

# ENQUÊTE PUBLIQUE & COMMISSION DE CONCERTATION À BRUXELLES

*Comment ça marche ?*



*Un projet immobilier n'est pas en alignement avec les **besoins réels** de votre quartier ? (équipements publics, logement social, espaces verts...)*

*Un **bâtiment historique** ou patrimonial risque d'être endommagé ?*

*Votre quartier risque d'être densifié davantage avec une construction en **intérieur d'ilôt** ou une **enième tour** ?*

*La Région lance un **projet d'aménagement du territoire** (PRAS, PAD, PPAS, RRU...) éloigné des besoins des bruxellois · es ?*



## **PARTICIPEZ À L'ENQUÊTE PUBLIQUE & LA COMMISSION DE CONCERTATION !**

C'est une opportunité de **participer à la fabrique de la ville** qui existe depuis 1979 en Région de Bruxelles-Capitale !

# Table des matières

<b>1. L'enquête publique</b> .....	<b>3</b>
Comment savoir qu'une enquête publique a lieu ?	
Comment consulter le dossier de demande de permis ?	
Quels documents du dossier consulter ?	
Comment exprimer ses réclamations ou observations ?	
<b>2. La commission de concertation</b> .....	<b>6</b>
Comment se déroule une réunion?	
Que se passe-t-il après la réunion de la commission de concertation ?	
Schéma : les mesures particulières de publicité en région bruxelloise	
<b>3. L'avis de la commission de concertation</b> .....	<b>10</b>
Quel avis la commission peut-elle émettre ?	
Quelle est la portée de l'avis rendu ?	
<b>4. La délivrance du permis</b> .....	<b>12</b>
Quels sont les différents permis et qui les délivre?	
<b>5. Contester un permis</b> .....	<b>13</b>
Glossaire du jargon urbanistique .....	<b>15</b>

Avant de construire et/ou exploiter un bâtiment, de découper un terrain ou de réaménager l'espace public, il faut obtenir un **permis d'urbanisme**, d'environnement et/ou de lotir.


À Bruxelles, lorsqu'une demande de permis d'urbanisme ou d'environnement porte sur un **projet d'une certaine ampleur**, ou qu'il **déroge aux règles** d'urbanisme, il existe un **mode de participation** par lequel vous pouvez faire part aux autorités de vos observations sur un projet.

Ce mode de participation, nommé "*mesures particulières de publicité*" en droit de l'urbanisme bruxellois, se déroule en deux temps :

- **L'enquête publique**
- La réunion de la **commission de concertation** (qui rend un avis)


L'autorité délivrante doit **tenir compte des réclamations** introduites pendant l'enquête publique et en rendre compte dans la motivation du permis.

Ces procédures permettent donc d'informer l'autorité, de **révéler des problèmes**, et pourraient même améliorer des projets (à votre avantage) !

 *Toute personne majeure peut réagir lors de l'enquête publique, qu'elle soit riveraine du projet ou non, et qu'elle soit résidente ou non de la Région bruxelloise.*

# 1 L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique est organisée par la **commune** concernée par la demande de permis, et annoncée par le biais des fameuses **affiches rouges**, au plus tard **3 jours** avant le début de l'enquête.

 *L'affiche rouge est affichée aux abords du projet mais vous pouvez aussi visiter les valves à la maison communale ou le site internet de votre commune pour être au courant des enquêtes publiques en cours et la date de la commission de concertation.*


L'enquête publique a souvent une durée de **15 jours** mais dans certains cas, elle peut être prolongée à 30 ou 60 jours.

- **30 jours** lorsque la demande est soumise à rapport ou à étude d'incidences sur l'environnement (RIE ou EIE), ou lorsque la demande porte sur la création ou la modification de voies de communication.
- **60 jours** pour certains plans d'aménagement (ex : PRAS, PAD).

## Comment consulter le dossier de demande de permis ?


1) En ligne sur **OpenPermits** (la plateforme numérique régionale qui centralise les demandes de permis, les procédures et tous les documents)

→ On y trouve des informations pertinentes comme le nombre d'arbres à abattre, des changements d'affectation...

 *Le dossier disparaît de la [plateforme](#) à la fin de l'enquête publique. Pensez à **télécharger** les documents !*

2) À la **maison communale** (les jours ouvrables)

→ Vous avez le droit d'y demander des **explications** techniques à propos du dossier.

