

# RAPPORT DU THINK TANK



## RETHINKING THE BRUSSELS PERMITTING PROCESS

Organisé par la FBU/BFS les jeudis 23 juin 2022 et 30 juin 2022.



Fédération Bruxelloise de l'Urbanisme asbl  
Brusselse Federatie voor Stedenbouw vzw

## **LE PROCESSUS DES AUTORISATIONS URBANISTIQUES A BRUXELLES**

La Fédération Bruxelloise de l'Urbanisme a organisé l'été dernier deux tables rondes sur le processus des autorisations urbanistiques à Bruxelles.

Les raisons de cette initiative : les nombreux mécontentements émis par le monde immobilier que ce soit dans la presse spécialisée, lors des rencontres professionnelles ou dans le cadre de discussions informelles. Le constat de la difficulté et de l'imprévisibilité du processus d'obtention des autorisations urbanistiques est communément partagé.

En vue de dépasser ce simple constat et d'apporter des pistes de solution, la FBU a décidé de réfléchir, ensemble avec plus de 40 experts pluridisciplinaires, sur le processus de délivrance des permis d'urbanisme.

La FBU en tant qu'asbl indépendante et apolitique est particulièrement appropriée pour organiser une telle rencontre. Elle a en effet pour objectif de permettre à l'ensemble de ses membres de se rencontrer et d'entretenir un débat transdisciplinaire sur la ville, visant à promouvoir auprès des différents acteurs publics et privés du secteur de l'urbanisme et de l'immobilier, une vision plurielle, innovante et durable.

Le cadre de la réflexion de cette rencontre : tout le processus des projets d'urbanisme, depuis sa genèse jusqu'à sa mise en œuvre et en particulier la répercussion du contexte juridique, de la réglementation et la manière de l'appliquer.

C'est ce que nous avons appelé « le processus des autorisations urbanistiques ».

Quelles sont les difficultés rencontrées, les frustrations, ou au contraire, les facilités, les satisfactions ? Pourquoi est-ce si difficile ? Comment faire pour retrouver une atmosphère de confiance et de respect mutuel ? Quelles en sont les causes ou les circonstances ?

Deux ateliers participatifs ont ainsi été organisés, les 23 et 30 juin derniers, ateliers qui ont rassemblé plus de 40 experts pluridisciplinaires (urbanistes, architectes, paysagistes, juristes, promoteurs privés, promoteurs publics et membres d'administrations régionales et communales), tous volontaires et passionnés, avec comme objectif de mettre en commun les expériences et intelligences de chacun.

Le présent document vise à relater les échanges et discussions tenus lors de ces ateliers, sans viser l'exhaustivité ni de la problématique rencontrée ni des discussions nouées à ces occasions. Il ne constitue pas un document destiné à apporter une solution définitive, univoque et supportée par tous les participants mais à mettre en lumière les réflexions partagées par le plus grand nombre, nonobstant le champ de compétences de chacun.

Lors de la première rencontre, les débats se sont focalisés sur l'identification des difficultés rencontrées. A cette occasion, quatre ateliers distincts ont été organisés, centrés chacun sur une méthodologie ou une problématique particulière.

La deuxième rencontre, organisée une semaine plus tard, avait pour objectif, en partant des constats identifiés, de coconstruire des pistes de solutions également par le biais d'un mécanisme d'intelligence collective.



## **A. PROBLEMATIQUES**

Les ateliers de la première rencontre ont permis de cerner les problématiques rencontrées qui ont été divisées dans ce rapport en six thèmes.

### **1. Processus administratif**

Le processus administratif d'obtention des permis d'urbanisme peine à atteindre son objectif de qualité de service public. Sa lourdeur et sa complexité entravent la réalisation de projets urbanistiques de qualité et sont la source d'erreurs qui mènent trop souvent à l'irrégularité de la décision finalement adoptée.

