

## URBANISME

# Plans et règlements d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale

Mise à jour en octobre 2025



L'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale est régi au niveau régional et au niveau communal par une série de plans et de règlements qui couvrent tout ou une partie du territoire. C'est le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire couramment appelé **CoBAT** qui en constitue la base juridique.

Cette fiche vous permettra de vous repérer dans la structure hiérarchique de ces plans et règlements, de distinguer lesquels s'appliquent à votre bien et quelles contraintes cela implique.

## Le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)

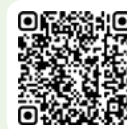
Il définit les **grands principes de l'aménagement du territoire de la Région** tels que : la planification (plans stratégiques, plans d'affectation, etc.) ; les règlements d'urbanisme ; les permis/certificats d'urbanisme et de lotir (ainsi que les procédures d'instruction et de recours) ; la protection du patrimoine immobilier ; les renseignements et informations urbanistiques ; les infractions et les sanctions, etc.

Il est complété par une série d'arrêtés d'exécution qui précisent son contenu et permettent d'en appliquer les dispositions . Ils concernent les travaux dispensés de permis d'urbanisme, les travaux dispensés de l'intervention d'un architecte ou d'avis de certaines instances ; la composition des dossiers de demande de permis d'urbanisme ; les enquêtes publiques ; les commissions de concertation ; les actes et travaux dispensés de l'avis du SIAMU ; les changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme, l'affichage du permis et l'avertissement du début des travaux ; etc.

Le **CoBAT** constitue la **base juridique** de toutes les règles d'urbanisme et d'aménagement du territoire de la Région. Entré en vigueur le 5 juin 2004, il a connu un certain nombre d'adaptation au fil des années.

### CoBAT

Le **CoBAT** est géré par Urban, l'Administration en Charge de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme. Pour en savoir plus, rendez-vous sur le site [urbanisme.irisnet.be](https://urbanisme.irisnet.be) : **le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT)** .



Retrouvez la plupart des plans d'urbanisme sur le site de bruGIS via [gis.urban.brussels](https://gis.urban.brussels) .





## Les Plans

### Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)

Il détermine les affectations du sol en précisant pour chaque parcelle, si elle est constructible ou non et quels types de constructions y sont autorisables (logement, bureaux, commerces, équipements, etc.).

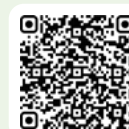
Les affectations du sol y sont définies par zones (zones d'habitation à prédominance résidentielle, zones d'habitation, zones mixtes ou de forte mixité, zones administratives, zones d'industries urbaines, zone verte, zone de parc, etc.).

Il est composé de [six cartes](#) , dont la plus importante est celle des [affectations](#) , ainsi que de [prescriptions littérales](#) , regroupées dans un [cahier](#) .

Le **PRAS** est au sommet de la hiérarchie des plans réglementaires ; il a donc **valeur normative et force obligatoire** tant pour les autorités que les particuliers et il est opposable aux tiers. Chaque demande de permis d'urbanisme doit s'y conformer. Adopté le 3 mai 2001, il fait l'objet de modifications partielles.

#### PRAS

Le **PRAS** est géré par Perspective, le centre d'expertise régional de référence pour le développement régional et territorial. Pour en savoir plus, rendez-vous sur le site [perspective.brussels : outils de planification | plans et programmes d'initiative régionale](#) 



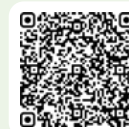
### Les Plans d'Aménagement Directeur (PAD)

Les plans d'aménagement directeurs sont un **nouvel outil** qui occupe une place importante dans la hiérarchie des plans régionaux. Ils indiquent les grands principes d'aménagement ou de réaménagement de parties du territoire régional que le Gouvernement bruxellois veut développer ; notamment, en termes de programme des affectations, de caractéristiques des constructions et de protection du patrimoine. Ils comportent un volet stratégique et un volet réglementaire.

Dans le périmètre qu'il couvre, un PAD abroge les dispositions des autres plans qui lui sont contraires : (PRAS, PPAS, règlements d'urbanisme, permis de lotir, etc.).