 *Si les affiches rouges n'ont **pas été correctement placées** ou que le dossier de demande de permis n'est **pas accessible** sur OpenPermits pendant toute la durée de l'enquête publique, demandez à la commune concernée par le projet de remédier au problème constaté et, éventuellement, d'organiser une nouvelle enquête publique !*

## Quels documents du dossier consulter ?

En particulier pour les gros projets, le dossier est très volumineux. Les documents à consulter en priorité sont :

- Le **formulaire de demande de permis** (annexe 1) (données quantitatives du projet)
- La **note explicative** (la motivation du demandeur)
- Les **photos** du terrain
- Les **plans** du projet
- **L'axonométrie**  
→ pour les projets de plus de 400 m<sup>2</sup>, elle permet de visualiser l'implantation du projet dans le quartier
- **L'avis d'autres autorités et instances** consultées  
(ex : Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS), maître architecte (BMA), SIAMU...)  
→ Cette consultation a généralement lieu en parallèle de l'enquête publique. Ces avis ne sont donc pas nécessairement intégrés dans le dossier.

Pour les projets qui ont un impact important sur l'environnement ou le voisinage :

- Le **rapport d'incidences sur l'environnement (RIE)**  
→ parking de 50 à 200 places, projet supérieur à 2500 m<sup>2</sup> de logement, commerce de 1250 à 5000 m<sup>2</sup>, équipement public de plus de 1000 m<sup>2</sup>
- **L'étude d'incidences sur l'environnement (EIE)**  
→ parking de plus de 200 places, bureaux de plus de 20 000 m<sup>2</sup>, commerce de plus de 5000 m<sup>2</sup>



Le dossier peut être **en français ou en néerlandais** (au choix de la demanderesse de permis), mais le **résumé non-technique de l'EIE et du RIE** doit être obligatoirement traduit dans l'autre langue de la Région (NL ou FR).

## Comment exprimer ses réclamations ou observations ?

1. **Oralement** auprès du personnel de la commune chargé de l'organisation de l'enquête publique.  
→ Le personnel peut retranscrire vos observations (sur rendez-vous ou par téléphone).
2. Par **écrit** au moment de la consultation du dossier à la commune
3. Par **courrier postal** par recommandé (à l'attention du Collège des Bourgmestre et Échevin · es de la commune)
4. Par **email** (à l'attention du Collège des Bourgmestre et Échevin · es de la commune)
5. En ligne sur **OpenPermits**  
→ Cliquez sur "*Possibilité de réagir auprès de la commune via ce formulaire*" et remplissez vos données.



Cochez les cases si vous souhaitez être invité · e ou entendu · e en commission de concertation. Sans cela, vous ne pourrez pas assister et/ou vous exprimer.

Il n'y a **pas de forme obligatoire** mais voici deux principales manières de rédiger une réclamation :

- **Interrogatif**  
→ Posez vos questions sur le projet afin que la demanderesse de permis et les pouvoirs publics y répondent !
- **Affirmatif/déclaratif**  
→ Faites part des failles importantes que vous avez repérées dans le dossier de demande de permis (n'hésitez pas à être technique !)



Ces observations et réclamations seront soumises à la commission de concertation. Le **nombre d'interpellations** pèse dans la balance ! Il est donc intéressant de s'exprimer individuellement pendant l'enquête publique, en soutien aux comités de quartier et associations déjà mobilisées contre le projet.

## 2 LA COMMISSION DE CONCERTATION

Dans les **15 jours** qui suivent la fin de l'enquête publique, une commission (ou "jury") composée de différentes administrations se réunit dans le but de **rendre un avis sur le projet** après avoir entendu les remarques et observations des citoyen·nes.

La grande majorité des enquêtes publiques pour les permis d'urbanisme et d'environnement sont suivies d'une **réunion en commission de concertation**. Pour les plans d'aménagement de niveau régional, tels que le PRAS ou le PAD, ce n'est malheureusement pas le cas.

La réunion est accessible à **toute personne ayant fait la demande** d'y assister ou d'y être entendue pendant l'enquête publique. Elle se tient habituellement dans un **local de la commune** et rassemble les administrations, la demanderesse de permis, ses architectes et avocat·es éventuel·les, et les habitant·es souhaitant s'exprimer sur le dossier (peut-être vous !).