Les participants aux ateliers ont notamment relevé que :

- Les délais réels d'obtention des permis sont beaucoup trop longs, surtout en comparaison avec les autres Régions/Pays ;
- Le processus et sa longueur induisent des pertes d'intervenants en cours de procédure qui nuisent à la cohérence du traitement du dossier (succession de fonctionnaires en charge du dossier sans que les décisions adoptées par les prédécesseurs soient assumées) ;
- Certains concepts utilisés par les fonctionnaires sont trop flous et trop subjectifs (bon aménagement des lieux, intégration au bâti existant, porter atteinte à, ...) ;
- La non-intégration du permis d'environnement dans le processus d'obtention du permis d'urbanisme est dommageable et mène à un ralentissement des procédures, à un surplus inutile de recours et à des difficultés pratiques de mise en œuvre des autorisations ;
- L'absence de digitalisation de la procédure est nuisible à son efficacité ;
- Les exigences d'évaluation des incidences apparaissent redondantes entre projets d'une part, entre projets et plans d'autre part, et ralentissent le processus ;
- Les critères de délivrance d'un accusé de réception de dossier complet de la demande de permis sont fluctuants ; l'administration recalle parfois un dossier abusivement pour disposer d'un délai plus long pour traiter le dossier ;
- Le rôle de la CRMS devrait être revu car ses positions parfois trop conservatrices peuvent entraver le développement de projets innovants ;
- Les procédures manquent de flexibilité quant aux adaptations possibles. Par exemple, lors de leur mise en œuvre, les projets doivent être adaptés pour inclure un affinement des calculs de stabilité, pour atteindre un niveau de PEB plus performant, pour intégrer des nouveaux matériaux suite à une rupture de stock ou à des délais de livraisons, pour intégrer des innovations et updaten le bâtiment afin de s'adapter au marché (cfr crise énergétique, ...).

En ce qui concerne plus particulièrement la procédure de recours, qu'elle soit administrative ou judiciaire, l'on constate qu'elle ne permet pas de rencontrer les objectifs visés dans des délais raisonnables.

- La procédure de recours au Conseil d'Etat est déraisonnablement longue (il faut jusqu'à 3 voire 4 ans pour obtenir un arrêt tranchant un recours en annulation contre un permis d'urbanisme) ;
- Le recours administratif au Gouvernement pose question, ce dernier se contentant, surtout pour les dossiers régionaux, la plupart du temps de reprendre la position adoptée en première instance ;
- Le Collège d'urbanisme est une institution dépassée car ne disposant ni du temps ni du personnel pour prendre connaissance de manière approfondie des dossiers qui lui sont soumis et inutile car ses avis sont régulièrement écartés par le Gouvernement ;



Fédération Bruxelloise de l'Urbanisme asbl  
Brusselse Federatie voor Stedenbouw vzw

- La complexité des procédures et les exigences du Conseil d'Etat en matière de motivation des permis facilitent les recours et entravent la mise en œuvre des permis ;
- Les recours abusifs, introduits dans le seul but de bloquer un projet, ne sont pas sanctionnés.

## **2. Outils planologiques**

Les outils planologiques, (c'est-à-dire l'ensemble des plans et des règlements stratégiques ou normatifs, aux différentes échelles de la Région, des Communes ou locale) ne sont plus toujours adaptés au développement harmonieux de la Région.

Plus concrètement, les participants à l'atelier ont épinglé les éléments suivants :

- Les autorités politiques peinent à traduire dans des plans réguliers la vision du développement urbain qu'elles défendent; leur adoption est trop souvent freinée par des oppositions (micro)locales qui ne prennent pas en considération l'intérêt collectif ;
- La modification des plans et règlements ne peut se faire qu'en suivant une longue procédure lourde et complexe, ce qui favorise l'immobilisme et ne permet pas de s'adapter aux nouveaux besoins régionaux ;
- Certains plans sont même déjà dépassés le jour de leur entrée en vigueur ; Les besoins collectifs évoluent beaucoup plus vite que la réglementation (protection du logement versus protection des activités économiques / taille et fonctionnement des appartements et des bureaux / coliving / coworking, ...)
- Il y a trop de plans et de règlements, ils sont trop complexes, les administrations divergent quant à leur interprétation et les plans et règlements ne sont, pour beaucoup, pas suffisamment coordonnés entre eux;
- Ils ne confèrent pas aux demandeurs une sécurité juridique suffisante,-les autorités ne s'estiment pas forcément liés par ces plans qu'elles estiment obsolètes dans certains domaines et refusent dès lors des projets qui y sont pourtant conformes,
- Dans certains cas, des erreurs ont été commises dans le cadre du processus d'adoption du plan et il est alors dangereux de fonder un projet sur un plan irrégulier;
- Les autorités politiques ne se sentent pas suffisamment tenues au respect des plans en vigueur lorsque ceux-ci ont été adoptés par des majorités antérieures ;