#### PAD

Pour en savoir plus, rendez-vous sur le site [perspective.brussels : outils de planification | plan d'Aménagement Directeur](#) 





## Les Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS)

Ce sont des plans règlementaires accompagnés de prescriptions littérales **relevant de l'initiative des communes**, qui précisent et complètent le PRAS. Ils définissent les règles d'aménagement à l'échelle d'un quartier (un ou plusieurs îlots) et précisent les affectations des diverses zones. Ils peuvent aussi contenir des prescriptions concernant l'implantation, les volumes, l'esthétique des constructions et de leurs abords, le tracé et l'aménagement des voies de communication, etc.

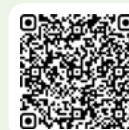
Un **PPAS** a **force obligatoire et valeur réglementaire**. Toute délivrance de permis d'urbanisme doit lui être conforme. Il est néanmoins possible d'y déroger moyennant motivation, sauf pour les données essentielles, comme les affectations et le mode d'utilisation du sol (zones bâissables et les zones vertes).

### PPAS

Chaque commune dispose de plusieurs PPAS. Ils sont identifiables sur le site de [gis.urban.brussels](https://gis.urban.brussels)  (dans les couches, onglet *perspective.brussels* – puis PPAS et cocher PPAS).

Ils peuvent généralement être consultés sur le site de la commune concernée, ou sur demande, par mail au service urbanisme de la commune) via [urbanisme.irisnet.be](https://urbanisme.irisnet.be) : **les sites des services Urbanisme des 19 communes** .

*En annexe vous trouverez les liens vers les PPAS actuellement en vigueur.*



## Les règlements

### Le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et les Règlements Régionaux d'Urbanisme Zonés (RRUZ)

Le Règlement Régional d'Urbanisme détermine les **règles relatives à la construction des bâtiments** notamment leur implantation, volumétrie, gabarits, habitabilité et est composé actuellement de 7 titres.

Le **titre I** définit les « **caractéristiques des constructions et de leurs abords** » (implantation, profondeur de bâti, hauteur de la façade avant).

Le **titre II** définit les « **normes d'habitabilité des logements** », c'est-à-dire les dimensions minimales des logements (surface des pièces, hauteur sous plafond, volume) et les exigences minimales de confort et d'hygiène (présence d'une salle d'eau, d'un WC, d'une cuisine, d'éclairage naturel, d'une vue, et de ventilation).

Pour les immeubles existants transformés, il s'agit de tendre vers les dimensions du **RRU**, mais la transformation du logement ne peut pas entraîner une dégradation de son habitabilité.

Les **autres titres** traitent des chantiers (titre III, en partie abrogé), de l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite (titre IV), des publicités et enseignes (titre VI), de la voirie, ses accès et ses abords (titre VII), des normes de stationnement en dehors de la voie publique.

Le **titre V** qui portait sur l'isolation thermique des bâtiments a été abrogé en 2007. Cette thématique est aujourd'hui réglementée par le [CoBrACE \(Code Bruxellois de l'air, du Climat et de l'Energie\)](#) .

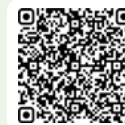
Les dispositions du **RRU** sont **obligatoires** sur l'ensemble du territoire de la Région mais des dérogations motivées peuvent être demandées. Il est entré en vigueur le 3 janvier 2007.



### RRU

Le **RRU** est consultable en PDF sur le site [urbanisme.irisnet.be](https://urbanisme.irisnet.be) : **Le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)** Il est en cours de révision.

Suivez les actualités sur <https://urban.brussels/fr>

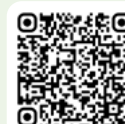


**Les règlements régionaux d'urbanisme zonés** sont des règlements qui portent sur des **aspects spécifiques relatifs à certaines zones** du territoire, et qui contribuent à la conservation et au développement d'un quartier. Il existe deux **RRUZ** : un pour le **périmètre de la rue de la Loi et ses abords** et l'autre pour les quartiers entourant le **square Ambiorix et le parc du Cinquanteaire** (RGBQ - 1992).