Le "jury" est composé de **différentes administrations** :

- 3 de la commune concernée (dont la présidence et le secrétariat)
- 1 de urban.brussels (volet urbanisme)
- 1 de urban.brussels (volet patrimoine)
- 1 de Bruxelles Environnement
- + Bruxelles Mobilité et Perspective quand il s'agit d'un PPAS

Minimum 4 membres doivent être présents pour délibérer.

### Comment se déroule une réunion ?

#### 1. Séance publique

- La **demanderesse** de permis et/ou son équipe (architectes...) présente son projet.
- Les **personnes qui en ont exprimé le souhait** pendant l'enquête publique prennent la parole.
- Les représentant·es des **administrations** posent des questions et/ou formulent leurs observations sur le projet.
- La demanderesse de permis répond aux éventuelles **questions** qui lui ont été posées.



*Les temps de parole étant limités, il est intéressant de réfléchir à une répartition stratégique des sujets à aborder entre personnes opposantes au projet afin d'éviter les répétitions. Par ailleurs, la commission cherche souvent à accélérer les choses mais il ne faut pas se laisser faire... Chaque personne a le droit d'être entendue !*

#### 2. Séance à huis clos

- Les **administrations débattent** de l'avis qu'elles vont remettre sur le projet.

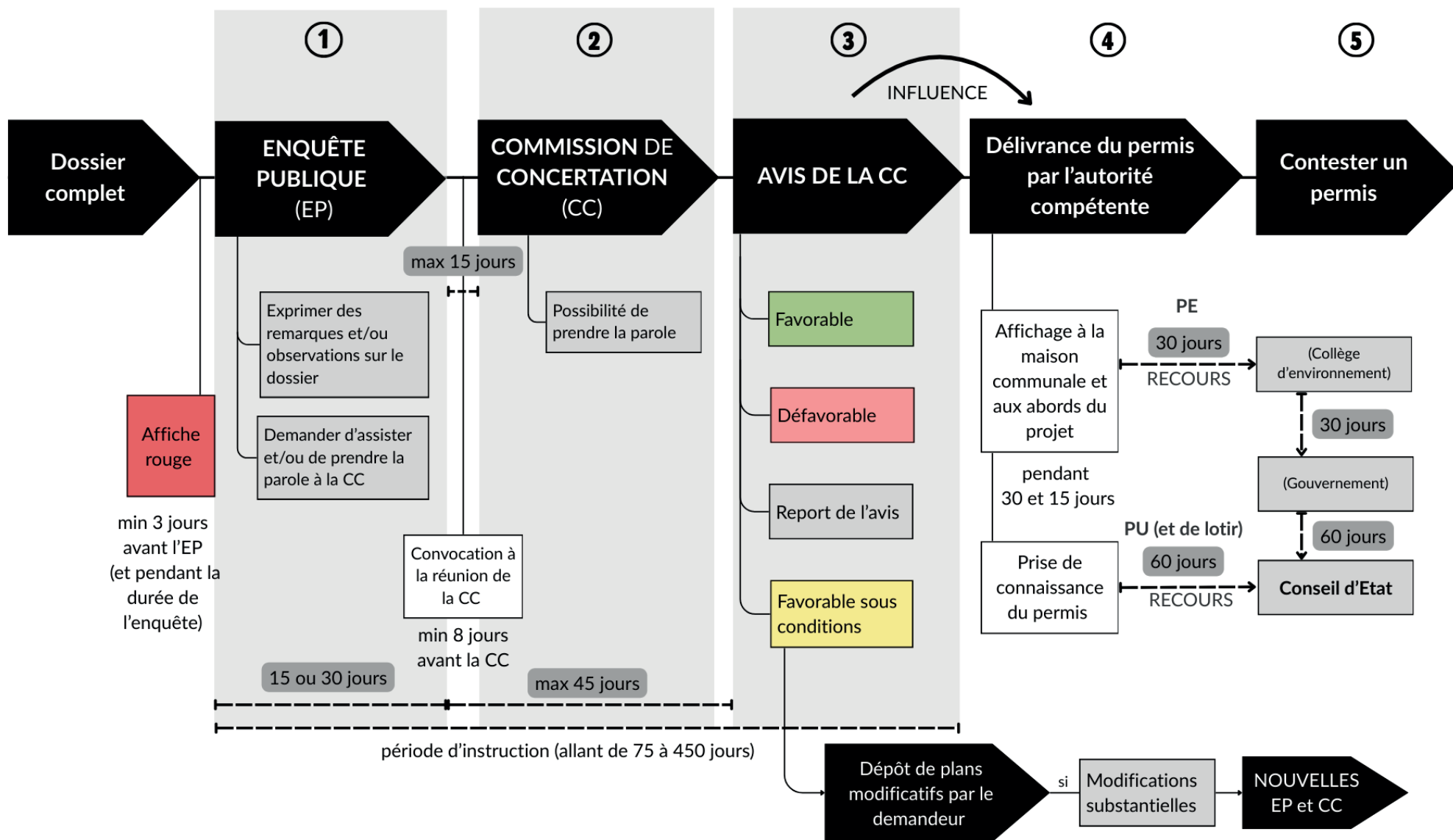
### Que se passe-t-il après la réunion de la commission de concertation ?