## **3. Problèmes humains des autorités publiques (ou des administrations)**

De nombreux problèmes humains sont rencontrés dans le processus de délivrance des permis qui nécessiteraient une modification importante du fonctionnement des autorités compétentes. Il en est d'autant plus ainsi que les attentes des citoyens à l'égard des fonctionnaires sont très élevées.

Ainsi, les participants à l'atelier ont entre autre relevé que:

- La plupart des administrations intervenantes dans le processus urbanistique manquent de fonctionnaires pour traiter les dossiers et pour faire face aux nombreux défis et nouvelles compétences qui leurs sont attribuées (c'est d'autant plus le cas au niveau de certaines communes)



- Les fonctionnaires en place ne sont pas suffisamment formés pour l'exercice de leurs compétences, que ce soit au moment de leur entrée en fonction ou en cours de carrière ;
- Compte tenu de l'aspect éminemment subjectif des notions utilisées (bon aménagement des lieux, intégration dans le bâti existant...), le pouvoir d'appréciation conféré aux agents est trop important et fluctuant en fonction des personnes, ce qui nuit à la stabilité juridique requise pour les procédures d'octroi des permis;
- Il existe un manque de confiance important entre fonctionnaires et demandeurs de permis, renforcé par le fait que les fonctionnaires ne se rendent pas toujours compte des réalités des demandeurs et de l'impact de leur action;
- Les fonctionnaires ne sont pas assez proactifs et orientés vers les besoins des demandeurs;
- Il est parfois difficile, voire impossible, de contacter le fonctionnaire en charge de son dossier, que ce soit par mail ou par téléphone;

#### **4. Participation du public**

Si l'importance de la participation du public dans le processus administratif est unanimement reconnue, les critères d'intervention actuellement en vigueur ne semblent pas satisfaire les intervenants de telle sorte que l'intervention du public via un processus participatif semble aujourd'hui inadéquate et source de frustrations. Il a été notamment relevé lors de ce premier atelier que :

- La participation du public gagnerait à être réalisée le plus en amont possible;
- La participation devrait être essentiellement réalisée au niveau des plans d'aménagement, là où se décide les gabarits, les implantations et les affectations, plutôt qu'au niveau de l'exécution de ces plans dans le cadre de l'instruction des permis d'urbanisme;
- Si le règlement est imprécis, tout se joue au moment de la demande de permis.
- Il y a aujourd'hui trop d'enquêtes publiques, à propos de projets ne nécessitant pas l'avis des riverains, ce qui dilue l'impact de la participation;
- La participation se résume trop souvent à un dialogue de sourds, les riverains faisant preuve de NIMBY (not in my backyard) voire de BANANA (build absolutely nothing anywhere near anybody);
- Les riverains et les représentants des comités de quartier n'ont bien souvent plus confiance ni dans les autorités publiques en ce qui concerne l'appréhension du bon aménagement des lieux ou la détermination de l'intérêt général, ni dans les experts ; l'impression personnelle et subjective remet en cause l'objectivation réalisée par les chargés d'études dans le cadre de l'évaluation des incidences;
- La participation du public se résume trop souvent à une mise sous pression des élus locaux qui se retrouvent à devoir choisir entre l'intérêt général et les intérêts particuliers de certains de leurs électeurs;
- La participation du public ne permet pas à la majorité silencieuse de se prononcer, seule une minorité agissante, pas nécessairement représentative mais très organisée, s'approprie la parole;
- La participation du public ne doit pas remplacer le rôle des politiques locaux; la démocratie représentative reste le système en place et devrait garantir le mieux l'équilibre entre intérêts locaux et intérêts régionaux;



Fédération Bruxelloise de l'Urbanisme asbl  
Brusselse Federatie voor Stedenbouw vzw

- La participation du public semble à géométrie variable selon les outils urbanistiques ; ainsi les contrats de quartier durable relèvent davantage du « Bottom up » alors que les PAD du « Top down ».