*Voir les précisions sur ces deux règlements en annexe.*

### RRUZ

Les **RRUZ** sont consultables sur le site de <https://urbanisme.irisnet.be/lesreglesdujeu/les-reglements-durbanisme/les-reglements-durbanisme-zones>



## Les Règlements Communaux d'Urbanisme (RCU) et les Règlements Communaux d'Urbanisme Zonés (RCUZ)

Ils sont adoptés par les 19 Conseils communaux de la Région et **complètent le RRU au niveau local** en fixant de manière plus détaillée les règles applicables aux constructions.

Les **RCU** portent soit sur la totalité du territoire, soit sur une matière non réglée au niveau régional (antennes paraboliques, étalages et terrasses en voirie, fermeture des vitrines commerciales, etc.).

Les **RCUZ** se focalisent sur certaines zones.

Un grand nombre de communes disposent de **RCU** anciens qui ne sont plus intégralement appliqués. Le CoBAT prévoit leur abrogation à l'entrée en vigueur du futur RRU (Good Living).

Certaines communes disposent néanmoins de **RCU** plus récents qui resteront en vigueur : Anderlecht (2016), Evere (2012), Schaerbeek (2010).

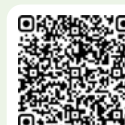
Plusieurs communes disposent de **RCUZ** : Bruxelles (Haren, Quartier Solboch, Grand-Place, Verdun bis), Molenbeek-Saint-Jean (Place Communale), Schaerbeek (Quartier des fleurs et Quartier Terdelt & Chomé), Woluwe-Saint-Pierre (quartier de l'Europe et prochainement Plateau de Stockel), Watermael-Boitsfort (Cités-jardins "Le logis" et "Floréal").

### RCU et RCUZ

Les RCU et RCUZ sont identifiables sur le site de bruGIS alias [gis.urban.brussels](https://gis.urban.brussels) (dans les couches, onglet *Bruxelles urbanisme et patrimoine* – puis Urbanisme et cocher Règlements communaux).