Après la réunion, la commission de concertation doit **rendre un avis** qui peut avoir une certaine influence sur la décision de délivrance du permis. Si ce dernier est délivré, il est ensuite encore possible d'aller en **recours** pour le contester.



*Lisez le **schéma** suivant pour mieux comprendre les 5 étapes reprises dans cette brochure et les délais habituels entre chacune d'entre-elles.*

# MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ EN RÉGION BRUXELLOISE



### 3 L'AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

L'avis de la commission de concertation doit être rendu dans les **45 jours** suivant la fin de la période d'enquête publique. Cet avis doit obligatoirement **reprendre de manière synthétique les avis** (positifs et négatifs) émis pendant l'enquête publique.

Cela dit, même si elle est obligée de motiver son choix sur base des réclamations émises par les habitant·es pendant l'enquête publique, la commission a le droit de rendre un avis contraire à ces dernières.

**i** Des copies des procès verbaux (PV) des réunions de la commission de concertation et de ses avis sont accessibles au public et peuvent être obtenues à la **commune**.

**!** L'avis est public et publié sur le **site internet de la commune** (mais il n'est pas envoyé directement aux participant·es de la commission de concertation).

#### Quel avis la commission de concertation peut-elle rendre ?

1. Avis favorable

2. Avis favorable conditionnel

→ La demanderesse peut présenter à nouveau le dossier devant l'autorité de l'urbanisme.  
→ En cas de modifications substantielles au dossier, une nouvelle enquête publique et une nouvelle commission de concertation sont organisées.

3. Avis défavorable

4. Report d'avis à la séance suivante

→ Fréquent pour les projets d'envergure.

#### Quelle est la portée de l'avis rendu ?

Selon le cas, l'avis rendu par la commission de concertation pourrait être :

- **Consultatif**

Les avis de la commission de concertation sont **majoritairement consultatifs**. C'est notamment le cas lorsque le **fonctionnaire délégué** (Urban) est l'autorité compétente pour délivrer le permis.

→ pour les **"gros"** permis avec RIE ou EIE



*Si l'autorité compétente ne suit pas l'avis de la commission de concertation, elle doit s'en **justifier dans la motivation du permis**.*

- **Contraignant**

Lorsque l'autorité délivrante est le Collège des Bourgmestre et Échevin·es, que l'avis de la commission de concertation est **unaniment favorable ou défavorable** et qu'il est émis en présence d'un représentant d'**Urban**, le Collège doit suivre cet avis et donc, selon le cas, **délivrer ou refuser le permis**.

→ pour les **"petits"** permis sans RIE ou EIE



## 4 LA DÉLIVRANCE (ou non) DU PERMIS

L'avis de la commission de concertation a donc une **certaine influence** sur l'autorité délivrante et sa décision de délivrance du permis.

**i** La décision de délivrance du permis est affichée pendant **15 jours sur le terrain** concerné par la demanderesse de permis et pendant **30 jours à la maison communale** (affiches blanches).

### Quels sont les différents permis et qui les délivre ?

#### • Permis d'urbanisme (PU)

Selon le type d'installation, il est délivré par le **Collège** des Bourgmestre et Échevin·es de la commune ou par le **fonctionnaire délégué** de la Région.  
→ L'avis de la commission de concertation a une certaine influence !