## **5. Structure administrative et politique de la Région de Bruxelles-Capitale**

La structure administrative et politique de la Région de Bruxelles-Capitale complexifie les procédures de délivrance des permis. Les participants ont notamment identifié les sources de complexité suivantes :

- Il y a un manque de clarté dans les différentes visions politiques de l'aménagement du territoire, qu'elles soient urbanistique, de mobilité ou environnementale. Ces politiques sont trop cloisonnées ou non hiérarchisées ; de ceci découle un interventionnisme des autorités dans des décisions techniques ou des critiques sur les fonctionnaires chargés d'appliquer / de trancher entre ces différentes visions ;
- La répartition des compétences entre les 19 communes et les administrations régionales est source de difficultés et de ralentissement de la procédure ;
- Il existe trop d'intervenants dans les procédures (BMA, Bxl-Mobilité, Bxl Environnement, SIAMU, Perspective, Communes, DU, DPC, CRMS, PMR, Stib, les Cabinets, Le Collège d'urbanisme ou d'environnement...);
- Un lieu de dialogue entre administrations, permettant les discussions informelles et le partage des bonnes pratiques fait défaut.

Cette complexité et les conflits qui en résultent se font principalement au détriment des demandeurs.

## **6. Défauts des demandeurs**

Enfin, ce premier atelier a également mis en exergue, des manquements de la part des porteurs de projet qui présentent souvent des dossiers mal préparés ou trop ambitieux. Plus spécifiquement les intervenants ont exprimé que :

- Le manque de qualité des dossiers introduits doit être souligné ;
- Les demandeurs sont trop peu au fait des réalités urbanistiques bruxelloises ou excessifs dans leur projet. Ils sont trop souvent enclins à considérer la dérogation comme naturelle et automatique ;
- Les demandeurs sont peu au courant des législations en vigueur et des recommandations les plus récentes ;
- Ils ne prennent pas la peine de contacter les administrations concernées avant le dépôt de leur demande ou l'ébauche de leur projet (il est vrai cependant que le dédale des autorités est hermétique à ceux qui ne sont pas coutumiers des demandes de permis).



Fédération Bruxelloise de l'Urbanisme asbl  
Brusselse Federatie voor Stedenbouw vzw

## **B. PISTES DE SOLUTIONS**

Lors de la seconde rencontre, qui s'est déroulée une semaine plus tard, cinq ateliers ont été organisés portant respectivement sur les points suivants : La réglementation en devenir et la réglementation évolutive / Un processus fiable / Les moyens de facilitation / Le pouvoir d'appréciation / L'attitude attendue des autorités.

Au terme des discussions, des propositions ont été formulées, après qu'elles aient recueilli l'avis des différents participants. Elles répondent, autant que possible, aux problématiques relevées lors de la première rencontre.

### **1. Processus administratif**

Afin d'améliorer le processus administratif, les pistes de solutions suivantes ont été émises :

a. **Elaborer un vademecum d'analyse des projets :**

En vue d'adapter le vieux concept de bon aménagement des lieux, de limiter les réactions subjectives et partant l'imprévisibilité des décisions, il conviendrait de développer une grille d'analyse des projets sur la base d'une législation consolidée et de critères d'un jury de concours ainsi qu'un vademecum permettant d'harmoniser les différentes thématiques d'argumentation concernant le parti urbanistique.

b. **Revoir l'organisation des réunions de projet :**

Dans le but de conférer une utilité plus importante à la réunion de projet qui, à ce stade, manque ses objectifs, il conviendrait de :

- Modifier la fiche de projet adressée aux autorités dans le cadre d'une demande de réunion de projet afin que le demandeur puisse lui-même lister les points spécifiques sur lesquels il attend une réponse concertée, claire et, si possible, unanime des membres de la réunion de projet ;
- Rendre les PV des réunions de projet plus engageants pour les autorités afin d'assurer plus de fiabilité et de cohérence dans le processus de développement du projet; que les avis et recommandations données sur les avant-projets ne diffèrent pas sans raison de ceux émis lors de la commission de concertation ou au final dans le permis d'urbanisme.

