crd-goc.brussels
commission régionale de développement
gewestelijke ontwikkelingscommissie

PROJET D'ARRETE DU GRBC 'DETERMINANT LA COMPOSITION DU DOSSIER DE PERMIS D'URBANISME ET MODIFIANT CERTAINS ARRETES CONNEXES'

AVIS DE LA COMMISSION RÉGIONALE DE DÉVELOPPEMENT

19 Novembre 2026

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels ici
www.crd-goc.brussels ici

Vu la demande d'avis sollicitée par la Secrétaire d'Etat Audrey Henry, chargée de l'urbanisme, de l'aménagement du territoire, de l'énergie et de la propreté publique, portant sur l'avant-projet d'arrêté de composition de dossier d'urbanisme, reçue en date du 9 novembre 2026 ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019, relatif à la Commission régionale de développement ;

Vu l'article 7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :

Vu l'ordonnance modifiant le CoBAT, adoptée par le Parlement le 16 octobre 2026, qui dispose que « À *titre transitoire, les membres de la Commission régionale sortante peuvent continuer à exercer les missions de la Commission régionale jusqu'à la publication au Moniteur belge de la désignation des nouveaux membres par le Gouvernement » ;*

Vu l'audition du représentant du cabinet de la Secrétaire d'Etat Audrey Henry en date du 12 novembre 2026 ;

La Commission émet l'avis unanime suivant :

1. CONTEXTE

Le Gouvernement de la **Région de Bruxelles-Capitale** souhaite accélérer et simplifier les procédures liées aux permis d'urbanisme afin de soutenir le développement immobilier et réduire les délais administratifs.

Cette réforme s'inscrit dans la **Déclaration de Politique Régionale (DPR)**, qui prévoit un plan de simplification visant à débloquer le marché immobilier bruxellois par des mesures concrètes et rapides plutôt que par de longues réformes institutionnelles.

Depuis la généralisation de la plateforme **MyPermit**, près de 95 % des demandes de permis sont introduites en ligne. Si cette numérisation a déjà permis de gagner du temps, l'analyse des procédures montre qu'environ un tiers du délai total est encore consacré à la vérification de la complétude des dossiers. Le Gouvernement souhaite donc agir sur cette phase en simplifiant la composition des dossiers et en réduisant le nombre de documents requis.

L'avant-projet d'arrêté prévoit notamment :

- une simplification importante des documents à fournir ;
- une clarification des exigences pour limiter les erreurs et les interprétations divergentes ;
- une amélioration de la qualité des dossiers déposés ;
- une réduction du nombre de dossiers déclarés incomplets ;
- une accélération de la délivrance des permis ;
- un renforcement de la sécurité juridique pour les demandeurs et les administrations.

Sur le plan réglementaire, le nouvel arrêté remplacera celui du **12 décembre 2013**. Au lieu de détailler tous les documents exigés, il fixera uniquement le contenu minimum du dossier. L'administration sera chargée de mettre à disposition et de faire évoluer les formulaires et outils pratiques via MyPermit.

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels ici
www.crd-goc.brussels ici

Le Gouvernement prévoit également de modifier l'arrêté du Gouvernement de la RBC du 31 mars 2022 relatif à la digitalisation des procédures d'instruction des demandes de certificat et de permis d'urbanisme et de lotir et des recours y relatifs (l'arrêté digitalisation »), pour imposer le recours au dépôt électronique à toutes les demandes de permis et de certificats, à l'exception des demandes qui ne nécessitent pas l'intervention d'un architecte ou ne sont pas soumises à une enquête publique.

La réforme s'accompagnera également de nouveaux outils d'accompagnement (guides, canevas, glossaire, questionnaire d'aide à la constitution du dossier) et d'une généralisation du dépôt électronique des demandes, sauf pour certaines petites demandes qui pourront encore être introduites sur papier.

Enfin, l'entrée en vigueur est prévue pour le **1er janvier 2027**, sous réserve des adaptations techniques nécessaires aux plateformes informatiques concernées (**MyPermit** et **NOVA**).

AVIS DU CONSEIL D'ETAT

L'avis du Conseil d'État est **globalement critique sur plusieurs aspects procéduraux**, mais il ne remet pas en cause le principe de la réforme et l'objectif général de simplification et de modernisation des demandes de permis d'urbanisme.