#### • Permis d'environnement (PE)

Permis délivré par le **Collège** des Bourgmestre et Échevin·es ou par **Bruxelles environnement** (BE).  
→ Sont soumises à EP les demandes portant sur des installations de classe 1A (celles soumises à EIE) ou 1B (celles soumises ou RIE).

**i** Il peut être pertinent de participer à une EP concernant les **certificats d'environnement** (qui précède la demande de permis d'environnement), car c'est un moment essentiel où des choix sont encore possibles.

#### • Permis de lotir

→ Permis délivré par le **fonctionnaire délégué** qui a pour objet d'**autoriser la division d'un terrain** par la création ou la prolongation d'une voirie. C'est le cas lorsqu'une **nouvelle voirie** est tracée.

#### • Permis mixte

→ Permis qui porte sur un projet qui **requiert à la fois un PU et un PE** (qui sont toujours soumis à enquête publique ensemble) relatif à une installation de classe 1A ou 1B et qui est donc délivré à la fois par les **administrations de l'urbanisme et de l'environnement** et délivré par le fonctionnaire délégué de la Région (Urban).

## 5 CONTESTER UN PERMIS

Une fois le permis délivré, il est encore possible d'aller en recours.

Pour aller en recours, vous devez prouver votre **"intérêt à agir"**. C'est par exemple le cas des riverain·es du projet.

**!** La **participation à l'enquête publique** peut jouer dans la procédure de recours mais ce n'est pas une condition d'accès au Conseil d'Etat. C'est une fausse idée! Cependant, aller en recours est une **solution coûteuse et longue** (environ 18 mois et maximum 2 ans pour obtenir un arrêt du Conseil d'Etat).

Le type de recours et le délai dépendent du type de permis délivré.

#### • Permis d'urbanisme (PU) ou de lotir

→ Recours devant le Conseil d'Etat, dans les **60 jours** à compter de la prise de connaissance du permis.

**i** Les recours au Conseil d'Etat peuvent être en **suspension ou en annulation**. Si un permis est suspendu, sa mise en oeuvre est mise sur "pause" le temps que le Conseil d'Etat se penche sur les arguments de fond.

#### • Permis d'environnement (PE)

→ Recours devant le **Collège d'environnement**, dans les **30 jours** du dernier jour de l'affichage du permis.

→ Ensuite, un recours est possible devant le **Gouvernement** contre la décision du Collège d'environnement, dans les **30 jours** de la notification de la décision du Collège d'environnement.

→ Finalement, un dernier recours est possible devant le **Conseil d'Etat**, dans les **60 jours** de la notification de la décision du Gouvernement.

# GLOSSAIRE DU JARGON URBANISTIQUE

## Codes et règlements

<b>CoBAT</b>	<b>Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire</b> Cadre légal contenant toutes les règles d'urbanisme et d'aménagement du territoire applicables en Région de Bruxelles-Capitale, notamment relatives aux demandes de permis d'urbanisme, aux enquêtes publiques et aux commissions de concertation.
<b>CoBrACE</b>	<b>Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie</b> Cadre légal contenant les règles applicables en matière d'efficacité énergétique (PEB et PLAGÉ), d'énergie renouvelable, de transport (LEZ), de qualité de l'air et de climat.
<b>RRU</b>	<b>Règlement régional d'urbanisme</b> Règlement d'urbanisme de la Région bruxelloise. Définit les règles applicables aux constructions et à leurs abords, à l'habitabilité du logement, aux chantiers, à la publicité, à l'accessibilité, à la voirie et au stationnement.
<b>RCUS</b>	<b>Règlement communal d'urbanisme spécifique</b> Règlement d'urbanisme adopté par la commune. Définit les règles d'urbanisme applicables à tout le territoire communal, soit dans une matière non réglée par le RRU, soit en apportant des précisions au RRU.