c. **Clarifier la composition des dossiers de demande de permis :**

Dans le but de faciliter la préparation du dossier de demande de permis d'urbanisme, il conviendrait de :

- Mettre à disposition du public via un site Web, un outil de type Brugis, faisant l'inventaire de toutes les réglementations applicables aux demandes de permis d'urbanisme sur une parcelle ou sur un quartier, et que ces réglementations soient coordonnées pour être compréhensibles (par exemple, le calcul de la citerne d'eau de pluie/bassin d'orage est différente selon qu'on suit le RRU, les RCU ou le facilitateur eaux de BE, ...)
- Informer et communiquer via cet outil, toutes les lignes de conduite et recommandations que les demandeurs en permis pourraient rencontrer lors de l'instruction de leurs demandes ;



Fédération Bruxelloise de l'Urbanisme asbl  
Brusselse Federatie voor Stedenbouw vzw

- d. Permettre le phasage du processus de délivrance de permis qui pourrait être, au choix du demandeur, divisé en deux étapes :
- D'abord un **avant-projet** faisant l'objet d'une participation citoyenne et d'un rapport des incidences environnementales simplifié. L'objet de cette étape est de recevoir un avis sur les grandes options urbanistiques du projet telles que le programme, les gabarits, la densité, les impacts éventuels: une procédure qui pourrait s'assimiler à un CU2 ou un permis de « non objection ».  
Cette étape pourrait inclure les concepts d'architecture et d'esthétique du projet.
  - Ensuite sur la **base d'un projet**, l'instruction du permis qui viserait à vérifier la conformité du projet aux différentes normes architecturales, environnementales, de sécurité, de PEB, de gestions des eaux, etc. A cette étape, l'avis préalable concernant les grandes options urbanistiques (fonctions, gabarits, densité) ne serait plus remis en question.
  - Dans ce cadre, les concepts d'avant-projet, projet, plans d'exécution pourraient être redéfinis, par exemple en suivant le modèle français, afin de calquer davantage ces notions sur les réalités de la construction.
- e. Mettre en place un processus de modification des permis d'urbanisme calqué en terme de simplification, de souplesse et de timing, sur la procédure de modification des permis d'environnement telle que prévue à l'article 7Bis de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement.
- f. Cumulativement au point précédent, mettre en place une plateforme pour communiquer en cours des travaux les modifications sur le permis d'urbanisme délivré. Via cette plateforme une approbation simple de modifications techniques pourrait être autorisée.
- g. Supprimer le Collège d'urbanisme.

## 2. **Outils planologiques**

Les outils planologiques et réglementaires utilisés par les autorités constituent un foisonnement de règles, une pannomie, qui se superposent et qui sont le résultat d'une prolifération de mesures partant de bonnes intentions mais dont l'application devient incompréhensible.

L'ensemble de ces mesures forment un « micmac » : il y a la planologie dont les différentes couches peuvent se contredire et s'abroger implicitement. Il y a le réglementaire mais qui ne s'applique pas s'il y a une planologie contraire. Il y a le réglementaire mais auquel on peut déroger et il y a le « non réglementaire » (des lignes de conduite) qui est parfois plus important que le réglementaire et la planologie eux-mêmes. « A Bruxelles, il y a des règles mais cela se discute ».

Pour éviter les effets négatifs de cet ensemble de mesures, Les pistes de solutions suivantes ont été proposées :

- a. Premièrement, faire un bilan des réglementations et mesures applicables :
- Qu'est-ce qu'il faut réglementer ?
  - Pourquoi légiférer dans certaines matières ?