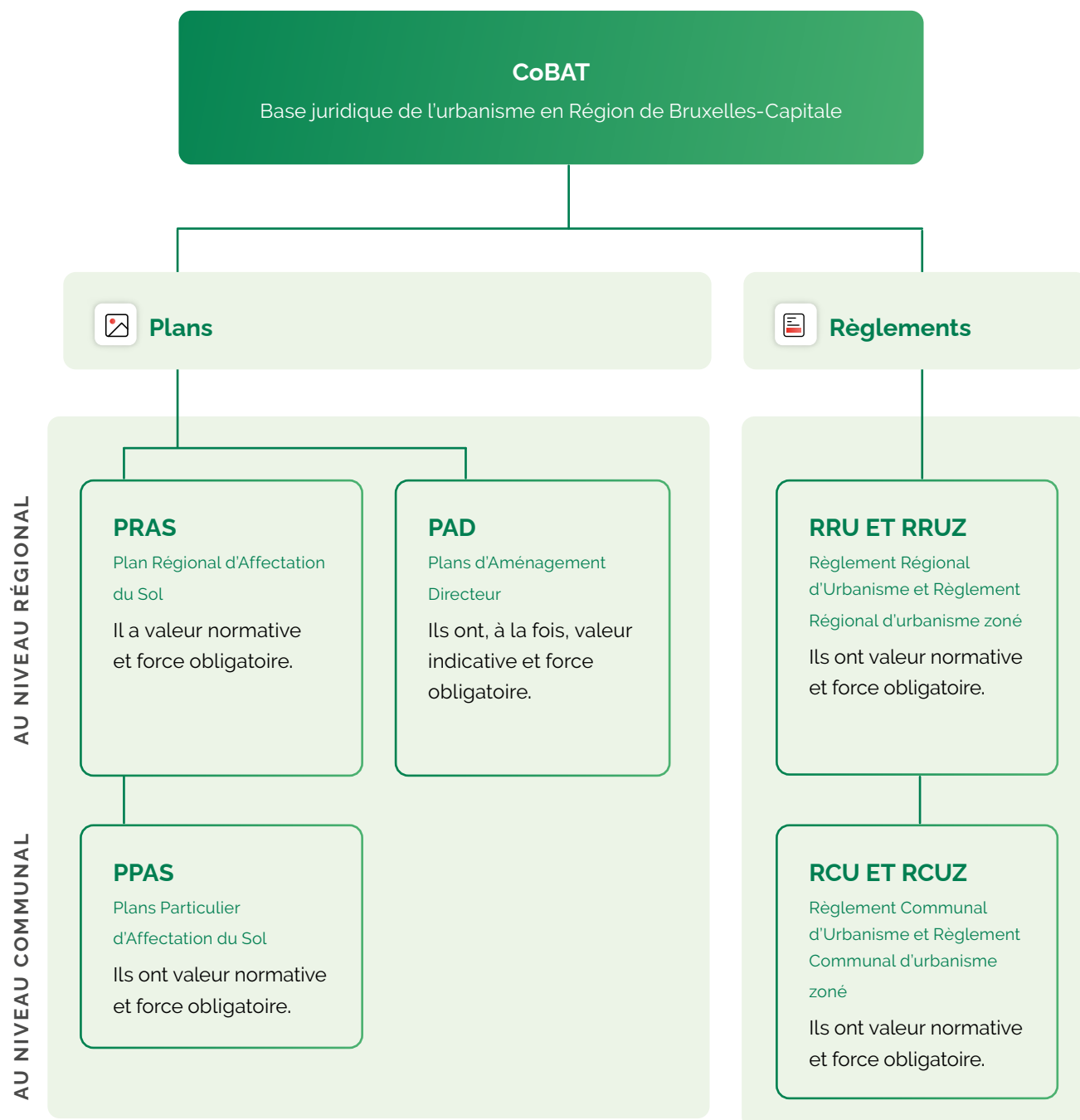
Ils peuvent être consultés sur le site de la commune concernée, ou sur demande, par mail au service de l'urbanisme via [urbanisme.irisnet.be](https://urbanisme.irisnet.be) : **les Règlements Communaux d'Urbanisme**

*En annexe vous trouverez les liens vers les RCU et RCUZ actuellement en vigueur.*





## SYNTHÈSE DE LA HIÉRARCHIE DES PLANS ET RÈGLEMENTS EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE



### Besoin d'aide ?

N'hésitez pas à consulter notre site web [homegrade.brussels](https://homegrade.brussels) pour obtenir les réponses à toutes vos questions. Si vous ne trouvez pas ce que vous cherchez ou si vous souhaitez aller plus loin, contactez-nous directement par mail, téléphone ou via notre Point info.





## ANNEXE 1 : LISTE DES PLANS PARTICULIERS D'AFFECTATION DU SOL EN VIGUEUR

(1<sup>er</sup> décembre 2024)

Cette liste est susceptible d'évoluer, notamment si la modification du RRU entre en vigueur. Renseignez-vous toujours auprès du service de l'urbanisme de la commune.