## Plans au niveau régional

<b>PRDD</b>	<b>Plan régional de développement durable</b> Document qui fixe les objectifs et priorités de développement de la Région, en fonction des besoins économiques, sociaux, environnementaux et de mobilité. C'est le plan le plus important dans la hiérarchie des plans mais il a seulement une valeur indicative et non réglementaire. Il est en principe renouvelé lors de chaque législature. Le dernier PRDD date de 2018.
<b>PRAS</b>	<b>Plan régional d'affectation du sol</b> Document qui divise le territoire de la Région en différentes zones, définit l'affectation de chacune de ces zones et y associe des prescriptions. Concrètement, le PRAS détermine pour chaque parcelle si elle est constructible ou non et, si oui, quel type d'activité y est autorisable (ex: logement, bureaux, commerces). Il a valeur réglementaire mais doit être conforme aux lignes indicatives du PRDD.

## Plans et programmes au niveau d'une commune, un quartier, un îlot...

<b>PAD</b>	<b>Plan d'aménagement directeur</b> Outil régional destiné à encadrer le développement de zones présentant une importance stratégique pour la Région bruxelloise (ex: Porte de Ninove, Josaphat, Midi, Mediapark...). Il a en principe valeur indicative, mais comporte le plus souvent également des prescriptions à valeur obligatoire qui ont la particularité de pouvoir déroger au PRAS, aux règlements d'urbanisme ou encore aux PPAS.
<b>PCD</b>	<b>Plan communal de développement</b> Outil communal qui définit la stratégie de développement de la commune sur base des lignes d'orientation définies par le PRDD. Il doit traduire au niveau communal les principes du PRDD et s'inscrire dans les indications des éventuels PAD présents sur le territoire.
<b>PPAS</b>	<b>Plan particulier d'affectation du sol</b> Outil communal qui fixe les lignes directrices de l'aménagement du territoire pour des parties du territoire communal. Il précise et complète le PRAS en déterminant les affectations détaillées des diverses zones.
<b>CRU</b>	<b>Contrat de rénovation urbaine</b> Programme régional qui concentre des moyens, des énergies et des projets sur un périmètre pluri-communal (ex: autour de la gare du Midi ou de Simonis). Son action est limitée dans le temps et il est mené par plusieurs opérateurs régionaux et communaux sous le pilotage de la Région.
<b>CQD</b>	<b>Contrat de quartier durable</b> Plan d'action conclu entre la Région, la commune et les habitants d'un quartier bruxellois. Son périmètre est plus restreint que celui du CRU et ne concerne qu'une seule commune. Il intervient en priorité sur les logements, l'économie locale et les infrastructures à échelle du quartier.
<b>CE</b>	<b>Contrat école</b> Programme régional de rénovation urbaine dont l'ambition est d'améliorer l'environnement scolaire et de renforcer les relations entre l'école et son quartier.



## L'ENQUÊTE PUBLIQUE A DES LIMITES !

L'enquête publique arrive souvent **tard** dans la procédure de demande de permis et ne suffit pas à elle seule pour créer un réel **rapport de force**.

➡ *Pensez à la coupler à d'autres formes de participation citoyenne (pétitions, rassemblements, occupations, campagnes de communication, interpellation communale...).*

C'est aussi une **procédure technique et compliquée** qui nécessite la maîtrise des concepts urbanistiques.

➡ *Rassemblez vos voisin·es, et pensez à créer ou rejoindre un comité de quartier existant pour vous organiser et **travailler collectivement** !*



Les **comités de quartier** suivent généralement de près les projets destinés à s'implanter dans le voisinage et ils disposent bien souvent d'une force de frappe plus importante qu'un particulier qui agirait seul.

### Comment rejoindre un comité de quartier ?

La [liste](#) des comités de quartier membres d'IEB, classés par commune sur notre site, peut vous aider !



### Encore des questions ?



Consultez notre [FAQ](#) sur les **mesures particulières de publicité** en droit bruxellois de l'urbanisme sur notre site !



### Comment nous soutenir ?

Cette brochure vous est **librement téléchargeable**. Mais si vous souhaitez soutenir financièrement l'ensemble de nos actions, c'est par [ici](#) !



Illustrations: Zélie de Hepcée (instagram : @adore\_please)

Rédaction: Liliana Paez Civico en collaboration avec l'équipe d'IEB

Éditeur responsable: Patrick Wouters

+32 2 801 14 80 / [info@ieb.be](mailto:info@ieb.be) / [ieb.be](http://ieb.be) / Rue du Chimiste 34-36, 1070 Bruxelles

© Inter-environnement Bruxelles, février 2026