

## Les plans d'affectation du sol : PRAS et PPAS

Ces plans déterminent et spatialisent les fonctions (habitat, bureau, espaces verts,...) qui peuvent s'implanter dans les différents quartiers. Ils comportent des prescriptions graphiques (zones) et littérales (ce qui peut être fait dans chaque zone).

### Le PRAS : Plan Régional d'Affectation du Sol

- > Il couvre toute la Région ;
- > est unique ;
- > définit un zonage général.

#### Extrait du PRAS

#### ZONES D'HABITATION À PRÉDOMINANCE RÉSIDENIELLE

- 1.1. Ces zones sont affectées aux logements.
- 1.2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou [...] dont la superficie de plancher [...] ne dépasse pas, par immeuble, 250 m<sup>2</sup>. Ces zones peuvent également être affectées aux bureaux dont la superficie de plancher est limitée à 250 m<sup>2</sup> par immeuble.
- 1.3. En dehors des liserés de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces. Le premier étage peut également être affecté aux commerces lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux commerces ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 150 m<sup>2</sup>.

Toutefois, le maintien d'au moins un logement dans l'immeuble doit être assuré.

[...][[Dans ces zones :]

- > seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;
- > les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant [...];
- > la nature des activités est compatible avec l'habitation ;
- > la continuité du logement est assurée.

#### PRINCIPALES ZONES DU PRAS

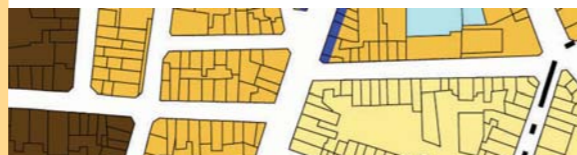
**Zones d'habitat :** destinées principalement au logement

**Zones de mixité :** destinées au logement avec plus de souplesse pour l'implantation des commerces, des bureaux et des petites entreprises

**Zones d'activités :** destinées principalement aux bureaux

**Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public :** destinées aux installations affectées à une mission d'intérêt général

**Zones vertes :** destinées principalement au développement de la nature et des plans d'eau, les constructions y sont limitées



### Les PPAS : Plans Particuliers d'Affectation du Sol

Les communes élaborent les PPAS pour préciser l'aménagement de certaines zones. Ces PPAS ne couvrent qu'une partie du territoire.

Ils précisent les affectations du PRAS, définissent des zones constructibles et des zones non constructibles, délimitent les espaces publics des espaces privés,...

Ils sont accompagnés de prescriptions sur le type de constructions admissibles, les hauteurs, les matériaux...

Les communes tiennent à jour une carte situant les différents PPAS sur leur territoire.

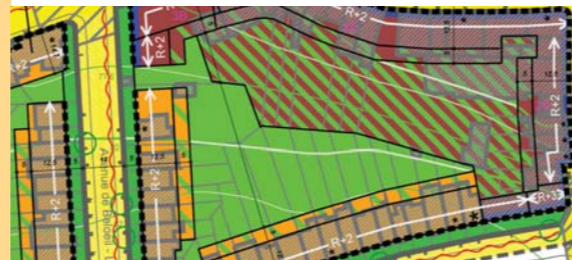
#### PRINCIPALES ZONES DES PPAS

**Zones de bâtisse :** zones comportant les bâtiments

**Zones de cours et jardins :** zones de végétation, pelouses, plans d'eau, jeux pour enfants, piscines,...

**Zones de recul :** zones non constructibles et plantées, entre les maisons et la rue

**Zones de voirie :** zones destinées à la construction des routes, sentiers, pistes cyclables,...



## Les règlements d'urbanisme : RRU et RCU

Les règlements d'urbanisme définissent les règles générales applicables aux constructions, leurs accessoires et leurs abords.



### Le RRU : Règlement Régional d'Urbanisme

Le RRU est d'application sur l'ensemble de la Région bruxelloise. Il traite des matières suivantes :

1. Caractéristiques des constructions et de leurs abords ;
2. Normes d'habitabilité des logements ;
3. Chantiers ;
4. Accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite ;
5. Publicités et enseignes ;
6. La voirie, ses accès et ses abords (largeur des trottoirs,...) ;
7. Le stationnement.

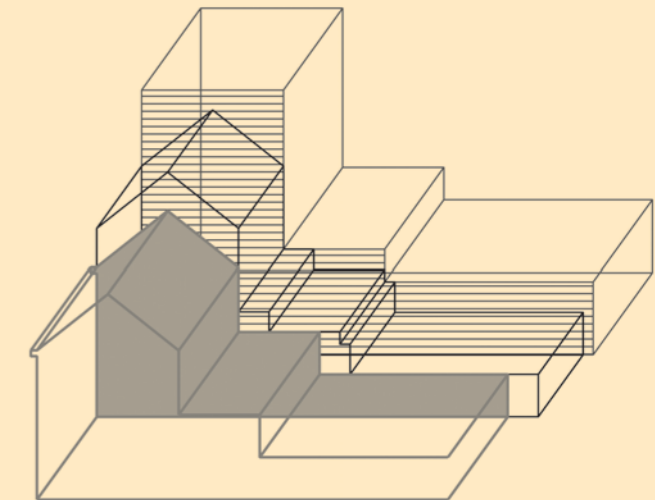
### Les RCU : Règlements Communaux d'Urbanisme

Les communes peuvent adopter des RCU pour préciser et compléter le RRU en fonction des caractéristiques propres de leur territoire.

#### Le Service Urbanisme de la commune

Avant d'entreprendre des démarches, il est toujours opportun de consulter la commune. Le Service Urbanisme vous renseignera sur la zone dans laquelle se trouve votre terrain, sur l'obligation ou non d'obtenir un permis d'urbanisme avant d'entreprendre des travaux et sur les règles à respecter.

C'est aussi le rôle des architectes, des notaires, des agents immobiliers et des géomètres.



# Plans et Règlements en Région bruxelloise

## LES FEUILLETS DE L'URBANISME

sont des dépliants indicatifs qui ont pour but de diffuser une information de base sur la matière de l'urbanisme. Pour une information plus complète sur la situation de votre bien ou votre projet d'aménagement, il est vivement conseillé de vous renseigner auprès des services compétents.

## Où se renseigner ?

- Toutes informations utiles relatives à l'urbanisme peuvent être consultées sur le site web [www.urbanisme.irisnet.be](http://www.urbanisme.irisnet.be)
- Le Service Urbanisme de votre **commune** vous renseigne sur les règles en vigueur. Vous pouvez également vous informer auprès de la Direction de l'Urbanisme du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.
- Les **plans et règlement régionaux** peuvent être consultés **online** : [www.pras.irisnet.be](http://www.pras.irisnet.be), [www.brugis.irisnet.be](http://www.brugis.irisnet.be), [www.rru.irisnet.be](http://www.rru.irisnet.be)

## MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

ADMINISTRATION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT - AATL

Direction de l'Urbanisme

CCN, rue du Progrès, 80 boîte 1  
1035 Bruxelles

tél. 02 204 23 77 - fax 02 204 15 23

[www.urbanisme.irisnet.be](http://www.urbanisme.irisnet.be)

[www.aatl.irisnet.be](http://www.aatl.irisnet.be)

[aatl.urbanisme@mrbc.irisnet.be](mailto:aatl.urbanisme@mrbc.irisnet.be)

## Plans et Règlements en Région bruxelloise

PRAS, RRU, PPAS, RCU...

qu'est-ce qui se cache derrière ces termes techniques ?

A quoi ça sert ?

Comment savoir rapidement

ce qu'il est possible de faire dans un immeuble que je veux acheter ?

## Introduction

Pour délivrer un permis, la commune se base sur le respect des plans et règlements en vigueur.

Il existe deux niveaux :

- > **régional**, qui concerne tout le territoire de la Région ;
- > **communal**, qui complète et précise les plans et règlements régionaux.

Le respect des règles n'est pas le seul élément de décision de la commune, elle juge aussi l'opportunité du projet et le respect du "bon aménagement des lieux".

Renseignez-vous auprès du Service Urbanisme de votre commune dès que vous envisagez de réaliser des travaux.

***Demander avant, c'est gagner du temps ensuite !***

## Quelles sont les conséquences de travaux réalisés sans permis ?

Réaliser des travaux sans permis, alors que celui-ci est requis, constitue une infraction urbanistique.

La commune et la Région sont habilitées à dresser un procès-verbal d'infraction avec pour conséquence des sanctions pénales ou des amendes administratives.

La commune, ou éventuellement la Région, invite le contrevenant à régulariser la situation, soit par une remise en état des lieux, soit par l'obtention d'un permis d'urbanisme.

*En Région bruxelloise, vivre sa vie, c'est aussi vivre sa Ville. Ensemble, améliorons notre qualité de vie, notre qualité de Ville.*



Le Secrétaire d'Etat  
à la Région de Bruxelles-Capitale  
chargé de l'Urbanisme