Fédération Bruxelloise de l'Urbanisme asbl  
Brusselse Federatie voor Stedenbouw vzw

- Pourquoi intervenir dans certains domaines et ne pas laisser faire le marché par autorégulation (par exemple l'imposition du nombre de chambres par logement) ; la bonne pratique incitée n'est-elle pas plus agile ?
- b. Ensuite, faire du benchmarking avec la Wallonie et la Flandre ; comparer les difficultés rencontrées ; La Wallonie a remplacé les réglementations par des guides et la Flandre semble avoir pris une voie intermédiaire ;
- c. De plus, faire preuve de davantage de cohérence dans le cadre de l'adoption des dispositions planologiques nouvelles, par exemple :
  - Prévoir un temps de latence, des mesures transitoires avant que de nouvelles réglementations ou de nouvelles recommandations ne s'appliquent, de manière à ne pas apparaître subitement entre la réunion de projet et l'octroi du permis d'urbanisme (légitime confiance des demandeurs de permis vis-à-vis des autorités administrative ) (exemple le ratio de parking pour les logements) ;
  - Expérimenter avant de réglementer ;
  - Créer des documents de bonnes pratiques pour tester ;
  - Ne pas se référer à des règles non écrites et non connues du public ! (les lignes de conduite par exemple) ;
  - Déterminer au niveau de la planologie et non au niveau des permis d'urbanisme, les règles essentielles d'aménagement du territoire (densité, gabarits, etc) ; intégrer et expliquer les objectifs en ce qui concerne les autres aspects, plutôt que de fixer des règles complémentaires visant des mesures de détail ;
- d. Enfin, il a également été proposé de :
  - Former les rédacteur des réglementations ;
  - Supprimer le volet réglementaire des PAD ;
  - Prévoir une durée limitée pour certaines réglementations (obsolescence des permis de lotir ou des PPAS ?)

### **3. Problèmes humains**

La complexité du processus des autorisations d'urbanisme étant fortement lié aux nombreuses interactions entre les différents acteurs publics impliqués dans le processus, différentes pistes de solution ont été évoquées au niveau des personnes ressources elle-même:

- a. Revoir et objectiver le nombre de fonctionnaires requis en vue de répondre aux missions confiées par les différents textes légaux et réglementaires.
- b. Assurer une formation initiale des architectes appelés à œuvrer au sein des administrations. A ce titre, un master spécialisé en architecture/urbanisme appliquées à la délivrance des permis d'urbanisme pourrait être créé en collaboration avec des universités et hautes écoles. La formation serait transversale et pluridisciplinaire ; les enseignants pourraient également être issus du domaine privé afin de permettre aux futurs fonctionnaires d'appréhender plus précisément la réalité des demandeurs de permis.



Fédération Bruxelloise de l'Urbanisme asbl  
Brusselse Federatie voor Stedenbouw vzw

c. L'accès aux postes d'architecte au sein des administrations ne serait cependant pas réservé exclusivement aux titulaires de ce master afin d'éviter une pénurie. Néanmoins, en vue de stimuler les candidats au suivi de la formation, une prime complémentaire au traitement des

architectes pourrait être versée dans l'hypothèse où ils seraient titulaires du master en cause. De même, en cas de multiplicité des candidatures à un poste ouvert au sein d'une administration, le candidat titulaire du master complémentaire pourrait être choisi de manière préférentielle.

d. Assurer une formation permanente des architectes régionaux et communaux. Cette formation, qui pourrait être réalisée par l'ERAP, devrait également permettre de créer un réseau d'échanges de bonnes pratiques entre administrations et de nouer des canaux de discussions plus larges et naturels que ceux existants à ce jour.

e. Faire des échanges d'agents entre services et entre administrations. Passer une période dans une autre administration.

f. Disposer d'agents pluridisciplinaires capables d'élargir le champs d'analyse des dossiers. Les évaluations des incidences et en particulier la mobilité cristallisent souvent les critiques et sont sujets à recours au Conseil d'Etat. Les études d'incidences prennent le pas sur l'appréciation d'un projet. Il faut « blinder » les rapports d'incidences pour ne pas prêter le flanc aux critiques.

g. Veiller à l'attitude de certains agents qui manquent d'empathie envers les développeurs de projet ou qui agissent comme des juges ou des donneurs de leçon vis-à-vis des professionnels du privé.

h. Détecter et corriger les interprétations personnelles différentes de la règle. Réaliser un corpus de jurisprudences.

i. Désigner, au sein de l'administration, une personne référente, chargée d'assurer la cohérence tout au long du processus administratif. Le cas échéant, il appartiendrait à ce fonctionnaire de prendre les décisions et de trancher si nécessaire entre les avis divergents des différentes administrations. Cette personne de référence nécessite non seulement une formation d'urbaniste mais également une expérience des différents processus en œuvre.