Les principales remarques concernent :

1. **l'absence de plusieurs avis obligatoires** (CRD, Finances, égalité des chances) ;
   Le Conseil d'État estime notamment que le projet a une incidence suffisamment importante sur le développement régional pour nécessiter l'avis de la **Commission régionale de développement**, contrairement à ce qu'avait initialement considéré le gouvernement.
2. **le risque de considérer comme complets des dossiers insuffisants** ;

   Le Conseil d'État attire l'attention sur un risque majeur : en simplifiant les exigences de complétude, l'administration pourrait être amenée à déclarer un dossier « complet » alors que certaines informations essentielles sont absentes ou erronées. Cela pourrait :
   - compliquer l'instruction des dossiers ;
   - empêcher les instances consultatives de disposer de toutes les informations nécessaires ;
   - conduire à des refus ou des autorisations accordés sur une base incomplète ;
   - nuire à la participation du public lors des enquêtes publiques.
3. **l'impossibilité d'imposer le tout numérique sans modification du CoBAT** ;
   Selon le CoBAT, le dépôt électronique peut être proposé mais ne peut pas remplacer totalement la procédure papier. Le projet de rendre certaines demandes obligatoirement numériques est donc jugé **sans fondement juridique** dans l'état actuel de la législation.
4. **la nécessité de garantir l'accès du public aux informations utiles** ;

   Le projet prévoit que certains documents ne seraient plus accessibles via la plateforme publique OpenPermit.

   Le Conseil d'État estime que :

   - certaines exclusions sont justifiées (données statistiques, informations sensibles pour la sécurité) ;
   - d'autres sont plus contestables, notamment les documents relatifs à la performance énergétique ou à la sécurité incendie, qui peuvent intéresser le public ;
   - il faut garantir le respect du droit d'accès aux informations environnementales.

5. le respect du RGPD et des règles européennes d'accès à l'information environnementale.

En pratique, le Conseil d'État invite le Gouvernement à compléter les consultations obligatoires, revoir certaines dispositions sensibles et corriger plusieurs points avant l'adoption définitive de l'arrêté.

2. *AVIS DE LA CRD :*

La Commission salue l'objectif principal de cette réforme visant à rendre **les demandes de permis d'urbanisme plus simples, plus rapides et plus accessibles,** en réduisant les formalités administratives au bénéfice tant des citoyens que de l'administration, tant au niveau formel que par un usage efficace des nouvelles technologies.

Elle soutient l'orientation consistant à recentrer les exigences documentaires sur les éléments strictement nécessaires à l'instruction des demandes et à améliorer la lisibilité du dispositif pour les demandeurs.

Cela étant, la Commission rejoint, sous quelques réserves, les remarques formulées par le Conseil d'État. Dans la mesure où, comme le Gouvernement l'indique lui-même, près de 95 % des demandes de permis sont déjà introduites en ligne depuis la généralisation de la plateforme MyPermit, la Commission ne perçoit pas la nécessité de prévoir une contrainte réglementaire supplémentaire à cet égard. Par ailleurs, la Commission constate, au regard de l'actualité, une grande vulnérabilité des systèmes informatiques, en sorte que le maintien de la possibilité de procédures papier semble opportun en terme de résilience.
La Commission estime opportun de ne pas établir de liste exhaustive des documents à fournir, mais plutôt de définir un socle minimal que l'administration pourrait compléter au cas par cas en fonction des spécificités du projet. Cette approche permet de préserver la capacité d'appréciation nécessaire à une instruction adéquate des dossiers, tout en renforçant la responsabilité de l'administration dans l'évaluation du caractère complet de la demande.

À cet égard, il convient également de tenir compte des réunions de projet, qui permettent à l'administration de disposer d'une bonne connaissance du projet avant même le dépôt officiel de la demande.

La Commission souligne l'importance de maintenir un contrôle effectif de la qualité et de la pertinence des informations transmises. Une simple vérification formelle limitée à la seule présence des documents, plutôt qu'au contenu, pourrait engendrer des difficultés ultérieures lorsque ces derniers comportent des erreurs ou des insuffisances de fond jusqu'à mettre le cas échéant la sécurité juridique du processus en cause. **La Commission souligne toutefois que ce contrôle doit demeurer circonscrit à l'appréciation du caractère complet et pertinent des informations nécessaires à l'instruction de la demande. Il ne saurait avoir pour effet d'anticiper l'examen du projet sur le fond ni de préjuger de la décision de l'autorité compétente.**

La Commission relève que la simplification réglementaire ne pourra atteindre pleinement ses objectifs que si elle s'accompagne d'une amélioration des pratiques administratives, d'une clarification des procédures et d'un renforcement des capacités de traitement des dossiers au sein des administrations concernées. La Commission estime qu'un cycle de formation commun aux administrations communales et régionales permettrait d'installer un socle commun de connaissance et d'interprétation des règles.

La Commission considère qu'il pourrait être opportun de compléter cette réforme par la mise en place d'un mécanisme régional d'appui aux administrations communales pour l'examen des dossiers les plus complexes ou techniquement spécialisés. Un tel dispositif contribuerait à garantir une application plus homogène des règles, à renforcer la qualité de l'instruction des demandes et à soutenir les communes dans le respect des délais de traitement.
L'usage de l'IA, comme aide au citoyen et à l'administration pour introduire et vérifier les dossiers semble également une opportunité à saisir afin d'améliorer l'accompagnement des demandeurs, l'identification des contraintes applicables aux projets et la complétude des dossiers. Néanmoins ces outils doivent demeurer une aide à l'information et ne peuvent se substituer à l'analyse ou à la décision administrative.

Elle partage les observations du Conseil d'État relatives à la nécessité de maintenir dans le dossier accessible au public les avis et documents utiles à la compréhension du projet lorsqu'ils sont pertinents pour l'information des citoyens et la participation du public. Elle recommande donc la suppression de l'article 3 §1.

Concernant la suppression des photographies intérieures parmi les documents systématiquement exigés, les échanges n'ont pas permis de dégager une position unanime. Plusieurs membres ont estimé que cette suppression est cohérente avec l'objectif de simplification, tandis que d'autres ont souligné l'intérêt que ces documents peuvent présenter pour l'appréciation de certaines caractéristiques patrimoniales. Il a également été relevé que, dans le cadre de demandes de régularisation, ces photographies peuvent présenter un intérêt pour l'évaluation de la qualité des logements ou espaces réalisés sans permis.
La Commission considère dès lors qu'il convient de maintenir la possibilité pour l'administration de solliciter ces photographies lorsque la nature du bien ou du projet le justifie, moyennant une motivation adéquate. La Commission estime également opportun que la plateforme permette au demandeur de verser volontairement de tels documents lorsqu'il considère qu'ils sont de nature à éclairer l'autorité sur les caractéristiques du bien ou du projet.

La Commission souligne également l'importance de veiller à l'application effective du principe selon lequel les administrations ne devraient pas réclamer aux demandeurs des informations déjà détenues par les pouvoirs publics ou accessibles via des bases de données publiques. Pour mémoire, il existe déjà une ordonnance du 17 juillet 2020 « garantissant le principe de la collecte unique des données dans le fonctionnement des services et instances qui relèvent de ou exécutent certaines missions pour l'autorité, et portant simplification et harmonisation des formulaires électroniques et papier ». Elle recommande donc de revoir l'annexe pour, par exemple, ne pas exiger le repérage des éléments de l'espace public bien connus des pouvoirs publics (mobilier urbain, taques d'égouts etc..).

Enfin, en ce qui concerne l'avis du Maître Architecte, la Commission relève que le CoBAT prévoit toujours que cet avis est préalable et doit figurer dans le dossier de demande. Une modification du CoBAT est en cours d'examen pour faire de cet avis un avis parmi d'autres demandés en cours de procédure, mais l'arrêté ne peut anticiper les débats qui pourraient intervenir au parlement à ce sujet.

Pour conclure, la Commission estime que la réussite de la réforme dépendra largement de la qualité des outils numériques mis à disposition des usagers, de leur caractère pédagogique, de l'harmonisation des pratiques entre administrations ainsi que du recours aux technologies permettant d'optimiser le traitement et l'analyse des demandes, notamment l'intelligence artificielle.

Sous réserve de ces observations, la Commission accueille favorablement l'objectif général de simplification poursuivi par le projet.

Secrétariat Commission
Régionale de Développement
Gewestelijke Ontwikkelings-
Commissie Secretariaat

Rue de Namur 59
1000 Bruxelles
Naamsestraat 59
1000 Brussel

T +32 2 435 43 56
F +32 2 435 43 99
@ crd-goc@perspective.brussels ici
www.crd-goc.brussels ici