- **Anderlecht** : 20 PPAS <https://www.anderlecht.be/fr/plan-particulier-d-affectation-du-sol-ppas>
- **Auderghem** : 10 PPAS <https://www.auderghem.be/reglements-urbanisme>
- **Berchem-Ste-Agathe** : 6 PPAS <http://1082berchem.brussels/wp-content/uploads/2016/04/PPAS-en-vigueur.pdf>
- **Bruxelles-Ville, Laeken, Haren et Neder-Over-Hembeek** : <https://www.bruxelles.be/plans-reglements-urbanisme>  
(Haren: 1 PPAS – Laeken : 5 PPAS et leurs modifications – Louise : 3 PPAS – Neder-Over-Hembeek : 2 PPAS – Quartier Nord : 1 PPAS – Quartiers Nord-Est : 11 PPAS – Pentagone : 25 PPAS) ;
- **Etterbeek** : 10 PPAS (n° 521A, 532-534, 533, 535, 537, 539-591, 543, 600, 623-625, 702)
  - <https://etterbeek.brussels/fr/publications/reglements/plan-particulier-damenagement-du-bloc-521a>
  - <https://etterbeek.brussels/fr/publications/reglements/plan-particulier-damenagement-des-blocs-532-534-delimite-par-la-place>
  - <http://urbanisme-bruxelles.hsp.be/node/209> (bloc 533)
  - <https://etterbeek.brussels/fr/publications/reglements/plan-particulier-damenagement-du-bloc-535>
  - <https://etterbeek.brussels/fr/publications/reglements/plan-particulier-damenagement-bloc-537>
  - <https://etterbeek.brussels/fr/publications/reglements/plan-particulier-damenagement-des-blocs-539-et-591-arrete-royal-du-26091969>
  - <https://etterbeek.brussels/fr/publications/reglements/prescriptions-urbanistiques-relatives-au-plan-particulier-damenagement-du>
  - <https://etterbeek.brussels/fr/publications/reglements/plan-particulier-damenagement-du-bloc-600-delimite-par-la-chaussee-de-wavre>
  - <https://etterbeek.brussels/fr/publications/reglements/plan-particulier-damenagement-des-blocs-619-partie-618-623-et-625-delimite>
  - [https://etaamb.openjustice.be/fr/arrete-du-gouvernement-de-la-region-de-bruxellescapit\\_n2006031421.html](https://etaamb.openjustice.be/fr/arrete-du-gouvernement-de-la-region-de-bruxellescapit_n2006031421.html)
- **Evere** : 19 PPAS en cours de révision ou d'élaboration <https://publi.irisnet.be/web/category?vipKey=C5528c150-abcb-417e-9c75-ea7c6d5ba86f#publicationFormModal>
- **Forest** : 3 PPAS disponibles sur demande via [urbanisme@forest.brussels](mailto:urbanisme@forest.brussels)
- **Ganshoren** : 7 PPAS disponibles sur demande via [atro@ganshoren.brussels](mailto:atro@ganshoren.brussels)
- **Ixelles** : 14 PPAS <https://www.ixelles.be/site/586-Plans-Particuliers-d-Affectation-du-Sol-PPAS>
- **Jette** : 11 PPAS disponibles sur demande via [urbanisme@jette.brussels](mailto:urbanisme@jette.brussels)
- **Koekelberg** : 7 PPAS principaux <https://www.koekelberg.be/w/index.php?cont=2894&lgn=1> (cliquer sur en détails les PPAS à Koekelberg)
- **Molenbeek** : 16 PPAS <https://www.molenbeek.irisnet.be/fr/je-vis/logement-urbanisme/documents-disponibles-en-ligne/Urbanisme/plans-et-reglements-1/ppas-1/ppas>
- **Saint-Gilles** : 4 PPAS <https://stgilles.brussels/services/urbanisme/legislations-urbanistiques/>
- **Saint-Josse-Ten-Noode** : 8 PPAS <https://sjtn.brussels/fr/urbanisme-logement/urbanisme-environnement/plans-reglements-formulaires>
- **Schaerbeek** : 10 PPAS <https://www.1030.be/fr/ppas-vigueur>
- **Uccle** : 48 PPAS <https://www.uccle.be/fr/plan-particulier-d-affectation-du-sol> <https://siguccle.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=4861770251644ae7a08e564aa236d71e>
- **Watermael-Boisfort** : 9 PPAS <https://www.watermael-boisfort.be/fr/vivre-a-watermael-boisfort/urbanisme/plans-particuliers-damenagement-du-sol-1>
- **Woluwe-Saint-Lambert** : 20 PPAS (en vigueur) <https://www.woluwe1200.be/liste-des-ppas-a-woluwe-saint-lambert/>
- **Woluwe-Saint-Pierre** : 17 PPAS (celui du quartier Putdael doit encore être approuvé par le Gouvernement) ; et 2 règlements zonés : celui du quartier de l'Europe et celui du plateau de Stockel qui doit encore être approuvé par le Gouvernement. <https://www.woluwe1150.be/services-communaux/urbanisme/reglements-plans-affectations/>

## ANNEXE 2 : LISTE DES RRUZ ET RCU ET RCUZ EN VIGUEUR (1<sup>er</sup> décembre 2024)

### RRUZ

- **RRUZ pour le périmètre de la rue de la Loi et ses abords** : il instaure de nouvelles règles concernant la création et l'entretien d'espaces libres, les implantations, les gabarits, le traitement extérieur des constructions. Il remplace localement le Titre I du RRU et prescrit des dispositions supplémentaires pour la composition du dossier des demandes de certificats et de permis d'urbanisme.