#### **4. Participation du public**

Au-delà de la simple information du public, la participation de ce dernier au processus d'autorisations urbanistiques étant nécessaire en vue de répondre aux exigences démocratiques, différentes solutions ont été proposées afin de rendre celui-ci moins conflictuel :

a. Exposer, de manière claire et pédagogique, le cadre dans lequel intervient la participation du public aux différents acteurs concernés afin de dépasser les discussions traditionnelles sur l'urbanisation (ou pire débat d'esthétique) vers un débat en terme de « bien vivre / bien être ».



Federation Bruxelloise de l'Urbanisme asbl  
Brusselse Federatie voor Stedenbouw vzw

A titre d'exemple, lorsqu'on parle densité, les intervenants ne se rendent pas toujours compte de ce que cela représente concrètement.

La participation citoyenne devrait ainsi se faire par des spécialistes de cette démarche.

b. Mettre en place le processus participatif le plus en amont possible des projets. Il a été proposé d'organiser la participation hors projet et de faire remonter les visions par quartiers au travers de directives globales portées par le politique, ce qui nécessite d'organiser un débat démocratique, au niveau local, sur la vision par quartier.

c. Il a été proposé de restreindre, en aval, la consultation du public afin que ce dernier ne soit plus interrogé sur des éléments déjà discutés auparavant. Par exemple, il faudrait supprimer la nécessité d'organiser les mesures particulières de publicités prévues par les plans d'aménagement en cas de petite modification des caractéristiques des constructions, de manière à ne soumettre à nouvelle enquête publique, au moment de la demande de permis d'urbanisme, que les dérogations.

d. Il faudrait harmoniser les motifs d'enquêtes publiques entre les agents et entre les administrations communales et régionales. Par exemple, préciser à partir de quand la réalisation de travaux en intérieur d'îlot requiert l'organisation d'une enquête publique.

## **5. Structure administrative et politique de la Région de Bruxelles-Capitale**

a. Décloisonner les administrations en organisant des lieux d'échanges plus systématiques (en se basant, par exemple, sur l'expérience positive recueillie dans le cadre du Plan Canal) ; il s'agirait de réunir au sein d'une même coupole les agents de Perspective, des communes, de la Région, de Bruxelles Environnement et de Bruxelles Mobilité pour des quartiers nécessitant des besoins importants de redéveloppement.

b. Hiérarchiser les politiques d'aménagement du territoire au niveau du Gouvernement afin d'assurer une application plus homogène des dispositions encadrant le développement de la Région.



Fédération Bruxelloise de l'Urbanisme asbl  
Brusselse Federatie voor Stedenbouw vzw

## C. CONCLUSIONS

La Fédération Bruxelloise de l'Urbanisme a convié plus de quarante professionnels du secteur à discuter, pendant plus de six heures, des difficultés liées à la procédure de délivrance des permis d'urbanisme en région de Bruxelles-Capitale.

Sans l'enthousiasme et la disponibilité des participants, la présente note n'aurait pu être établie ; ils en sont, tous, chaleureusement remerciés.

Au terme d'un exercice fondé sur la participation et l'intelligence collective, des constats ont été tirés et des ébauches de solutions ont été dessinées, sans bien sûr viser l'exhaustivité.

Par cette démarche, la Fédération Bruxelloise de l'Urbanisme tente d'apporter, autant que faire se peut, sa contribution aux réflexions menées par ailleurs dans d'autres cercles avec la volonté d'améliorer une situation unanimement considérée comme peu satisfaisante.

Ce travail ne se termine évidemment pas avec le présent document.

La richesse des discussions nouées à l'occasion des ateliers organisés dans le présent cadre a démontré le besoin réel de trouver un espace de dialogue, indépendant et ouvert, permettant de prendre du recul et de partager les expériences de chacun.

Cette mission étant au cœur de l'action de la Fédération Bruxelloise de l'Urbanisme, c'est donc naturellement qu'elle s'engage à réorganiser ce type d'activités à l'avenir, permettant non seulement d'examiner les suites réservées à ses recommandations, mais également de les compléter et de les actualiser en fonction de l'évolution de l'urbanisme bruxellois.