'est une commune ou la Région qui refuse, en règle générale, on trouve une bonne oreille", concède Éric Roubaud. Ensuite, le projet passe sous enquête publique, avec la possibilité d'un recours citoyen au conseil d'État. "N'importe qui peut en introduire un, ça ne coûte qu'entre 2.000 et 3.000 euros. Et ce sont des choses dont on peut difficilement prévoir le résultat", regrette Éric Roubaud. C'est généralement très pointu en matière de droit. Pierre-Hughes Charlier n'a jamais été confronté à la problématique jusqu'à maintenant, mais il le sait bien : "On a beau avoir ficelé le meilleur projet possible, on peut encore avoir des remarques durant l'enquête publique. On nous demande alors de réintroduire des plans modificatifs, ce qui équivaut quasiment à recommencer la procédure de zéro." Avec la dématérialisation, ce sont au moins des impressions en moins. ●