[RCUZ pour le périmètre de la rue de la Loi et ses abords](#) 

- **Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire (RGBQ – 27 février 1992)** : à cheval sur les communes de Bruxelles-Ville, Etterbeek, Schaerbeek et Saint-Josse-Ten-Noode il comprend des règles urbanistiques plus strictes que celles prévues pour l'ensemble du territoire régional, qui visent à sauvegarder l'harmonie et les caractéristiques architecturales de cette zone.

[Règlement général sur les bâtisses des quartiers entourant le square Ambiorix et le parc du Cinquantenaire \(PDF, 3.97MB\)](#) 

### RCU

- **Bruxelles-Haeren** : RCUZ Verdun bis relatif aux constructions le long de la nouvelle voirie située entre la rue du Biplan et le pont de la rue de Verdun  
[Règlement communal d'urbanisme zoné Verdun bis](#) 
- **Bruxelles-Quartier Solboch** (Franklin Roosevelt) : [Quartier du Solbosch - Règlement concernant les zones de recul et le quartier des villas](#) 
- **Bruxelles-Centre** (Grand-Place) : [Règlement communal d'urbanisme zone "Grand-Place, patrimoine UNESCO - Expression commerciale](#) 
- **Molenbeek-Saint-Jean** : Place Communale; périmètre et ensembles urbains : <https://eru-urbanisme.be/wp-content/uploads/sites/137/2014/04/RCUZPICommunale.pdf> 
- **Schaerbeek** : Règlement communal d'urbanisme zoné "QUARTIER DES FLEURS" : [https://issuu.com/1030be/docs/reglement\\_communal\\_d\\_urbanisme\\_quar\\_64050402a1ebd7e-23589250/39635981](https://issuu.com/1030be/docs/reglement_communal_d_urbanisme_quar_64050402a1ebd7e-23589250/39635981) 
- **Schaerbeek** : Règlement communal d'urbanisme "quartier terdelt & chome" : [https://issuu.com/1030be/docs/reglement\\_communal\\_d\\_urbanisme\\_terd\\_249f418156641b?e-23589250/39636699](https://issuu.com/1030be/docs/reglement_communal_d_urbanisme_terd_249f418156641b?e-23589250/39636699) 
- **Woluwe-Saint-Pierre** : Règlement zoné pour le quartier de l'Europe : [https://www.woluwe1150.be/app/uploads/2015/11/media\\_documents\\_urbanisme\\_PPAS\\_Europe\\_reglementfr.pdf](https://www.woluwe1150.be/app/uploads/2015/11/media_documents_urbanisme_PPAS_Europe_reglementfr.pdf) 
- **Woluwe-Saint-Pierre** : Règlement communal d'Urbanisme zoné pour le "Plateau de Stockel" approuvé par le Conseil communal mais pas encore d'application (actuellement soumis à l'approbation du Gouvernement Bruxellois).  
Projet de règlement : <https://www.woluwe1150.be/app/uploads/2024/09/RCUZ-Stockel-04.09.2024.pdf> 
- **Watermael-Boitsfort** : Règlement sur les bâtisses relatif aux immeubles des Cités-jardins "Le logis" et "Floréal"  
Plan de gestion patrimonial : <https://patrimoine.brussels/decouvrir/plans-de-gestion-patrimoniale> 

Autrices : Hélène Dubois et Marie-Zoé Van Haeperen

### Comment nous contacter ?



#### Point info

Place Quetelet 7  
1210 Bruxelles



#### Téléphone

1810  
ou 02 219 40 60



#### En ligne

via le formulaire de contact  
[www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels)