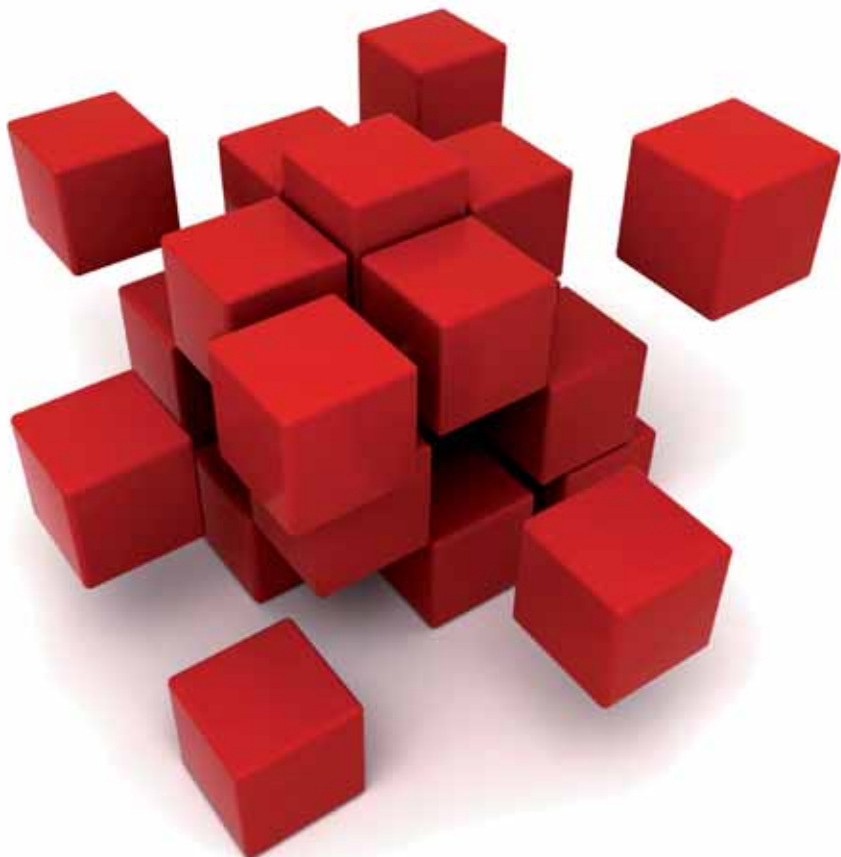


**L'URBANISME**  
EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
**STEDENBOUW**  
IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST  
**TOWN PLANNING**  
IN THE BRUSSELS-CAPITAL REGION



09/2011



MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
MINISTERIE VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST  
MINISTRY OF THE BRUSSELS-CAPITAL REGION

**2<sup>e</sup> édition - 2e uitgave - 2nd edition**  
**Septembre 2011 - September 2011 - September 2011**

**Editeur responsable - Verantwoordelijke uitgever - Publisher :**

Philippe THIÉRY

Coordinateur de l'AATL - Coördinator van het BROH - Coordinator of the AATL

Coordination et conception graphique : AATL - Communication

Coördinatie en grafische vormgeving: BROH - Communicatie

Coordination and graphic design: AATL - Communication

Nederlandse vertaling: Michelle Baltés, BROH - DAFZ

English translation: Dynamics Translations

CCN, rue du Progrès 80/1, 1035 Bruxelles

CCN, Vooruitgangstraat 80/1, 1035 Brussel

CCN, rue du Progrès, 80/1, 1035 Brussels

**Crédits photographiques - Fotocredits - Photography credits :**

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale

Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Ministry of the Brussels-Capital Region

# L'URBANISME EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Page 4



# STEDENBOUW IN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Pagina 32



# TOWN PLANNING IN THE BRUSSELS-CAPITAL REGION

Page 60



# AVANT-PROPOS

Bruxelles, comme toute ville, occupe et remplit diverses fonctions. Tantôt techniques avec l'organisation de l'espace et de la circulation, tantôt sociales avec l'agencement de lieux de vie, tantôt esthétiques. L'urbanisme peut être défini comme l'ensemble des plans et des actions qui permettent l'organisation de ces fonctions. Il est le garant de leur cohérence et de leur bonne gestion. Par conséquent, il touche au quotidien de chacun des citoyens et usagers de Bruxelles.

Le développement et la mise en place de ces actions et plans sont réalisés à l'aide de procédures au fil desquelles différents acteurs interviennent. Les PRD, PRAS, PPAS, CoBAT, RRU... ne sont pas de nouvelles molécules. Ces acronymes se réfèrent à des outils mis en place en Région bruxelloise visant la préservation de la qualité de la vie en ville et du bon fonctionnement urbain.

En tant que citoyen et/ou professionnel de l'immobilier, vous avez le droit de comprendre comment votre quotidien urbanistique est géré et quel rôle vous pouvez occuper. Un nouveau projet redessinant votre quartier est sur le point de voir le jour ? Pour vous faire entendre, des commissions de concertation sont prévues. Après de quelle instance introduire un recours en cas de refus de permis d'urbanisme ? Pas si facile de savoir où, qui, comment et quoi faire.

Les procédures ne sont pas d'accès facile et les mécanismes de fonctionnement ne sont pas toujours connus. C'est par souci de clarté, de transparence et de bonne compréhension de ceux-ci que cette brochure a été réalisée. Parce que chacun peut jouer un rôle, parce que chaque outil mis en place est nécessaire et parce que chaque niveau décisionnel est important, ce document est le guide qui facilitera votre visite du fonctionnement, des outils, réglementations et administrations de l'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale.

Bonne lecture !

Emir Kir  
Secrétaire d'Etat en charge de l'Urbanisme  
à la Région de Bruxelles-Capitale

Quel rôle joue l'urbanisme régional dans la construction de la ville au quotidien ?

L'urbanisme régional constitue une des directions opérationnelles de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (AATL) de la Région de Bruxelles-Capitale.

Après le « guide pratique » sur le permis d'urbanisme en Région bruxelloise, l'AATL publie aujourd'hui un guide visant, de manière pédagogique, à expliquer le rôle et les missions de la Direction de l'Urbanisme, ses actions quotidiennes, souvent méconnues du grand public.

Près de 50 agents aux compétences variées travaillent au quotidien à l'avenir urbanistique de Bruxelles, à son image, à sa convivialité, à son équilibre pour répondre aux besoins et aux attentes des habitants et des autres acteurs urbains.

La Direction de l'Urbanisme travaille avec efficacité et persévérance à l'amélioration de la qualité de la vie et à l'harmonie de la ville. Elle se rend aussi disponible que possible pour accompagner les projets d'envergure depuis leur naissance, par le dialogue et l'écoute, en toute transparence dans son rôle de conseil. Les valeurs éthiques et l'équité lui sont chères. Elle intègre dans toutes ses actions la notion de service au public.

Sa grande expertise permet une analyse objective des dossiers pour que la Région reste le garant de l'équilibre urbain au prix parfois, c'est vrai, d'une fermeté nécessaire.

Les fonctionnaires délégués de la Direction de l'Urbanisme se doivent de délivrer des avis et des permis solides et fiables juridiquement, en adéquation avec la politique générale du Gouvernement.

Je vous invite à découvrir plus en détail ses activités en parcourant ce guide trilingue, adressé aux professionnels mais également au grand public, et qui a aussi pour but d'illustrer, par des cas concrets, les dossiers que la Direction de l'Urbanisme traite quotidiennement.

Albert Goffart  
Directeur de l'Urbanisme  
Fonctionnaire délégué

# SOMMAIRE

- Avant-propos ..... page 4
- Introduction ..... page 5
- Sommaire ..... page 6
- Objectif ..... page 7
- Réglementation urbanistique ..... page 9
- Permis d'urbanisme et de lotir ..... page 18
- Le Maître Architecte ..... page 21
- Evaluation des incidences environnementales ..... page 22
- Infractions urbanistiques ..... page 24
- Recours ..... page 25
- Information ..... page 27
- Liens et adresses utiles ..... page 30

*Article 2 du CoBAT : « Le développement de la Région, en ce compris l'aménagement de son territoire, est poursuivi pour rencontrer de manière durable les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager et par une amélioration de la performance énergétique des bâtiments ».*

L'urbanisme a pour objectif stratégique de contribuer de manière proactive à l'amélioration de la qualité de la vie en ville, au travers des instruments d'exécution de l'urbanisme, notamment par un arbitrage des projets qui tient compte de tous les aspects de la ville.

Cet objectif s'inscrit dans la déclaration de politique générale du Gouvernement et se fonde sur l'article 2 - substantiel - du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT).

L'objectif de l'urbanisme régional se décline en **5 missions principales** :

- 1. Permis** : émettre un avis conforme du fonctionnaire délégué (FD) sur les permis/certificats d'urbanisme et de lotir relevant de la compétence des communes; prendre les décisions (octroi ou refus) relatives aux demandes de dérogation(s) et, le cas échéant, suspendre la décision du Collège des bourgmestre et échevins.  
Instruire et délivrer les permis/certificats d'urbanisme et de lotir relevant de la compétence du FD (permis régionaux) et les saisines du FD ..... **page 18**
- 2. Incidences** : instruire les études et les rapports d'incidences sur l'environnement liés aux demandes de permis/certificats d'urbanisme ou de lotir et instruire les rapports sur les incidences environnementales liés aux PPAS ..... **page 21**
- 3. Infractions** : gérer les infractions urbanistiques portant notamment sur des actes et travaux effectués sans permis ou dans le non-respect du permis délivré ..... **page 24**
- 4. Recours** : traiter les recours introduits auprès du Gouvernement. Assurer le suivi du contentieux en matière d'urbanisme auprès des avocats de la Région ..... **page 25**
- 5. Information** : fournir les renseignements urbanistiques aux personnes de droit public et gérer les demandes de divisions de biens des notaires. Réaliser des publications à l'attention du grand public et renforcer la communication externe en matière d'urbanisme ..... **page 27**

## L'Urbanisme, c'est chaque année environ :

- ▶ 6 000 demandes de permis introduites
- ▶ 5 000 permis délivrés, dont 85% d'octrois
- ▶ 16% de permis régionaux (compétence du fonctionnaire délégué)
- ▶ 30 études d'incidences menées
- ▶ 175 rapports d'incidences analysés
- ▶ 800 constats d'infractions urbanistiques enregistrés
- ▶ 200 recours au Gouvernement, introduits auprès du Collège d'urbanisme

*« La Direction de l'Urbanisme (DU) compte près de 50 agents parmi les quelques 300 membres du personnel de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement (AATL).*

*Les cadres de la Direction, dont la plupart sont des architectes ou des ingénieurs-architectes, représentent 40% de son effectif ».*

- Ilse Weemaels, coordinatrice de la DU -





### **L'urbanisme bruxellois**

*« En Belgique, les règles urbanistiques relèvent de la compétence des régions. Elles sont différentes en Région de Bruxelles-Capitale, en Région Wallonne et en Région Flamande. La Région bruxelloise édicte donc ses propres normes et procédures, adaptées au territoire urbain des 19 communes. Elle se singularise notamment par la sollicitation de l'avis de la commission de concertation pour toutes les demandes de permis soumises à enquête publique ».*

- Stéphanie Hanssens, conseillère juridique à la DU -

### **Les commissions de concertation (CC)**

Chaque commune de la Région bruxelloise possède une « commission de concertation ». Il s'agit d'une instance consultative composée de 8 membres représentant la commune (3 membres) et la Région : l'urbanisme (DU), le patrimoine (Direction des Monuments et Sites), l'économie (SDRB) et l'environnement (Bruxelles Environnement).

Son avis est requis notamment préalablement à la délivrance des permis soumis aux mesures particulières de publicité. Il est également requis préalablement à l'adoption d'un plan particulier d'affectation du sol, d'un plan d'expropriation pris en exécution d'un tel plan ainsi que d'un règlement communal d'urbanisme.

Au cours des réunions (accessibles au public), le projet est présenté aux participants qui ont l'occasion de poser toutes les questions utiles à la compréhension et à l'appréciation du dossier et de faire entendre leurs éventuelles revendications.

Après une délibération à huis clos, la commission de concertation rend son avis. Il s'agit d'un avis consultatif (non contraignant).

Environ 60% des dossiers sont soumis à la procédure de l'avis de cette commission.

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

Le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, couramment appelé « CoBAT », constitue la base juridique de l'urbanisme à Bruxelles.

Le CoBAT a été adopté par l'arrêté du 9 avril 2004 (publié au Moniteur belge du 26 mai 2004) et est entré en vigueur le 5 juin 2004. Il a codifié les 4 ordonnances relatives à l'aménagement du territoire qui existaient auparavant en Région de Bruxelles-Capitale :

- ▷ L'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (OOPU)
- ▷ L'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier
- ▷ L'ordonnance du 18 juillet 2002 relative au droit de préemption
- ▷ L'ordonnance du 18 décembre 2003 relative à la réhabilitation et à la réaffectation des sites d'activité inexploités.

Depuis lors, le code a été modifié à plusieurs reprises.

Le CoBAT institue et régit les grands mécanismes de l'aménagement du territoire bruxellois :

- ▷ La planification (plans de développement, plans d'affectation, expropriations ...)
- ▷ Les règlements d'urbanisme (régionaux et communaux)
- ▷ Les permis/certificats d'urbanisme et de lotir (actes soumis à permis, instruction des demandes, autorités compétentes, délais, mesures particulières de publicité, recours ...)
- ▷ La protection du patrimoine immobilier (classement, inscription sur la liste de sauvegarde, inventaire et registre du patrimoine immobilier, fouilles ...)
- ▷ Les sites d'activité inexploités
- ▷ Le droit de préemption
- ▷ Les renseignements et informations urbanistiques
- ▷ Les infractions et les sanctions.

## Les arrêtés d'exécution

Le CoBAT est complété par des arrêtés d'exécution, adoptés par le Gouvernement bruxellois, qui précisent son contenu et permettent d'appliquer concrètement ses dispositions.

Ils concernent notamment les matières suivantes :

- ▷ Les actes et travaux dits « de minime importance » (dispensés de permis, d'avis, de l'intervention d'un architecte)
- ▷ Les actes et travaux dispensés de l'avis SIAMU
- ▷ Les actes et travaux d'utilité publique qui relèvent de la compétence régionale du fonctionnaire délégué
- ▷ Les personnes de droit public dont les demandes de permis relèvent de la compétence régionale du fonctionnaire délégué
- ▷ Les changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme
- ▷ Les permis d'urbanisme à durée limitée
- ▷ Les charges d'urbanisme
- ▷ La composition du dossier de demande des permis d'urbanisme, certificats d'urbanisme et permis de lotir
- ▷ Les enquêtes publiques et les mesures particulières de publicité
- ▷ Les commissions de concertation
- ▷ etc.

Le CoBAT institue un certain nombre d'**outils urbanistiques** destinés à régir et encadrer la matière de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire :

- Les plans de développement : PRD et PCD
- Les plans d'affectation : PRAS et PPAS
- Les règlements d'urbanisme : RRU et RCU.

Ces outils sont établis sur deux niveaux :

- L'échelon régional : réglementation qui s'applique à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale
- L'échelon communal : réglementation propre à chaque commune.

## Les plans de développement

### ■ Niveau régional : le plan régional de développement (PRD)

Le Plan Régional de Développement définit la stratégie de planification globale du développement durable du territoire régional. Il conditionne l'ensemble de la planification régionale, dans la mesure où les autres plans (PRAS, PCD et PPAS) ne peuvent s'en écarter sans en indiquer expressément les motifs. Il a une valeur indicative. Il couvre toutes les matières pour lesquelles la Région a des compétences ou qui concourent à son développement : logement, économie, emploi, mobilité, environnement, sécurité, recherche, patrimoine, tourisme, commerce, culture et politique sociale.

Le premier PRD a été adopté en 1995, véritable élément fondateur de la Région, il devait faire face à l'exode urbain, à une déstructuration de la ville et répondre à de multiples interrogations : la place des bureaux, la place du logement, la revitalisation des noyaux commerciaux, etc.

En 2002, le PRD est actualisé et adopté par le Gouvernement régional le 12/09/2002. On y introduit la notion des « zones-levier » à mettre en œuvre par l'intermédiaire des Schémas Directeurs.

En 2009, La Région doit faire face à de nouveaux défis : l'essor démographique, la formation et l'emploi, l'environnement et le développement durable, l'internationalisation et la dualisation de la ville. Le Gouvernement, dans sa Déclaration d'intention de modification totale du PRD du 26/11/2009 décide de réviser totalement le PRD 2002 et de lui adjoindre un second D pour « Durable », conscient que tout développement urbain ne peut se concevoir aujourd'hui qu'en portant toute son attention sur les trois piliers du développement durable : social, économique et environnemental.

Ce nouveau PRDD remplacera le PRD actuel.

### ■ Niveau communal : les plans communaux de développement (PCD)

Les communes peuvent, elles aussi, adopter leur propre plan de développement pour leur territoire.

En 2010, 7 communes sur 19 disposaient d'un PCD. Cinq sont en cours d'élaboration.

## Les plans d'affectation du sol

### ■ Niveau régional : le plan régional d'affectation du sol (PRAS)

Le Plan Régional d'Affectation du Sol a été adopté par le Gouvernement le 03/05/2001. Il demeure en vigueur jusqu'au moment où il est modifié en tout ou en partie.

Le PRAS a force obligatoire et valeur réglementaire dans toutes ses dispositions.

Le PRAS se situe au sommet de la hiérarchie des plans réglementaires. Toute délivrance de permis d'urbanisme doit lui être conforme.

Les prescriptions du PRAS peuvent imposer que certaines demandes de permis d'urbanisme soient soumises à des mesures particulières de publicité ou à l'avis de la commission de concertation.

Il est composé de cartes (prescriptions graphiques) et d'un cahier des prescriptions littérales légales.



Le PRAS et le projet de PRDD sont consultables sur :

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

ou respectivement sur :

[www.pras.irisnet.be](http://www.pras.irisnet.be) et [www.bruxellesplus10.be](http://www.bruxellesplus10.be)

### ■ Niveau communal : les plans particuliers d'affectation du sol (PPAS)

Ce type de plan est élaboré par la commune, de sa propre initiative ou à la demande du Gouvernement régional. Ces plans ne couvrent que des parties du territoire communal.

Ils ont force obligatoire et valeur réglementaire dans toutes leurs dispositions et par conséquent les demandes de permis d'urbanisme doivent s'y conformer.

Néanmoins, à l'exception des affectations, il est possible de déroger à toutes les dispositions du PPAS.

En 2010, la Région compte environ 440 PPAS en vigueur.

## Les règlements d'urbanisme (RU)

Le CoBAT prévoit la possibilité d'édicter des règlements d'urbanisme. Ils sont de deux types :

- ▷ Les règlements régionaux d'urbanisme (RRU)
- ▷ Les règlements communaux d'urbanisme (RCU)

Les règlements d'urbanisme contiennent des dispositions relatives aux caractéristiques urbanistiques des bâtiments et de leurs abords (ex : gabarit, volume, esthétique, solidité des constructions). Ils édictent également des règles relatives à l'aménagement de l'espace public.

Le RRU est hiérarchiquement supérieur aux RCU, de sorte qu'il abroge les dispositions des RCU qui ne lui sont pas conformes. Les demandes de permis doivent respecter les prescriptions des règlements d'urbanisme. Néanmoins, il est possible d'obtenir certaines dérogations, autorisées par le fonctionnaire délégué (autorité régionale).

Si la dérogation porte sur le volume, l'implantation ou l'esthétique des constructions, la demande de permis sera soumise aux mesures particulières de publicité (enquête publique et avis de la commission de concertation).

### ■ Niveau régional : le règlement régional d'urbanisme (RRU)

Le RRU actuel est entré en vigueur le 3 janvier 2007. Sa structure comprend 7 titres :

- ▷ Titre I : caractéristiques des constructions et leurs abords
- ▷ Titre II : normes d'habitabilité des logements
- ▷ Titre III : chantiers
- ▷ Titre IV : accessibilité des bâtiments pour personnes à mobilité réduite
- ▷ *Titre V : abrogé \**
- ▷ Titre VI : publicités et enseignes
- ▷ Titre VII : la voirie, ses accès et ses abords
- ▷ Titre VIII : normes de stationnement en dehors de la voie publique

\* Le titre V relatif à l'isolation thermique des bâtiments a été abrogé et remplacé par l'ordonnance du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments (PEB), entrée en vigueur le 2 juillet 2008.



Les règlements d'urbanisme régionaux et communaux sont consultables sur :

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

## ■ Niveau communal : les règlements communaux d'urbanisme (RCU)

Tout Conseil communal peut édicter, sur tout ou partie du territoire communal, des règlements particuliers. Ces RCU sont approuvés par le Gouvernement après enquête publique et avis de la commission de concertation.

Les RCU complètent et précisent, en fonction des spécificités locales, les matières réglées par le RRU ou portent sur d'autres matières que celles réglées par le RRU (ex : les antennes paraboliques, les dispositifs publicitaires, les terrasses en voirie ...). Ils peuvent en outre déterminer les circonstances et la valeur des charges d'urbanisme pouvant être imposées à l'occasion de la délivrance d'un permis. Ils ne concernent pas les affectations.

## ■ Les règlements d'urbanisme zonés

Ces règlements portent sur des aspects spécifiques relatifs à certaines zones du territoire (ex : zone Unesco entourant la Grand-Place de Bruxelles). Ils contribuent par exemple à la conservation et au développement d'un quartier. Ils peuvent être élaborés par la Région ou par les communes.

La Direction de l'Urbanisme a également pour mission d'assurer l'application correcte du RRU, qui constitue la police administrative en matière d'urbanisme. Dans le prolongement, elle gère les RCU en s'assurant notamment de leur compatibilité avec le RRU.

Les dérogations aux règlements d'urbanisme relèvent de la seule compétence du fonctionnaire délégué. Elles ne se présument pas : il faut les demander et le fonctionnaire délégué doit les octroyer de manière expresse.

## Les permis de lotir

Par lotir, on entend le fait de diviser un bien en créant un ou plusieurs lots afin de « vendre » au moins un de ces lots pour la construction d'une habitation.

*N.B. : le terme « vente » inclut aussi la location pour plus de neuf ans et la cession en emphytéose ou en superficie.*

Le permis de lotir est un acte administratif tout à fait particulier. C'est un acte hybride puisqu'il relève à la fois de l'autorisation et du règlement :

- ▷ Comme le permis d'urbanisme, il vise à autoriser l'exécution d'une opération bien précise à portée individuelle : la division d'un terrain en vue d'y implanter de l'habitat
- ▷ Accompagné de prescriptions réglementaires, il garantit la constructibilité des lots proposés à la vente et régit les conditions dans lesquelles ils pourront être utilisés (surface constructible, esthétique des constructions, hauteur des bâtisses, aménagement des abords...).

Les demandes de permis d'urbanisme ultérieures, situées dans le périmètre du permis de lotir, devront s'y conformer. Néanmoins, comme pour les PPAS, des dérogations sont possibles, à l'exception des dispositions relatives aux affectations.



Consultez les données urbanistiques applicables à votre quartier ou à votre bien sur le site cartographique de la Région : [www.brugis.be](http://www.brugis.be)

*« BruGIS est un site cartographique, actualisé en permanence, qui présente les données urbanistiques les plus récentes disponibles en Région bruxelloise (photos aériennes, affectation des immeubles, mesures de protection ...)».*

- Gilbert Germen, coordinateur de la cellule repérage à la DU -



## Les autres réglementations

Le CoBAT et les autres règles urbanistiques ne sont pas les seuls à encadrer les projets de construction. Ils cohabitent avec d'autres lois et règlements.

A titre d'exemples :

- ▷ Le Code civil, qui définit entre autres les règles relatives à la mitoyenneté et aux servitudes, notamment les servitudes de jour et de vue
- ▷ Le Code rural, qui définit entre autres les règles relatives aux distances de plantations
- ▷ Les règles relatives à l'environnement dont :
  - ▶ L'ordonnance relative au permis d'environnement
  - ▶ L'ordonnance relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments (OPEB)
  - ▶ L'ordonnance relative aux sols pollués
- ▷ Les règles de prévention et de lutte contre l'incendie (les règlements des pompiers)
- ▷ Les différents règlements techniques dont le règlement général sur les installations électriques (RGIE) et le règlement général sur la protection du travail (RGPT)
- ▷ Les règlements de police (communaux).

Toutes ces normes se cumulent aux règles urbanistiques.



### Permis d'urbanisme - certificats d'urbanisme - permis de lotir

Pour tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, le nombre de demandes de permis d'urbanisme introduites chaque année oscille autour de 6 000 unités, dont 85% de permis octroyés pour 15% de refus. Par ailleurs, on compte une dizaine de certificats d'urbanisme délivrés chaque année. Le nombre de permis de lotir tourne, quant à lui, autour de 25 unités par an.

#### *Les « projets mixtes » (urbanisme et environnement)*

On parle de projet « mixte » lorsqu'un projet requiert à la fois un permis d'urbanisme et un permis d'environnement.

La mixité d'un projet implique l'instruction, en parallèle, de deux demandes de permis distinctes dont certains mécanismes de procédure ont été couplés afin de réduire les inconvénients liés à la gestion de ces demandes. C'est notamment le cas de l'enquête publique et de la commission de concertation.

### Permis communaux

Lorsque le demandeur est un particulier, la délivrance des permis appartient au Collège des bourgmestre et échevins de la commune où est situé le bien. Il s'agit de la procédure ordinaire.

Les permis communaux représentent plus de 80% des permis octroyés.

*N.B. : lorsque la demande de permis est conforme au PPAS ou au permis de lotir en vigueur sur le territoire où se situe le bien, et qu'elle ne comporte pas de dérogation aux règlements d'urbanisme, elle est délivrée directement par la commune, sans passer par le fonctionnaire délégué.*

### Permis régionaux

Par exception, certains permis sont délivrés par le fonctionnaire délégué (autorité régionale) lorsque :

- ▷ Le demandeur est une personne de droit public
- ▷ La demande concerne des actes et travaux d'utilité publique
- ▷ La demande concerne un bien relevant du patrimoine protégé
- ▷ La demande concerne un site d'activité inexploité
- ▷ La demande concerne un « projet d'intérêt régional » sis dans un périmètre particulier, tous deux déterminés par arrêté du Gouvernement bruxellois.

▷ La demande concerne un projet sis sur plusieurs communes et dans un périmètre déterminé par arrêté du Gouvernement bruxellois.

A l'heure actuelle, environ 800 permis sont délivrés annuellement par la Région. Près de  $\frac{3}{4}$  d'entre eux portent sur des demandes émanant de personnes de droit public ou sont relatifs à des actes et travaux d'utilité publique et près d' $\frac{1}{4}$  porte sur des biens protégés (« permis uniques »). Pour l'instant, il n'y a pas de permis relatif aux sites d'activité inexploités.

*« Le nombre de dossiers introduits augmente d'année en année : environ 1 700 unités de plus qu'il y a 10 ans. Le personnel de la Direction de l'Urbanisme s'est d'ailleurs vu largement renforcé durant les années 2005-2006, pour être mis à niveau par rapport à son cadre administratif normal.*

*Grâce à un personnel formé et proactif, la qualité de traitement administratif et technique s'est également accrue ces dernières années.*

*La DU, avec les communes, cherche résolument à s'aligner sur les délais de procédure fixés par le CoBAT. Les délais pour rendre les avis FD et les décisions sur les dérogations sont quasi respectés par le fonctionnaire délégué.*

*Pour les permis qu'il délivre, 50% des délais sont respectés ».*

- Albert Goffart, directeur de la DU et fonctionnaire délégué -

Certaines catégories de permis appellent des commentaires :

▷ *Les permis uniques (urbanisme et patrimoine)*

Les demandes de permis uniques portent sur les biens protégés (classés, inscrits sur la liste de sauvegarde ou en cours de classement ou d'inscription). Elles sont soumises à l'avis conforme de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS).

*« Le mécanisme du permis unique (un seul permis pour le volet urbanisme et le volet patrimoine) est entré en vigueur en 2003. Il ressort de la seule compétence du fonctionnaire délégué.*

*Ces dernières années, entre 250 et 300 dossiers de permis uniques sont traités par an.*

*La coordination interne mise en place entre la Direction de l'Urbanisme et la Direction des Monuments et Sites permet une cohérence d'instruction des permis uniques, au bénéfice des demandeurs ».*

- François Timmermans, fonctionnaire délégué à la DU -

### ▷ *Les permis relatifs à l'espace public*

Ces dossiers concernent l'aménagement des voies de communication (places, rues et infrastructures de transport) et des espaces verts. Il s'agit notamment de dossiers émanant des communes mais traités par le fonctionnaire délégué.

### ▷ *Les permis relatifs à la rénovation urbaine*

Ces dossiers concernent les opérations de contrats de quartier et la rénovation des immeubles isolés.

### ▷ *Les permis relatifs à l'accord de coopération Fédéral/Région (Beliris)*

L'accord de coopération du 15 septembre 1993, conclu entre l'Etat Fédéral et la Région de Bruxelles-Capitale, vise à promouvoir le rôle international et la fonction de capitale de Bruxelles. Les projets financés dans ce cadre portent sur l'espace public, en ce compris les voies de chemin de fer, les équipements à caractère social et culturel ainsi que les logements sociaux.



## Le « bMa » (Bouwmeester – Maître Architecte)

Le maître architecte – le bMa – s’est vu confier 2 missions par le Gouvernement bruxellois pour la période 2009-2014 :

1. **l’aide aux maîtres d’ouvrage pour garantir la qualité architecturale et paysagère des projets publics régionaux**, fondée sur trois leviers : définir un bon programme avec le maître d’ouvrage – fixer avec lui une bonne procédure en termes de marché d’architecture – mettre en place un bon comité d’avis pour l’aider à attribuer le marché ;
2. **le développement d’un pôle d’expertise « Art dans l’espace public »**, au double objectif suivant : favoriser les échanges entre experts de l’art et ceux de l’espace public ; conseiller les maîtres d’ouvrage publics dans le choix des personnes spécialisées à même de les accompagner dans le processus complet de leurs projet et réalisation artistique.

L’assistance, le conseil et la stimulation des maîtres d’ouvrage publics sont les composantes essentielles de la mission du bMa et de sa cellule (4 personnes issues du MRBC). Il travaille sur la base volontaire des maîtres d’ouvrage et intervient, autant que possible, en amont des projets.

Le bMa donne la priorité aux maîtres d’ouvrage publics, qu’ils soient régionaux, pararégionaux ou communaux ainsi qu’aux maîtres d’ouvrage privés si leur projet a un impact sur l’espace public. Ses avis, non contraignants, ont pour but d’aider le maître d’ouvrage à mettre en place le meilleur processus pour garantir une qualité architecturale et paysagère.

Dans le cadre de son travail, le bMa crée des liens avec l’AATL et l’ADT pour pouvoir échanger les informations sur les projets suivis par lui.

Le site du bMa est accessible à l’adresse  
[www.bmabru.be](http://www.bmabru.be).

Certaines demandes de permis d'urbanisme sont soumises à étude d'incidences ou à rapport d'incidences. Les annexes A et B du CoBAT fixent les cas nécessitant ces évaluations d'incidences « pour motif urbanistique ».

D'autres projets ou installations « classées » du point de vue environnemental sont également soumis à évaluation des incidences sur base de l'Ordonnance sur les Permis d'Environnement (OPE).

## Etudes d'incidences (EI)

Les études d'incidences portent sur des projets susceptibles d'engendrer un impact environnemental important. Elles sont donc très approfondies et réalisées par des bureaux d'études spécialisés.

Elles sont motivées notamment par le critère urbanistique de dépassement du seuil de 20 000 m<sup>2</sup> de bureaux, le critère de création de plus de 200 places de parking ou encore par des projets d'infrastructure.

Depuis la mise sur pied des évaluations d'incidences environnementales en 1993, plus de 275 études d'incidences ont été réalisées. Leur nombre est en augmentation constante (une trentaine par an).

## Rapports d'incidences (RI)

Les rapports d'incidences portent sur des projets ayant un impact environnemental moindre que ceux nécessitant une étude d'incidences. Ils sont donc plus simples à réaliser. Ils sont élaborés par le demandeur de permis et figurent dans le dossier de demande.

L'AATL a réalisé un *vade-mecum pour la rédaction d'un rapport d'incidences* pour aider le rédacteur de RI à se poser les questions pertinentes au sujet du projet qu'il introduit. Ce vade-mecum est disponible sur le site [www.urbanisme.irisnet.be](http://www.urbanisme.irisnet.be).

Le critère de réalisation de parkings souterrains constitue le motif principal des rapports d'incidences. Ce critère se combine souvent avec d'autres motifs (création d'équipements, construction de bureaux, aménagement dans une propriété plantée, etc.).

Depuis 2005, le nombre de rapports d'incidences reste constant (environ 175 analyses de RI par an).

## Rapports sur les incidences environnementales (RIE) des PPAS

Tout projet de plan particulier d'affectation du sol (PPAS) est d'office soumis à l'établissement d'un RIE, sauf si l'AATL et Bruxelles Environnement acceptent l'avis d'absence d'incidences notables sur l'environnement du projet de PPAS envisagé, exprimé par le Conseil communal concerné.

« EI : L'Administration accorde une attention toute particulière à agir auprès des chargés d'études à la fois sur le raccourcissement des délais et sur l'augmentation de la qualité et de l'efficacité de ces études.

RI : Afin de réduire les délais de traitement des dossiers soumis à RI, la cellule incidences communique un maximum avec les bureaux d'études et d'architecture et les guide au mieux dans cette procédure qui apparaît parfois difficile aux non-initiés.

RIE : Ils sont particulièrement intéressants car ils permettent d'étudier en amont les incidences potentielles d'un « morceau de commune » et de considérer les divers projets envisagés sur le site dans leur globalité ».

- Michel Delcorps,  
ingénieur coordinateur de la cellule incidences de la DU -

# INFRACTIONS URBANISTIQUES

Afin de garantir le respect de la réglementation en matière d'urbanisme, une *cellule infractions* travaille au sein de la DU. Elle collabore avec les services techniques des 19 communes, tout en exerçant sur celles-ci un pouvoir de tutelle.

Le nombre d'infractions constatées annuellement par les 19 communes et par la Région est en faible augmentation (environ 800 infractions).

Les infractions portent sur des actes ou travaux réalisés sans permis ou dans le non-respect du permis octroyé.

Les principales causes d'infractions sont :

- ▷ Des changements d'affectation
- ▷ Des travaux d'extension d'immeuble
- ▷ La modification du nombre d'unités de logement dans un immeuble
- ▷ L'aménagement de zones de recul en parking.

Environ 45% des infractions font l'objet d'une transaction avec l'Administration.

Il existe par ailleurs 3 modes de réparation des infractions faisant l'objet de requêtes au Parquet de Bruxelles :

1. La remise en état des lieux dans leur état antérieur
2. La réalisation de travaux d'aménagement
3. La condamnation au paiement de la plus-value acquise par le bien suite à l'infraction.

*« La politique de la cellule infractions est prioritairement axée sur la prévention, notamment par une communication permanente avec les personnes de droit public. L'aspect répressif n'est exercé qu'en second lieu. La cellule infractions travaille en étroite collaboration avec les services techniques des 19 communes. Elle garde également un contact permanent avec le Parquet de Bruxelles, qu'elle sensibilise sur des dossiers importants pour la Région ».*

- Alain Van Kerk, coordinateur de la *cellule infractions* de la DU -



L'ordonnance du 14 mai 2009 modifiant l'ordonnance du 13 mai 2004 portant ratification du CoBAT est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2010. Cette réforme vise surtout à accélérer la procédure de recours. Ainsi, le système de double de recours a été supprimé. Le Collège d'urbanisme est devenu une instance d'avis et une seule autorité de recours subsiste : le Gouvernement.

Pour savoir quelle législation est applicable aux recours introduits, il importe de faire la distinction suivante :

**1.** Les recours introduits après le 1<sup>er</sup> janvier 2010 contre une décision de l'autorité délivrante rendue avant cette date sont traités conformément à l'ancienne procédure. Dès lors, un recours peut être introduit auprès du Collège d'urbanisme contre une décision du Collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué (ou à défaut d'une décision de ce dernier).

Contre la décision du Collège d'urbanisme, le Collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le demandeur (ce dernier aussi en l'absence de décision du Collège d'urbanisme) peuvent introduire un recours auprès du Gouvernement.

En 2010, 20 recours ont été introduits devant le Collège d'urbanisme sur base de l'ancienne procédure et 145 recours ont été introduits auprès du Gouvernement selon la nouvelle procédure.

**2.** Les recours introduits au Gouvernement après le 1<sup>er</sup> janvier 2010 contre une décision rendue après le 1<sup>er</sup> janvier 2010, sont traités suivant la nouvelle procédure.

Le Collège d'urbanisme devient une instance d'avis. Il remet son avis au Gouvernement dans les 60 jours de la réception du recours (dans les 75 jours si une audition a été demandée).

Le Gouvernement notifie sa décision suite à l'envoi de l'avis du Collège d'urbanisme ou, à défaut de l'avis, de l'expiration du délai légal. A défaut de la notification d'une décision par le Gouvernement dans le délai imparti, chaque partie a la possibilité d'adresser un rappel au Gouvernement.

Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.

**La préparation des dossiers de recours au Gouvernement est traitée par la Direction Conseils et Recours (DCR) au sein de l'AATL.**

*« Par l'effet dévolutif du recours, le Gouvernement dispose d'un pouvoir discrétionnaire sur l'appréciation de l'entièreté de la demande introduite. Il peut ainsi délivrer le permis d'urbanisme sollicité, le refuser ou l'assortir de conditions. Les modifications législatives intervenues en 2009 aboutissent à simplifier les démarches administratives et à réduire les délais pour le demandeur de permis. La réforme a également un effet dynamique en ce qu'elle permet, notamment, au demandeur d'introduire des plans modificatifs de sa demande, à tout moment, selon les conditions fixées par le CoBAT ».*

- Violaine Boelaerts, coordinatrice de la DCR -



## Renseignements et informations urbanistiques

Le fonctionnaire délégué, au travers de la Direction de l'Urbanisme, fournit les renseignements urbanistiques (destination du bien, existence d'un PPAS, d'un permis de lotir, d'un classement, d'un périmètre de préemption ...) aux personnes de droit public. Il en est de même pour les demandes de divisions de bien à communiquer aux notaires.

La DU répond également à toute question relative à la matière de l'urbanisme. Elle s'engage volontairement dans un processus de communication externe, notamment via l'organisation de présentations diverses visant à développer les connaissances réciproques des agents de la DU et de ses interlocuteurs et, dans le prolongement, à renforcer la collaboration entre les parties.

La DU s'attelle aussi à publier des rapports et des brochures informatives à vocation pédagogique.

## Publications

- ▶ Rapport annuel de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement
- ▶ Brochure AATL : Présentation des missions, programmes et activités de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement
- ▶ Guide Pratique : Le permis d'urbanisme en Région de Bruxelles-Capitale (FR/NL)
- ▶ Feuilles de l'urbanisme (FR/NL) :
  - ▷ Antennes paraboliques
  - ▷ Arbres à haute tige : planter, élaguer, abattre
  - ▷ Clôtures
  - ▷ Diviser un immeuble de logement
  - ▷ Enseignes et publicités associées à l'enseigne
  - ▷ Installer son activité professionnelle dans un immeuble de logement
  - ▷ Installer un commerce dans un immeuble de logement
  - ▷ Intérieurs d'îlot, poumons de la ville
  - ▷ Les renseignements urbanistiques

- ▷ Panneaux capteurs solaires ou photovoltaïques
- ▷ Plans et règlements en Région bruxelloise
- ▷ Rénover ou modifier sa façade
- ▷ Transformer un immeuble pour faire du logement
- ▷ Zones de recul : stationnement interdit.

### Autres publications sur l'urbanisme

- ▶ BruGIS, le site cartographique de la Région de Bruxelles-Capitale
- ▶ Vade-mecum - Commande d'architecture publique à Bruxelles
- ▶ Vade-mecum pour la rédaction d'un rapport d'incidences



Ces publications sont mises à jour afin de tenir compte des modifications législatives en la matière.

Consultez nos publications actualisées sur :  
[www.urbanisme.irisnet.be](http://www.urbanisme.irisnet.be)

### **DIRECTION DE L'URBANISME**

Directeur : Albert GOFFART

Tél. : +32 (0)2 204 23 77 – fax : +32 (0)2 204 15 23

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

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



## **BruGIS® est le GIS bruxellois !**

Un Système d'Information Géographique (ou GIS en anglais), présente des données spatiales et des informations textuelles qui y sont associées.

Ce site cartographique couvre le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Formidable outil de gestion de l'aménagement du territoire, actualisé en permanence, BruGIS® présente toutes les données urbanistiques les plus récentes disponibles en Région bruxelloise.

Un moteur de recherche permet de localiser votre adresse, de visualiser votre maison sur la photo aérienne de Bruxelles, de connaître l'affectation des immeubles qui vous entourent, de situer les PPAS, lotissements, zones de potentiel archéologiques, les périmètres dans lesquels certaines primes vous sont octroyées, les sites classés ...

Destiné aux professionnels de l'aménagement du territoire comme les urbanistes, les architectes, les notaires, mais également aux administrations communales, BruGIS® est aussi une source précieuse d'informations pour tous les Bruxellois : habitants, résidents, travailleurs, étudiants ...



Toutes les informations utiles relatives à BruGIS  
peuvent être consultées sur le site web :

*[www.brugis.be](http://www.brugis.be)*

### Liens généraux :

- ▷ Région de Bruxelles-Capitale  
[www.bruxelles.irisnet.be](http://www.bruxelles.irisnet.be)
- ▷ Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement  
[www.aatl.irisnet.be](http://www.aatl.irisnet.be)
- ▷ Le Portail de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme  
[www.urbanisme.irisnet.be](http://www.urbanisme.irisnet.be)
- ▷ Le site cartographique BruGIS  
[www.brugis.be](http://www.brugis.be)
- ▷ Plan régional d'affectation du sol  
[www.pras.irisnet.be](http://www.pras.irisnet.be)
- ▷ Règlement régional d'urbanisme  
[www.rru.irisnet.be](http://www.rru.irisnet.be)
- ▷ Plan régional de développement  
[www.prd.irisnet.be](http://www.prd.irisnet.be)
- ▷ Plan régional de développement durable  
[www.bruxellesplus10.be](http://www.bruxellesplus10.be)
- ▷ Quartiers centraux de la Région  
[www.bruplus.eu](http://www.bruplus.eu)
- ▷ Monuments et Sites  
[www.monument.irisnet.be](http://www.monument.irisnet.be)
- ▷ Commission royale des monuments et des sites  
[www.crms.be](http://www.crms.be)
- ▷ Commission Régionale de Développement  
[www.crd-goc.be](http://www.crd-goc.be)
- ▷ Bruxelles Environnement (IBGE)  
[www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be)
- ▷ Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale  
[www.sdrb.be](http://www.sdrb.be)
- ▷ Agence Bruxelloise pour l'Entreprise  
[www.abe.irisnet.be](http://www.abe.irisnet.be)
- ▷ Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale  
[www.slrbs.irisnet.be](http://www.slrbs.irisnet.be)
- ▷ Moniteur belge  
[www.moniteur.be](http://www.moniteur.be)

## Communes :

### ANDERLECHT – 1070

Rue van Lint, 6  
Tél : 02 558 08 00  
www.anderlecht.be

### AUDERGHEM – 1160

Rue Emile Idiers, 12  
Tél : 02 676 48 11  
www.auderghem.be

### BERCHEM-SAINTE-AGATHE – 1082

Rue R. Albert, 33  
Tél : 02 464 04 11  
www.berchem.irisnet.be

### BRUXELLES – 1000

Bd Anspach, 6  
Tél : 02 279 22 11  
www.brucity.be

### ETTERBEEK – 1040

Av d'Auderghem, 113-117  
Tél : 02 627 21 11  
www.etterbeek.be

### EVERE – 1140

Sq. Hoedemaekers, 10  
Tél : 02 247 62 62  
www.evere.be

### FOREST – 1190

Ch. de Bruxelles, 112  
Tél : 02 370 22 11  
www.forest.irisnet.be

### GANSHOREN – 1083

Av Charles Quint, 140  
Tél : 02 465 12 77  
www.ganshoren.be

### IXELLES – 1050

Ch. d'Ixelles, 168  
Tél : 02 515 61 11  
www.ixelles.be

### JETTE – 1190

Ch. de Wemmel, 100  
Tél : 02.423.12.11  
www.jette.be

### KOEKELBERG – 1081

Place J. Vanhuffel, 6  
Tél : 02 412 14 11  
www.koekelberg.be

### MOLENBEEK-SAINT-JEAN – 1080

Rue du Comte de Flandre, 1  
Tél : 02 412 17 37  
www.molenbeek.be

### SAINT-GILLES – 1060

Place M. Van Meenen, 29  
Tél : 02 536 02 11  
www.stgilles.irisnet.be

### SAINT-JOSSE-TEN-NOODE – 1210

Av. de l'Astronomie, 12-13  
Tél : 02 220 26 11  
www.stjosse.irisnet.be

### SCHAERBEEK – 1030

Place Colignon  
Tél : 02 244 75 11  
www.schaerbeek.irisnet.be

### UCCLE – 1180

Rue A. Danse, 25  
Tél : 02 348 65 11  
www.uccle.irisnet.be

### WATERMAEL-BOITSFORT – 1170

Place A. Gilson, 1  
Tél : 02 674 74 11  
www.watermael-boitsfort.be

### WOLUWÉ-SAINT-LAMBERT – 1200

Tomberg, 123  
Tél : 02 761 27 11  
www.woluwe1200.be

### WOLUWÉ-SAINT-PIERRE – 1150

Avenue C. Thielemans, 93  
Tél : 02 773 05 11  
www.woluwe1150.irisnet.be

# VOORWOORD

Brussel heeft en vervult zoals elke stad diverse functies. Zowel op technisch vlak met de organisatie van de ruimte en het verkeer, op sociaal niveau door de inrichting van leefruimten als esthetische ingrepen. De stedenbouw kan worden beschouwd als het geheel van de plannen en de handelingen die de organisatie van deze functies mogelijk maakt. Ze waarborgt de coherentie en het goed beheer ervan en heeft bijgevolg een invloed op het dagelijks leven van alle inwoners en bezoekers van Brussel.

De ontwikkeling en de uitvoering van deze acties en plannen worden gerealiseerd aan de hand van procedures waarin verschillende actoren een rol spelen. De GewOP's, GBP's, BBP's, het BWRO, de GSV's... zijn geen nieuwe elementen. Deze acroniemen refereren naar instrumenten die in het Brussels Gewest werden ingevoerd voor het behoud van de levenskwaliteit in de stad en de goede stedelijke werking.

Als burger en/of professional in de vastgoedsector heeft u het recht om te begrijpen hoe uw dagelijks leven op stedenbouwkundig vlak wordt beheerd en welke rol u daarin kunt hebben. Er zal weldra een nieuw ontwerp worden gerealiseerd dat uw wijk herinricht ? Om ervoor te zorgen dat u gehoord wordt, zijn er overlegcommissies voorzien. Bij welke instantie dient u een beroep in wanneer uw stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd ? Het is niet altijd eenvoudig om te weten waar, wanneer, hoe en wat te doen.

De procedures zijn niet altijd even vlot toegankelijk en de werkingsmechanismen zijn niet steeds gekend. Deze brochure is tot stand gekomen om hierrond meer duidelijkheid, transparantie en begrip te scheppen. Omdat iedereen een rol kan spelen, elk hulpmiddel dat wordt ingevoerd noodzakelijk is en elk beslissingsniveau belangrijk is..., deze gids zal voor u duidelijkheid scheppen in de werking, de instrumenten, reglementeringen en administraties van de stedenbouw in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Veel leesplezier !

Emir Kir  
Staatssecretaris bevoegd voor Stedenbouw  
in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest



Wat is de rol van Stedenbouw in het dagelijkse leven in de stad?

Gewestelijke Stedenbouw is een van de actieterreinen van het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting (BROH) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Een tijdje geleden gaf het BROH een 'praktische gids' uit over de stedenbouwkundige vergunning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Vandaag hebt u een gids in handen die een overzicht biedt van de rol en de opdrachten van de directie Stedenbouw, van haar dagelijkse doen en laten waarvan de burger doorgaans geen weet heeft.

Bijna 50 medewerkers met uiteenlopende competenties werken dag na dag aan de stedenbouwkundige toekomst van het Brusselse Gewest, aan zijn imago, zijn samenleefbaarheid, het evenwicht van zijn antwoorden op de noden en de verwachtingen van inwoners en andere betrokkenen.

De directie Stedenbouw van het Gewest werkt vastberaden aan een verbeterde leefkwaliteit en harmonie in de stad. Ze begeleidt grote projecten zoveel mogelijk vanaf hun ontstaan via dialoog, luisterbereidheid en advies, met volgehouden aandacht voor ethische waarden en billijkheid. Steeds onder het motto van dienstbaarheid aan de burger.

Dankzij haar objectieve en zeer deskundige analyse van de dossiers en haar standvastigheid vrijwaart zij het stedenbouwkundige evenwicht.

De gemachtigde ambtenaren van de directie Stedenbouw brengen stevig onderbouwde juridische adviezen uit en geven vergunningen af, afgestemd op het globale regeeringsbeleid.

Ik nodig u uit om de activiteiten van de directie van dichterbij te verkennen in deze drietalige gids voor beroepsmensen en burgers. U vindt er bij wijze van illustratie enkele concrete voorbeelden van dossiers waarmee de directie dag na dag te maken krijgt.

Albert Goffart  
Directie Stedenbouw  
gemachtigde ambtenaar

■ Voorwoord.....	pagina 32
■ Inleiding .....	pagina 33
■ Inhoudsopgave .....	pagina 34
■ Doelstelling.....	pagina 35
■ Regelgeving inzake Stedenbouw .....	pagina 37
■ Stedenbouwkundige en verkavelingsvergunning ...	pagina 46
■ De Bouwmeester .....	pagina 49
■ Evaluatie van de milieueffecten .....	pagina 50
■ Bouwmisdrijven .....	pagina 52
■ Het beroep .....	pagina 53
■ Informatie .....	pagina 55
■ Nuttige linken .....	pagina 58

*Artikel 2 van het BWRO: ‘De ontwikkeling van het Gewest, samen met de ordening van zijn grondgebied, wordt nagestreefd om, op een duurzame manier, tegemoet te komen aan de sociale, economische, patrimoniale en milieubehoefte van de gemeenschap door het kwalitatief beheer van het levenskader, door het zuinig gebruik van de bodem en zijn rijkdommen en door de instandhouding en de ontwikkeling van het cultureel, natuurlijk en landschappelijk erfgoed en door een verbetering van de energieprestatie van de gebouwen.’*

Stedenbouw streeft op proactieve wijze naar de verbeterde leefkwaliteit van de stad door middel van de specifieke uitvoeringsmiddelen voor stedenbouw, meer bepaald via de selectie van ontwerpen waarbij ze met al de aspecten van de stad rekening houdt.

Deze doelstelling past in de algemene beleidsverklaring van de regering en steunt op - het substantiële - artikel 2 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO).

De doelstelling van Stedenbouw resulteert in **5 hoofdopdrachten**:

1. **Vergunningen:** een eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar uitbrengen over de stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen/-attesten die tot de gemeentelijke bevoegdheid behoren; beslissingen nemen (afgifte of weigering) over de aanvragen tot afwijking en, desgevallend, de beslissing van het college van burgemeester en schepenen schorsen. De stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen/-attesten die onder de bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar vallen (gewestelijke vergunningen), evenals de aanhangigmakingen van de gemachtigde ambtenaar behandelen en afgeven ..... **pagina 18**
2. **Effecten:** de milieueffectenstudies en -rapporten in verband met aanvragen tot stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen/-attesten behandelen, en de milieueffectenrapporten behandelen die aan de BBP's gekoppeld zijn ..... **pagina 21**
3. **Misdrijven:** de bouw misdrijven beheren die betrekking hebben op handelingen en werken die zonder vergunning werden uitgevoerd of waarbij de afgegeven vergunning niet werd nageleefd ..... **pagina 24**
4. **Beroepen:** de beroepen behandelen die bij de regering worden ingediend. De opvolging van het geschil inzake stedenbouw door de advocaten van het Gewest garanderen ..... **pagina 25**
5. **Informatie:** de stedenbouwkundige inlichtingen verschaffen aan publiekrechtelijke personen en de aanvragen tot verdeling door notarissen beheren.  
Publicaties voor de burger samenstellen en de communicatie met de buitenwereld over stedenbouw intensifiëren ..... **pagina 27**

### Stedenbouw, dat is jaarlijks ongeveer:

- ▶ 6 000 ingediende vergunningsaanvragen,
- ▶ 5 000 afgegeven vergunningen, waarvan 85 % toekenningen,
- ▶ 16 % gewestelijke vergunningen (bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar),
- ▶ 30 uitgevoerde milieueffectenstudies,
- ▶ 175 geanalyseerde milieueffectenrapporten,
- ▶ 800 geregistreerde vaststellingen van bouw misdrijven,
- ▶ 200 beroepen bij de regering, ingediend bij het Stedenbouwkundig College

*'Van de zowat 300 personeelsleden van het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting (BROH), werken er bijna 50 op de Directie Stedenbouw (DS). De kaderleden en de directie, waarvan de meesten architect of ingenieur-architect zijn, vertegenwoordigen hiervan 40 %.'*

- Ilse Weemaels, coördinatrice van de DS -



### Stedenbouw in Brussel

*'In België valt de regelgeving inzake Stedenbouw onder de bevoegdheid van de gewesten. Ze is dus verschillend in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in het Vlaamse Gewest en in het Waalse Gewest. Het Brusselse Gewest vaardigt zijn eigen normen en procedures uit, aangepast aan het stedelijke grondgebied van de 19 gemeenten.*

*Kenmerkend voor het Brusselse Gewest is dat het advies van de overlegcommissie vereist is voor al de vergunningsaanvragen die aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.'*

- Stéphanie Hanssens, juridisch adviseur van de DS -

### Overlegcommissies (OC)

Elke gemeente van het Brusselse Gewest heeft een overlegcommissie. Het betreft een adviesorgaan met 8 leden, vertegenwoordigers van de gemeente (3 leden) en het Gewest - stedenbouw (directie Stedenbouw van het BROH), economie (GOMB) en milieu (Leefmilieu Brussel).

Haar advies is vereist alvorens een vergunning wordt afgegeven die aan de speciale regelen van openbaarmaking wordt onderworpen.

Haar advies is tevens vereist alvorens de goedkeuring wordt verleend aan een bijzonder bestemmingsplan, een onteigeningsplan in uitvoering van een dergelijk plan en een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Op de vergaderingen (die voor iedereen toegankelijk zijn) wordt het ontwerp aan de deelnemers voorgesteld. Die kunnen dan vragen stellen voor een beter begrip en een betere beoordeling van het dossier en kunnen hun eventuele eisen kenbaar maken.

Na een bespreking achter gesloten deuren brengt de overlegcommissie haar advies uit. Het gaat om een raadgevend (niet-dwingend) advies. Ongeveer 60 % van de dossiers wordt aan de adviesprocedure van deze commissie onderworpen.

## Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO)

Het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, kortweg 'BWRO', vormt de juridische basis voor stedenbouw in Brussel.

Het BWRO werd bij besluit van 9 april 2004 aangenomen, verscheen in het Belgisch Staatsblad op 26 mei 2004 en trad in werking op 5 juni 2004. Het codificeert de 4 ordonnanties met betrekking tot ruimtelijke ordening die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest golden:

- ▷ de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw (OOPS);
- ▷ de ordonnantie van 4 maart 1993 inzake het behoud van het onroerend erfgoed;
- ▷ de ordonnantie van 18 juli 2002 houdende het voorkooprecht;
- ▷ de ordonnantie van 18 december 2003 betreffende de rehabilitatie en de herbestemming van de niet-uitgebate bedrijfsruimten.

Sindsdien werd het wetboek meermaals gewijzigd.

Het BWRO bepaalt en regelt de grote mechanismen van ruimtelijke ordening op het Brusselse grondgebied:

- ▷ planning (ontwikkelingsplannen, bestemmingsplannen, onteigeningen, ...);
- ▷ stedenbouwkundige verordeningen (gewestelijke en gemeentelijke);
- ▷ vergunningen en attesten (aan vergunning onderworpen handelingen, onderzoek van de aanvragen, bevoegde overheden, termijnen, speciale regelen van openbaarmaking, beroepen ...);
- ▷ bescherming van het onroerend erfgoed (bescherming, notering op de bewaarlijst, inventarisatie en registratie van het onroerend erfgoed, opgravingen, onteigeningen, subsidies ...);
- ▷ niet-uitgebate bedrijfsruimten;
- ▷ het voorkooprecht;
- ▷ stedenbouwkundige inlichtingen en informatie;
- ▷ inbreuken en straffen.

## De uitvoeringsbesluiten

Het BWRO wordt aangevuld met uitvoeringsbesluiten, aangenomen door de Brusselse regering, die de inhoud van het wetboek verder uitwerken en een concrete toepassing van zijn bepalingen mogelijk maken.

Deze besluiten betreffen vooral volgende materies:

- ▷ de handelingen en werken 'van geringe omvang' (vrijgesteld van vergunning, advies, de tussenkomst van een architect);
- ▷ de handelingen en werken vrijgesteld van het advies van de Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp;
- ▷ de handelingen en werken die vallen onder de gewestelijke bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar;
- ▷ de publiekrechtelijke personen wiens vergunningsaanvragen ressorteren onder de gewestelijke bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar;
- ▷ de gebruikswijzigingen onderworpen aan een stedenbouwkundige vergunning;
- ▷ de stedenbouwkundige vergunningen van beperkte duur;
- ▷ de stedenbouwkundige lasten;
- ▷ de dossiersamenstelling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, stedenbouwkundig attest en verkavelingsvergunning;
- ▷ de openbare onderzoeken en de speciale regelen van openbaarmaking;
- ▷ de overlegcommissies;
- ▷ ...

Het BWRO voorziet in een aantal **stedenbouwkundige werkinstrumenten** voor de regeling en de ondersteuning van stedenbouw en ruimtelijke ordening:

- ontwikkelingsplannen: GewOP en GemOP,
- bestemmingsplannen: GBP en BBP,
- stedenbouwkundige verordeningen: GSV en GemSV.

Deze werkinstrumenten worden op twee verschillende niveaus uitgewerkt:

- op gewestelijk niveau: reglementering van toepassing op het hele grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- op gemeentelijke niveau: reglementering eigen aan elke gemeente.

## De ontwikkelingsplannen

### ■ **Gewestelijk niveau: het gewestelijk ontwikkelingsplan (GewOP)**

Het gewestelijk ontwikkelingsplan bepaalt de globale planningsstrategie van de duurzame ontwikkeling van het gewestelijke grondgebied. Het GewOP is het instrument voor de globale gewestelijke planning en dus mogen de andere plannen (GBP, GemOP en BBP) er zonder nadrukkelijk vermelde reden niet van afwijken. Het heeft een indicatieve waarde. Het betreft al de materies waarvoor het gewest bevoegd is of die bijdragen tot zijn ontwikkeling: huisvesting, economie, tewerkstelling, mobiliteit, milieu, veiligheid, onderzoek, erfgoed, toerisme, handel, cultuur en sociaal beleid.

Het eerste GewOP dateert van 1995 en was een van de bouwstenen van het gewest. Het moest een antwoord vinden op de stadsvlucht, het structuurverlies van de stad en vele vragen zoals die van de plaats van de kantoren en van de huisvesting en de herwaardering van de handelskernen.

In 2002 werd het GewOP geactualiseerd. De nieuwe versie werd door de gewestregering aangenomen op 12/09/2002. Daarin is voor het eerst sprake van de totstandkoming van hefboomgebieden op basis van richtschema's.

In 2009 werd het gewest met nieuwe uitdagingen geconfronteerd: de demografische groei, opleiding en tewerkstelling, milieu en duurzame ontwikkeling, internationalisering en dualisme binnen de stad.

De Regering heeft in haar intentieverklaring tot volledige wijziging van het GewOP van 26/11/2009 beslist om het GewOP van 2002 volledig te herzien en heeft een D toegevoegd voor "Duurzaam", zich bewust zijnde dat elke stedelijke ontwikkeling gebaseerd is op de drie pijlers van de duurzame ontwikkeling: sociaal, economisch en het leefmilieu.

Dit nieuwe DGewOP zal het huidige GewOP vervangen.

### ■ **Op gemeentelijk niveau: de gemeentelijke ontwikkelingsplannen (GemOP's)**

Ook de gemeenten kunnen hun eigen ontwikkelingsplan opstellen.

In 2010 beschikten 7 van de 19 gemeenten over een door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurd GemOP.



## De bestemmingsplannen

### ■ *Op gewestelijk niveau: het gewestelijk bestemmingsplan (GBP)*

Het gewestelijk bestemmingsplan werd door de regering aangenomen op 03/05/2001. Het blijft van kracht tot het gedeeltelijk of geheel wordt gewijzigd.

Al de GBP-bepalingen hebben bindende kracht en verordenende waarde.

In de hiërarchie van de verordenende plannen staat het GBP bovenaan. Elke stedenbouwkundige vergunning die wordt afgegeven, moet ermee conform zijn.

De GBP-voorschriften kunnen speciale voorschriften van openbaarmaking of het advies van de overlegcommissie opleggen.

Het GBP omvat kaarten (grafische voorschriften) en een bundel met schriftelijke wettelijke voorschriften.



Het GBP en het DGewOP-ontwerp zijn beschikbaar op:

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

of respectievelijk op

[www.gbp.irisnet.be](http://www.gbp.irisnet.be) en [www.brusselplus10.be](http://www.brusselplus10.be).

### ■ *Op gemeentelijk niveau: de bijzondere bestemmingsplannen (BBP's)*

Het is de gemeente die het BBP opstelt, op eigen initiatief of op vraag van de gewestregering. Deze plannen behandelen slechts delen van het gewestelijke grondgebied.

Al de BBP-bepalingen hebben bindende kracht en verordenende waarde. De aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning dienen ze dus na te leven.

Van al de BBP-bepalingen echter - uitgezonderd die over de bestemmingen - kunnen afwijkingen worden verkregen.

In 2010 telde het gewest ongeveer 440 geldende BBP's.

## De stedenbouwkundige verordeningen (SV's)

Het BWRO voorziet de mogelijkheid om stedenbouwkundige verordeningen uit te vaardigen. Deze zijn tweërlei:

- ▷ De gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen (GSV's),
- ▷ De gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen (GemSV's).

De stedenbouwkundige verordeningen bevatten bepalingen die betrekking hebben op de stedenbouwkundige kenmerken van de gebouwen of van hun onmiddellijke omgeving (bv. bouwprofiel, volume, vormgeving, stevigheid).

Ze leggen ook regels vast betreffende de aanleg van de openbare ruimte. De GSV is hiërarchisch superieur aan de GemSV. Zij kan dus de niet-conforme bepalingen van de GemSV opheffen. De vergunningsaanvragen dienen de voorschriften van de stedenbouwkundige verordeningen na te leven. Bepaalde afwijkingen zijn echter mogelijk, voor zover ze door de gemachtigde ambtenaar (gewestelijke overheid) worden toegestaan.

Als de afwijking betrekking heeft op het volume, de inplanting of de vormgeving van de bouwwerken, wordt de vergunningsaanvraag onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking (openbaar onderzoek en advies van de overlegcommissie).

### ■ Op gewestelijk niveau: de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV)

De huidige GSV trad in werking op 3 januari 2007 en telt 7 titels:

- ▷ Titel I: Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving
- ▷ Titel II: Bewoonbaarheidsnormen voor woningen
- ▷ Titel III: Bouwplaatsen
- ▷ Titel IV: Toegankelijkheid van gebouwen voor personen met beperkte mobiliteit
- ▷ *Titel V: opgeheven\**
- ▷ Titel VI: Reclame en uithangborden
- ▷ Titel VII: De wegen, de toegangen ertoe en de naaste omgeving ervan
- ▷ Titel VIII: De parkeernormen buiten de openbare weg

\* Titel V over de thermische isolatie van de gebouwen werd opgeheven en vervangen door de ordonnantie van 7 juni 2007 houdende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen (EPB) dat op 2 juli 2008 van kracht werd.



De gewestelijke en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn beschikbaar op:

*[www.stedenbouw.irisnet.be](http://www.stedenbouw.irisnet.be) of op [www.gsv.irisnet.be](http://www.gsv.irisnet.be).*

## ■ Op gemeentelijk niveau: de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen (GemSV's)

Elke gemeenteraad kan voor het gemeentelijke grondgebied of een deel ervan bijzondere verordeningen uitvaardigen. Na een openbaar onderzoek en het advies van de overlegcommissie keurt de regering deze GemSV's goed.

De GemSV's kunnen, afhankelijk van de lokale situatie, de regelgeving van de GSV aanvullen en verduidelijken of betrekking hebben op andere materies dan die welke door de GSV worden geregeld (bv. schotelantennes, reclame-inrichtingen, terrassen aan de openbare weg, ...). Zij kunnen bovendien de voorwaarden en het bedrag van de stedenbouwkundige lasten bepalen die eventueel bij de afgifte van een vergunning worden opgelegd. Zij zeggen niets over de bestemmingen.

## ■ De stedenbouwkundige zoneverordeningen

Deze verordeningen hebben betrekking op specifieke aspecten betreffende bepaalde zones van het grondgebied (bv. het Werelderfgoedgebied rond de Brusselse Grote Markt).

Zij dragen bijvoorbeeld bij tot het behoud en de ontwikkeling van een wijk. Zowel het Gewest als de gemeenten kunnen ze opstellen.

De directie Stedenbouw heeft ook de opdracht om toe te zien op de correcte toepassing van de GSV, de bestuurlijke politie inzake Stedenbouw. In het verlengde daarvan beheert zij de GemSV's en waakt ze over hun verenigbaarheid met de GSV. De afwijkingen van stedenbouwkundige verordeningen vallen enkel onder de bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar. Zij worden niet verondersteld: ze dienen te worden aangevraagd en de gemachtigde ambtenaar dient ze nadrukkelijk toe te kennen.

## De verkavelingsvergunningen

Verkavelen betekent een goed verdelen in een of meerdere kavels om minstens een ervan te 'verkoop' met de bedoeling er een woning op te bouwen.

*NB: het begrip 'verkoop' omvat ook de verhuur voor meer dan negen jaar en de overdracht van een erfpacht of een opstalrecht.*

De verkavelingsvergunning is een heel bijzondere administratieve handeling. Het is een hybride handeling, want ze maakt tegelijk deel uit van de vergunning en van de verordening.

- ▷ Net als de stedenbouwkundige vergunning beoogt ze de uitvoering van een welbepaalde handeling met een individuele draagwijdte: de verdeling van een terrein met de bedoeling er een woning te bouwen.
- ▷ Net als de verordening bepaalt ze voorschriften: ze garandeert dat de te koop aangeboden kavels kunnen worden bebouwd en ze legt de gebruiksvoorschriften ervan vast (bebouwbare oppervlakte, vormgeving van de constructies, hoogte van de gebouwen, aanleg van de onmiddellijke omgeving ...).

De latere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning die binnen de perimeter van de verkavelingsvergunning liggen, moeten zich hiernaar schikken. Niettemin zijn, net als voor de BBP's, afwijkingen mogelijk, uitgezonderd voor de bestemming.



Raadpleeg de stedenbouwkundige gegevens die op uw wijk of op uw goed van toepassing zijn op de gewestelijke cartografische site:

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

*'De cartografische site BruGIS wordt voortdurend geactualiseerd en bevat de meest recente stedenbouwkundige gegevens die in het Brussels Gewest beschikbaar zijn (luchtfoto's, bestemming van de gebouwen, beschermingsmaatregelen ...).'*

Gilbert Germen, coördinator van de cel reperage bij de DS

## Andere regelgeving

De regelgeving die bouwprojecten omkadert, beperkt zich niet tot het BWRO en de andere stedenbouwkundige regelgeving. Ook andere wetten en regelgeving spelen een rol.

Bijvoorbeeld:

- ▷ het Burgerlijk Wetboek, dat meer bepaald de regels vastlegt voor mede-eigendom en erfdienstbaarheid, meer bepaald voor de erfdienstbaarheid van licht en uitzicht;
- ▷ het Veldwetboek, dat onder meer de regels vaststelt voor de afstanden van de aanplantingen;
- ▷ de milieuregelgeving, zoals:
  - ▶ de ordonnantie betreffende de milieuvergunningen,
  - ▶ de ordonnantie houdende de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen,
  - ▶ de ordonnantie betreffende verontreinigde bodems,
  - ▶ de ordonnantie betreffende het behoud en de bescherming van de natuur (Natura 2 000);
- ▷ de regels voor preventie en brandbestrijding (de brandweerreglementen);
- ▷ de verschillende technische reglementen, waaronder het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI) en het Algemeen Reglement op de Arbeidsbescherming (ARAB);
- ▷ de (gemeentelijke) politiereglementen.

Al deze normen komen bovenop de stedenbouwkundige regelgeving.

# VERGUNNING

## STEDENBOUWKUNDIGE EN VERKAVELINGSVERGUNNING

### Stedenbouwkundige vergunning - stedenbouwkundige attesten - verkavelingsvergunningen

Voor het hele grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest schommelt het aantal ingediende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning rond de 6 000. In 85 % van de dossiers wordt de vergunning afgegeven, in 15 % wordt ze geweigerd. Daarnaast worden jaarlijks een tiental stedenbouwkundige attesten afgegeven.

Het aantal verkavelingsvergunningen draait rond de 25 per jaar.

#### *De 'gemengde' ontwerpen (stedenbouw en milieu)*

Als een project tegelijk een stedenbouwkundige en een milieuvergunning vereist, dient u een 'gemengde' vergunning aan te vragen.

Bij een gemengd ontwerp worden tegelijk de twee aanvragen - stedenbouw en milieu - behandeld. Bepaalde proceduremechanismen zijn hierbij aan elkaar gekoppeld om de nadelen die voortvloeien uit het beheer van deze twee aanvragen, te beperken. Dat is meer bepaald het geval bij het openbaar onderzoek en de overlegcommissie.

### Gemeentelijke vergunningen

Als de aanvrager een privépersoon is, geeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar het goed gelegen is, de vergunning af.

Het gaat hier om de gewone procedure.

De gemeentelijke vergunningen maken ruim 80 % van de toegekende vergunningen uit.

*NB: als de vergunningsaanvraag in overeenstemming is met het BBP of met de verkavelingsvergunning die van kracht is op het grondgebied waar het goed gelegen is, en als zij geen afwijking bevat van de stedenbouwkundige verordeningen, wordt ze onmiddellijk door de gemeente afgegeven, zonder tussenkomst van de gemachtigde ambtenaar.*

### Gewestelijke vergunningen

Uitzonderlijk geeft de gemachtigde ambtenaar (gewestelijke overheid) bepaalde vergunningen af, nl. als:

- ▷ de aanvrager een publiekrechtelijke persoon is;
- ▷ de aanvraag handelingen en werken van openbaar nut betreft;

- ▷ de aanvraag betrekking heeft op een goed dat deel uitmaakt van beschermd erfgoed;
- ▷ de aanvraag betrekking heeft op een niet-uitgebate bedrijfsruimte;
- ▷ de aanvraag betreft een 'ontwerp van gewestelijk belang' dat in een 'bijzondere perimeter' ligt; deze beide voorwaarden worden vastgelegd bij besluit van de Brusselse regering;
- ▷ de aanvraag betreft een ontwerp dat zich uitstrekt op verschillende gemeenten en gelegen is in een perimeter die wordt bepaald bij besluit van de Brusselse regering.

Momenteel geeft het Gewest jaarlijks zowat 800 vergunningen af. Bijna  $\frac{3}{4}$  ervan betreft aanvragen door publiekrechtelijke rechtspersonen of aanvragen voor handelingen en werken van openbaar nut en bijna  $\frac{1}{4}$  gaat over beschermde goederen ('unieke vergunningen'). Op dit moment is er geen vergunning voor niet-uitgebate bedrijfsruimten.

*'Het aantal ingediende dossiers neemt van jaar tot jaar toe: er zijn er nu jaarlijks ongeveer 1 700 meer dan 10 jaar geleden. Het personeel van de directie Stedenbouw werd in de loop van de jaren 2005-2006 overigens sterk uitgebreid zodat de normale bestuurlijke omkadering opnieuw verzekerd is. Dankzij de goed opgeleide en proactieve medewerkers is de kwaliteit van de bestuurlijke en technische behandeling de voorbije jaren verbeterd. De DS streeft er samen met de gemeenten naar om de proceduretermijnen die het BWRO bepaalt, na te leven. De gemachtigde ambtenaar respecteert haast alle termijnen om zijn advies uit te brengen en om de beslissingen te treffen over de afwijkingen. Wat betreft het afgeven van vergunningen, worden de termijnen in 50 % van de gevallen gerespecteerd.'*

- Albert Goffart, directeur van de DS en gemachtigde ambtenaar -

Bepaalde categorieën van vergunningen vragen een woordje uitleg.

### ▷ *De unieke vergunningen (stedenbouw en erfgoed)*

De aanvragen tot unieke vergunningen hebben betrekking op de beschermde goederen (beschermd, ingeschreven op de bewaarlijst of waarvoor een beschermings- of inschrijvingsprocedure loopt).

Zij worden onderworpen aan voorafgaand advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML).

*'Het mechanisme van de unieke vergunning (een enkele vergunning voor het luik stedenbouw en het luik erfgoed) werd van kracht in 2003. Het valt uitsluitend onder de bevoegdheid van de gemachtigde ambtenaar.*

*De voorbije jaren werden 250 à 300 dossiers per jaar behandeld.*

*De interne coördinatie tussen de directie Stedenbouw en de directie Monumenten en Landschappen staat borg voor de coherente behandeling van de unieke vergunningen, wat ten voordele gaat van de aanvragers.'*

- François Timmermans, gemachtigde ambtenaar bij de DS -

### ▷ *Vergunningen met betrekking tot de openbare ruimte*

Deze dossiers houden verband met de aanleg van verkeerswegen (pleinen, straten en vervoersinfrastructuur) en groene ruimten. Zij komen van de gemeenten, maar worden behandeld door de gemachtigde ambtenaar.

### ▷ *Vergunningen met betrekking tot stadsvernieuwing*

Deze dossiers houden verband met werken in het kader van de wijkcontracten en met de renovatie van afzonderlijke onroerende goederen.

### ▷ *Vergunningen met betrekking tot het samenwerkingsakkoord federale staat/ Brussels Gewest (Beliris)*

Het samenwerkingsakkoord van 15 september 1993 tussen de federale staat en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wil de internationale rol en de hoofdstedelijke functie van Brussel promoten. De projecten die in dit kader worden gefinancierd, hebben betrekking op de openbare ruimte, met inbegrip van de spoorwegen, de voorzieningen met een sociaal en cultureel karakter en de sociale woningen.



## De 'bMa' (Bouwmeester - Maître Architecte)

De Brusselse regering vertrouwdde de bouwmeester - bMa - 2 opdrachten toe voor de periode 2009-2014:

1. hij helpt de bouwheren om de architecturale en landschappelijke kwaliteit van de gewestelijke overheidsprojecten veilig te stellen; daarbij staan drie aandachtspunten centraal: samen met de bouwheer een goed programma uitstippelen - een doeltreffende procedure voor de architectuuropdracht vastleggen - een adviescomité oprichten dat hem correct oriënteert bij de toekenning van de opdracht;
2. hij ontwikkelt een kenniscentrum voor kunst in de openbare ruimte, met volgende dubbele doelstelling: de uitwisseling bevorderen tussen de experts op het vlak van enerzijds kunst en anderzijds openbare ruimte; de openbare bouwheren adviseren bij hun keuze van specialisten die hen door het hele proces van artistiek ontwerp en uitvoering moeten loodsen.

Ondersteunen, adviseren en aansporen van de openbare bouwheren, dat zijn de voornaamste taken van de bMa en zijn cel (4 mensen van het MBHG). Hij handelt op vraag van de bouwheren en grijpt zoveel mogelijk in in een vroeg stadium.

De bMa geeft voorrang aan de aanbestedende overheden, zowel gewestelijke, paragewestelijke als gemeentelijke, en aan privé bouwheren als hun ontwerp een impact heeft op de openbare ruimte. Zijn adviezen zijn niet dwingend en helpen de bouwheer om het beste verloop te volgen waarbij de architecturale en landschappelijke kwaliteit wordt veiliggesteld.

In het kader van zijn werk onderhoudt de bMa contacten met het BROH en het ATO: hij wisselt informatie met hen uit over de ontwerpen die hij opvolgt.

De site van de bMa is beschikbaar op  
[www.bmabru.be](http://www.bmabru.be)

Sommige aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning worden aan een effectenstudie of een effectenrapport onderworpen. De bijlagen A en B van het BWRO bepalen de gevallen waarin deze effectenevaluaties 'om stedenbouwkundige redenen' nodig zijn.

Andere ontwerpen of installaties die vanuit milieustandpunt 'geklasseerd' zijn, worden eveneens aan een milieueffectenevaluatie onderworpen, op basis van de ordonnantie betreffende de milieuvergunning.

### Milieueffectenstudies

De effectenstudies gaan over ontwerpen die een aanzienlijke impact kunnen hebben op het milieu. Deze studies worden daarom zeer grondig uitgevoerd door gespecialiseerde studiebureaus.

De studies dringen zich vooral op op grond van het stedenbouwkundige criterium van de overschrijding van de grens van 20 000 m<sup>2</sup> kantooroppervlakte, het criterium van de aanleg van meer dan 200 parkingplaatsen en infrastructuurontwerpen.

Sinds de invoering van de milieueffectenbeoordeling in 1993 werden meer dan 275 effectenstudies uitgevoerd. Hun aantal neemt gestaag toe (met zowat 30 per jaar).

### Milieueffectenrapporten (MER)

De effectenrapporten hebben betrekking op de projecten die een kleinere milieu-impact hebben dan die welke een effectenstudie vereisen. De uitvoering van een effectenrapport is dus eenvoudiger. De aanvrager van de vergunning zorgt er zelf voor en voegt het bij zijn aanvraagdossier.

Het BROH heeft een vademecum opgesteld om de auteur van een MER te helpen om zich de pertinente vragen te stellen over het ontwerp dat hij indient. Dit vademecum is beschikbaar op de website [www.stedenbouw.irisnet.be](http://www.stedenbouw.irisnet.be).

Het realisatiecriterium van ondergrondse parkings is het voornaamste motief voor de effectenrapporten. Vaak wordt het met andere motiveringen gecombineerd (plaatsing van voorzieningen, bouw van kantoren, inrichting in een beplante eigendom ...).

Het aantal effectenrapporten is sinds 2005 stabiel gebleven (ongeveer 175 MER-analyses per jaar).

## Milieueffectenverslagen (MEV's) van de BBP's

Elk ontwerp van bijzonder bestemmingsplan (BBP) wordt automatisch onderworpen aan een MEV, tenzij het BROH en Leefmilieu Brussel het advies van de betreffende gemeenteraad aanvaarden dat stelt dat grote gevolgen van het voorgestelde BBP-ontwerp voor de omgeving ontbreken.

*'Effectenstudies: Het bestuur kijkt er nauwlettend op toe dat de studiebureaus een zo kort mogelijke termijn nastreven en in hun studie kwaliteit en doeltreffendheid beogen.*

*Effectenverslagen: Met het oog op de verkorting van de behandelingstermijnen van de dossiers waarvoor een effectenverslag wordt vereist, communiceert de cel Effecten maximaal met de studie- en architectenbureaus en begeleidt zij deze zo goed mogelijk doorheen de hele procedure, die niet-ingewijden moeilijk kan lijken.*

*Milieueffectenverslagen: Deze zijn bijzonder interessant want de potentiële impact op het 'stuk' van een gemeente wordt zo in een vroeg stadium duidelijk en op die manier wordt een globale benadering van de geplande ontwerpen op de site door al de partijen samen haalbaar. '*

- Michel Delcorps,  
ingenieur-coördinator van de cel Effecten van de DS -

# BOUWMISDRIJVEN

Om de naleving van de stedenbouwkundige reglementering te waarborgen heeft de directie Stedenbouw een *cel Bouwmisdrijven* opgericht. Deze cel werkt samen met de technische diensten van de 19 gemeenten en oefent ten aanzien van hen een voogdijbevoegdheid uit.

Het aantal misdrijven dat jaarlijks door de gemeenten en door het Gewest wordt vastgesteld, neemt licht toe (zowat 800).

De misdrijven hebben betrekking op de handelingen en werken die zonder vergunning werden uitgevoerd of waarbij de afgegeven vergunning niet werd nageleefd.

De voornaamste oorzaken van misdrijven zijn:

- ▷ bestemmingswijzigingen;
- ▷ uitbreidingswerken aan een gebouw;
- ▷ de wijziging van het aantal wooneenheden in een gebouw,
- ▷ de inrichting van inspringstroken als parking.

Ongeveer 45 % van de misdrijven maakt het voorwerp uit van een dading met het bestuur.

Misdrijven die het voorwerp van een verzoekschrift bij het Brussels Parket uitmaken, kunnen overigens op 3 manieren worden hersteld:

1. het herstel van de plaats in haar oorspronkelijke staat;
2. de uitvoering van aanpassingswerken;
3. de betaling van de meerwaarde van het goed als gevolg van de overtreding.

*'Het beleid van de cel Bouwmisdrijven is in de eerste plaats gericht op preventie, meer bepaald via een permanente communicatie met de publiekrechtelijke personen. Het repressieve aspect komt slechts in tweede instantie aan bod. De cel Bouwmisdrijven werkt samen met de technische diensten van de 19 gemeenten. Ze houdt het Brusselse Parket voortdurend op de hoogte van dossiers van gewestelijk belang.'*

- Alain Van Kerk, coördinator van de *cel Bouwmisdrijven* van de DS -

De ordonnantie van 14 mei 2009 tot wijziging van de ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het BWRO trad in werking op 1 januari 2010. Deze hervorming beoogt vooral de inkorting van de beroepsprocedure. Zo werd het systeem van dubbele aanleg geschrapt. Het Stedenbouwkundig College is een adviesinstantie geworden en het enige beroepsorgaan dat overblijft is de regering.

Om te weten welke wetgeving van toepassing is op de ingediende beroepen, dient volgend onderscheid te worden gemaakt:

**1.** De beroepen ingediend na 1 januari 2010 tegen een beslissing die voor die datum door de vergunningverlenende overheid werd getroffen, volgen de oude procedure. Het beroep kan bij het Stedenbouwkundig College worden ingediend tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen of van de gemachtigde ambtenaar (of bij het ontbreken van een beslissing van deze laatste).

Tegen de beslissing van het Stedenbouwkundig College kunnen het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar en de aanvrager (deze laatste ook bij het ontbreken van beslissing van het Stedenbouwkundig College) beroep aantekenen bij de regering.

In 2010 werden bij het Stedenbouwkundig College 20 beroepen ingediend op basis van de oude procedure, en werden bij de regering 145 beroepen ingediend volgens de nieuwe procedure.

**2.** De beroepen die na 1 januari 2010 werden ingediend tegen een beslissing die na 1 januari 2010 werd getroffen, volgen de nieuwe procedure.

Het Stedenbouwkundig College wordt een adviesinstantie. Het brengt zijn advies bij de regering uit binnen de 60 dagen na de ontvangst van het beroep (binnen de 75 dagen als een hoorzitting werd gevraagd).

De regering deelt haar beslissing mee na de verzending van het advies van het Stedenbouwkundig College of, bij ontstentenis van een advies, na het verstrijken van de wettelijke termijn. Bij het ontbreken van de bekendmaking van een beslissing door de regering binnen de toegekende termijn kan elke partij de regering een aanmaning sturen.

De regering kan de vergunning afgeven, de afgifte ervan afhankelijk stellen van voorwaarden om een goede plaatselijke aanleg te waarborgen, of de vergunning weigeren.

**De voorbereiding van de dossiers beroepen bij de Regering wordt waargenomen door de Directie Advies en Beroep (DAB) binnen het BROH.**

*‘Door de devolutieve werking van het beroep beschikt de regering over een discretionaire bevoegdheid voor de beoordeling van de volledige aanvraag die werd ingediend. Zij kan bijgevolg de gevraagde stedenbouwkundige vergunning afgeven, weigeren of aan voorwaarden koppelen. De wetswijzigingen van 2009 hebben geleid tot eenvoudigere administratieve stappen en kortere termijnen voor de aanvrager van de vergunning. De hervorming had ook een dynamisch gevolg, want de aanvrager kan nu op elk moment plannen indienen die zijn aanvraag wijzigen, met naleving van de voorwaarden bepaald in het BWRO.’*

- Violaine Boelaerts, coördinatrice van de DAB -



## Stedenbouwkundige inlichtingen en informatie

Via de directie Stedenbouw bezorgt de gemachtigde ambtenaar de stedenbouwkundige inlichtingen (bestemming van het goed, aanwezigheid van een BBP, een verkavelingsvergunning, een bescherming, een perimeter van voorkoop, ...) aan de publiekrechtelijke personen. Dit geldt ook voor de aanvragen tot verdeling van een goed die aan de notarissen moet worden meegedeeld.

De DS behandelt eveneens elke vraag over stedenbouw.

Zij treedt vaak in contact met de burger, bijvoorbeeld via de organisatie van voorstellingen waarbij de medewerkers van de DS en hun gesprekspartners hun kennis met elkaar delen, wat onderlinge samenwerking ten goede komt.

De DS legt zich ook toe op de publicatie van verslagen en informatieve brochures.

## Publicaties

- ▶ Het jaarverslag van het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting
- ▶ BROH-brochure: Voorstelling van de opdrachten, programma's en activiteiten van het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting
- ▶ Praktische Gids: De stedenbouwkundige vergunning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (NL/FR)
- ▶ Info-folders van stedenbouw (NL/FR):
  - ▷ Binnenterreinen van huizenblokken, groene stadslongen
  - ▷ De gevel vernieuwen of verbouwen
  - ▷ Een handelszaak in een woongebouw onderbrengen
  - ▷ Een woongebouw opsplitsen
  - ▷ Hoogstammige bomen: planten, snoeien, vellen
  - ▷ Insprongstroken: geen parkeer ruimte!
  - ▷ Omheiningen
  - ▷ Plannen en verordeningen in het Brussels Gewest
  - ▷ Schotelantennes
  - ▷ Stedenbouwkundige informatie

- ▷ Uithangborden en reclame verwijzend naar het uithangbord
- ▷ Uw beroepsactiviteit in een woninggebouw onderbrengen
- ▷ Verbouwen om woongelegenheid te creëren
- ▷ Zonne- of fotovoltaïsche panelen

### Andere publicaties over stedenbouw

- ▶ BruGIS, de cartografische site van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
- ▶ Vademecum - Overheidsopdrachten architectuur Brussel
- ▶ Vademecum voor de opstelling van een effectenrapport



Deze publicaties worden geactualiseerd  
in functie van de wetswijzigingen ter zake.

Raadpleeg de geactualiseerde lijst  
van onze publicaties op:  
[www.stedenbouw.irisnet.be](http://www.stedenbouw.irisnet.be).

### DIRECTIE STEDENBOUW

Directeur: Albert GOFFART

Tel.: +32 (0)2 204 23 77 – Fax: +32 (0)2 204 15 23

Info: [broh.stedenbouw@mbhg.irisnet.be](mailto:broh.stedenbouw@mbhg.irisnet.be)

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





## BruGIS®, het Brusselse GIS!

Een Geografisch InformatieSysteem (GIS) is een cartografische site die ruimtelijke informatie en ermee verband houdende alfanumerieke gegevens verschaft.

BruGIS® betreft het hele grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

BruGIS® wordt voortdurend geactualiseerd. Het biedt de meest recente beschikbare stedenbouwkundige gegevens over het Brusselse Gewest en vormt een buitengewoon hulpmiddel bij het beheer van ruimtelijke ordening.

Met de hulp van een zoekmotor kunt u uw adres lokaliseren, uw woning visualiseren op de luchtfoto van Brussel, de bestemming van de gebouwen rondom u nagaan, de ligging opzoeken van de BBP's, verkavelingen, de gebieden met archeologisch potentieel, de perimeters waarin u bepaalde premies kunt genieten, beschermde landschappen, ...

BruGIS® is bestemd voor wie beroepsmatig met ruimtelijke ordening bezig is, zoals stedenbouwkundigen, architecten, notarissen, maar ook gemeentebesturen. Bovendien vormt het een waardevolle bron van informatie voor al de Brusselaars: inwoners, wie er tijdelijk verblijft, werknemers, studenten, ...



U kunt al de informatie met betrekking tot BruGIS® raadplegen op de website:

[www.brugis.be](http://www.brugis.be)

### Algemene linken:

- ▷ Brussels Hoofdstedelijk Gewest  
[www.brussel.irisnet.be](http://www.brussel.irisnet.be)
- ▷ Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting  
[www.broh.irisnet.be](http://www.broh.irisnet.be)
- ▷ De portaaliste van Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw  
[www.stedenbouw.irisnet.be](http://www.stedenbouw.irisnet.be)
- ▷ De cartografische site BruGIS  
[www.brugis.be](http://www.brugis.be)
- ▷ Gewestelijk bestemmingsplan  
[www.gbp.irisnet.be](http://www.gbp.irisnet.be)
- ▷ Gewestelijke stedenbouwkundige verordening  
[www.gsv.irisnet.be](http://www.gsv.irisnet.be)
- ▷ Gewestelijk ontwikkelingsplan  
[www.gewop.irisnet.be](http://www.gewop.irisnet.be)
- ▷ Duurzame gewestelijke ontwikkelingsplan - DGewOP  
[www.brusselplus10.be](http://www.brusselplus10.be)
- ▷ De centrumwijken van het Gewest  
[www.bruplus.eu](http://www.bruplus.eu)
- ▷ Monumenten en Landschappen  
[www.monument.irisnet.be](http://www.monument.irisnet.be)
- ▷ Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen  
[www.kcml.be](http://www.kcml.be)
- ▷ Gewestelijke Ontwikkelingscommissie  
[www.crd-goc.be](http://www.crd-goc.be)
- ▷ Leefmilieu Brussel (BIM)  
[www.leefmilieubrussel.be](http://www.leefmilieubrussel.be)
- ▷ Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest  
[www.gomb.be](http://www.gomb.be)
- ▷ Brussel Agentschap voor de Onderneming (BAO)  
[www.bao.irisnet.be](http://www.bao.irisnet.be)
- ▷ Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM)  
[www.bghm.irisnet.be](http://www.bghm.irisnet.be)
- ▷ Belgisch Staatsblad  
[www.staatsblad.be](http://www.staatsblad.be)

## Gemeenten:

### ANDERLECHT – 1070

Van Lintstraat, 6  
Tel.: 02 558 08 00  
[www.anderlecht.be](http://www.anderlecht.be)

### OUDERGHEM – 1160

Emile Idiersstraat, 12  
Tel.: 02 676 48 11  
[www.ouderghem.be](http://www.ouderghem.be)

### Sint-Agatha-Berchem – 1082

K. Albertstraat, 33  
Tel.: 02 464 04 11  
[www.berchem.irisnet.be](http://www.berchem.irisnet.be)

### BRUSSEL – 1000

Anspachlaan, 6  
Tel.: 02 279 22 11  
[www.brucity.be](http://www.brucity.be)

### ETTERBEEK – 1040

Oudergemlaan, 113-117  
Tel.: 02 627 21 11  
[www.etterbeek.be](http://www.etterbeek.be)

### EVERE – 1140

Hoedemaekerssquare, 10  
Tel.: 02 247 62 62  
[www.evere.be](http://www.evere.be)

### VORST – 1190

Brusselsesteenweg, 112  
Tel.: 02 370 22 11  
[www.vorst.irisnet.be](http://www.vorst.irisnet.be)

### GANSHOREN – 1083

Keizer Karellaan, 140  
Tel.: 02 465 12 77  
[www.ganshoren.be](http://www.ganshoren.be)

### ELSENE – 1050

Elsensesteenweg, 168  
Tel.: 02 515 61 11  
[www.elsene.be](http://www.elsene.be)

### JETTE – 1190

Wemmelsesteenweg, 100  
Tel.: 02 423 12 11  
[www.jette.be](http://www.jette.be)

### KOEKELBERG – 1081

Vanhuffelplein, 6  
Tel.: 02 412 14 11  
[www.koekelberg.be](http://www.koekelberg.be)

### SINT-JANS-MOLENBEEK – 1080

Graaf van Vlaanderenstraat, 1  
Tel.: 02 412 17 37  
[www.molenbeek.be](http://www.molenbeek.be)

### SINT-GILLIS – 1060

M. Van Meenenplein, 29  
Tel.: 02 536 02 11  
[www.stgillis.irisnet.be](http://www.stgillis.irisnet.be)

### SINT-JOOST-TEN-NOODE – 1210

Sterrenkundelaan, 12-13  
Tel.: 02 220 26 11  
[www.stjoost.irisnet.be](http://www.stjoost.irisnet.be)

### SCHAARBEEK – 1030

Colignonplein  
Tel.: 02 244 75 11  
[www.schaarbeek.irisnet.be](http://www.schaarbeek.irisnet.be)

### UKKEL – 1180

A. Dansestraat, 25  
Tel.: 02 348 65 11  
[www.ukkel.irisnet.be](http://www.ukkel.irisnet.be)

### WATERMAAL-BOSVOORDE – 1170

A. Gilsonplein, 1  
Tel.: 02 674 74 11  
[www.watermaal-bosvoorde.be](http://www.watermaal-bosvoorde.be)

### SINT-LAMBRECHTS-WOLUWE – 1200

Tomberg, 123  
Tel.: 02 761 27 11  
[www.woluwe1200.be](http://www.woluwe1200.be)

### SINT-PIETERS-WOLUWE – 1150

C. Thielemanslaan, 93  
Tel.: 02 773 05 11  
[www.woluwe1150.irisnet.be](http://www.woluwe1150.irisnet.be)

# FOREWORD

Every city has and fulfills several functions that are specifically related to its status as a city. This variety of functions is carried out on different levels, technically with the organization of space and traffic, socially with the development of living areas, as well as esthetically. Town planning policy includes all the plans and actions that make the organization of these functions possible. Moreover, this policy guarantees the coherence and an appropriate supervision of these functions. Hence, it influences the daily life of all citizens and users of Brussels.

The development and the realization of these actions and plans are accomplished on the basis of procedures where different actors play their part. The Regional Development Plans, the Regional Land Use Plans, the Special Land Use Plans, the Brussels Town Planning Code, the Regional Planning Regulation... are no new elements. These acronyms refer to tools that have been worked out in the Brussels Region for the maintenance of urban life quality and the good urban functioning.

As a citizen and/or professional in real estate you have the right to understand how your daily life is managed on a town planning level and which part you can play in it. Will there soon be realized a new project that will rearrange your area? To make sure that you are heard, consultation committees are set up. Which authority should you approach to lodge an appeal when your town planning permit has been refused? It is not easy to know where, when, how and what to do.

The existing procedures are not always easily accessible and the administrative steps to take are not always well known. This brochure is intended to clarify, to create transparency and to ensure a good understanding of these matters. Because everyone can take their part, every mechanism that has been set up is necessary and each decision level is important..., this document will guide you through the functioning, the tools, the regulations and the administrations in the field of town planning in the Brussels-Capital Region.

Enjoy your reading !

Emir Kir  
Secretary of State for Town Planning  
in the Brussels-Capital Region

What is the role of regional planning in the day-to-day building of the city?

The regional planning service is one of the operational divisions of the Department of Spatial Planning and Housing (AATL) in the Brussels-Capital Region.

Following on from the town planning guide on permits in the Brussels region, the AATL is now publishing a guide which aims to explain the role and missions of the Town Planning Service and its day-to-day work, which are often not widely appreciated by the general public.

Almost 50 officials with a variety of expertise work every day to promote the planning future of Brussels, its image, its liveability, and its equilibrium in order to meet the needs and expectations of its residents and other urban players.

The Town Planning Service works with efficiency and perseverance to improve the quality of life and harmony in the the city. It makes itself as available as possible to support large scale projects from their inception, through dialogue and listening, and its advisory role is transparent. Ethical values and fairness are of great importance to the town Planning Service. The concept of public service is central in all its actions.

Its great expertise enables it to conduct an objective analysis of applications, so that the Region continues to guarantee the urban balance, sometimes, admittedly, at the price of a necessary firmness.

The Town Planning Service's officials responsible are obliged to deliver solid and legally reliable opinions and permits, consistent with the general policy of the Government.

I invite you to learn more about its activites in this trilingual guide addressed to professionals and the general public alike, which also aims to illustrate the cases which it handles with concrete examples.

Albert Goffart  
Director, Town Planning Service  
Official responsible

# CONTENTS

- Foreword ..... page 60
- Introduction ..... page 61
- Contents ..... page 62
- Objective ..... page 63
- Planning regulations ..... page 65
- Planning permits and permits for splitting a plot ..... page 74
- The Master Architect ..... page 77
- Environmental impact assessments ..... page 78
- Planning infringements ..... page 80
- Appeals ..... page 81
- Information ..... page 83
- Links and useful addresses ..... page 86

*CoBAT Article 2: « The development of the Region, including its spatial planning, seeks to meet in a sustainable manner the social, economic, heritage and environmental needs of the community through the sound management of the quality of life, a sparing use of land and resources, by preserving and developing the cultural, natural and landscape heritage and by improving the energy performance of buildings ».*

Town planning has the strategic objective of making a proactive contribution to the quality of life in the city through the use of its planning tools, not least in assessing projects in a manner which takes account of every aspect of the city.

This objective is written into the Government's general policy declaration and is based on the - significant - second Article of the Brussels Planning Code, the CoBAT.

The Planning objective can be broken down into **five principal tasks**:

1. **Permits:** To issue the official responsible's assent for planning permits and certificates and plot division permits which fall within the remit of the municipalities; to issue decisions (approval or rejection) on applications for exemptions and, where appropriate, to suspend the decision of the municipal executive.  
To examine and issue planning permits and certificates and plot division permits which fall within the remit of the official responsible (regional permits) and the official responsible's referrals ..... **page 18**
2. **Environmental impact:** To examine environmental impact studies and reports relating to applications for planning permits/certifications or permits for the division of plots, and environmental impact reports relating to PPAS cases ..... **page 21**
3. **Infringement:** To deal with planning infringements relating to actions and works carried out without permits or which fail to comply with the permit issued ..... **page 24**
4. **Appeals:** To process appeals to the Government. To monitor planning disputes handled by the Region's lawyers ..... **page 25**
5. **Information :** to provide planning information to public law bodies and to manage notaries' applications for the division of goods. To produce publications intended for the general public and to strengthen external and internal communication in planning matters ..... **page 27**

### Every year, Town Planning sees:

- ▶ 6 000 building permit applications
- ▶ 5 000 building permits issued, being 85% of applications
- ▶ 16% granted by the Region (through the powers of the official responsible)
- ▶ 30 environmental impact studies
- ▶ 175 environmental impact reports
- ▶ 800 recorded planning infringements
- ▶ 200 appeals to the Government, introduced to the Planning Panel

*« The Town Planning Service accounts for almost 50 of the 300 or so officials working for the Department of Spatial Planning and Housing (AATL). The Service's executives, mainly architects and architectural engineers, represent 40% of its workforce ».*

*- Ilse Weemaels, Town Planning Service coordinator -*





### Town planning in Brussels

*« In Belgium, planning regulations are governed by the regions. They are different in the Brussels-Capital Region, in Wallonia and in the Flemish Region. The Brussels Region therefore issues its own rules and procedures, appropriate to its 19 municipalities.*

*The Region is distinguished by the role played by the consultation committee in all permit applications which are subject to a public enquiry ».*

- Stéphanie Hanssens, legal adviser to the Town Planning Service -

### Consultation committees

Every municipality in the Brussels region has its own “consultation committee”. This is a consultative body composed of eight members representing the municipality (three members) and the Region: planning (Town Planning Service), heritage (Monuments and Sites Service), the economy (SDRB) and the environment (Bruxelles Environnement).

Its opinion is required prior to the issue of permits subject to special publicity measures. It is also required prior to the adoption of a Local Land Use Plan (PPAS), a compulsory acquisition plan relating to the implementation of a PPAS, or a Local Planning Regulation.

At meetings which are open to the public, the project is presented to those present, giving them the opportunity to ask any questions which will help them to understand the application fully and to have any claims heard. After deliberating in private, the consultation committee delivers its opinion. This is a consultative opinion, and is non-binding.

Around 60% of applications are subject to the consultation committee procedure.

## The Brussels Planning Code (CoBAT)

The Brussels Planning Code (generally known as the “CoBAT”) provides the fundamental legal text for planning matters in Brussels. It was adopted by the decree of 9 April 2004, (published in the Moniteur belge of 26 May 2004) and came into force on 5 June 2004.

It codified the four previously existing statutory instruments on spatial planning in the Brussels-Capital Region:

- ▷ The organic ordinance of 29 August 1991 on planning policy and urban planning (OOPU)
- ▷ The ordinance of 4 March 1993 on the conservation of the built heritage
- ▷ The ordinance of 18 July 2002 on the right of pre-emption
- ▷ The ordinance of 18 December 2003 on the regeneration and re-use of unused business sites

Since then, the code has been amended on several occasions.

The CoBAT establishes and governs the main planning mechanisms in the Brussels region:

- ▷ Planning policy (development plans, land use plans, compulsory purchase, etc.)
- ▷ Planning regulations (regional and municipal)
- ▷ Planning permits and certificates, and permits for the division of a plot (actions subject to permit, applications, competent authorities, deadlines, special publicity measures, appeals, etc.)
- ▷ The protection of the built heritage (classification, registration on the protection list, inventory and register of the built heritage, archaeological excavations, etc.)
- ▷ Unused business sites
- ▷ Pre-emption rights
- ▷ Planning data and information
- ▷ Infringements and penalties

## Implementing measures

The CoBAT is supplemented by implementing measures adopted by the Brussels government which establish its scope and enable its provisions to be put into practice.

These concern the following:

- ▷ Works “of minimal importance” (which are exempt from the requirements for a permit, an opinion, or the intervention of an architect)
- ▷ Works exempt from the requirement to obtain an opinion from the fire & emergency service (SIAMU)
- ▷ Works of public utility which fall within the regional competence of the official responsible
- ▷ Bodies governed by public law whose permit applications fall within the regional competence of the official responsible
- ▷ Changes of use subject to planning permission
- ▷ Planning permits of limited duration
- ▷ Planning charges
- ▷ The composition of the application dossier for planning permits, planning certificates and plot division permits
- ▷ Public enquiries and special publicity measures
- ▷ Consultation committees
- ▷ etc.

The CoBAT establishes a number of **planning tools** designed to govern and codify urban and spatial planning:

- Development plans, PRD and PCD
- Land use plans, PRAS and PPAS
- Planning regulations, RRU and RCU

These tools exist at two levels:

- The regional level: regulations which cover the whole Brussels-Capital Region
- The municipal level: regulations proper to each municipality.

## Development plans

### ■ *The regional level: the Regional Development Plan (PRD)*

The Regional Development Plan plans out the Global planning strategy for the sustainable development of the Region's territory. The entire regional planning depends on it and all the other plans (PRAS, PCD and PPAS) cannot diverge from it without expressly indicating the reasons. It has indicative value. It covers all those matters falling within the Regional Competences or which affect its development: housing, the economy, employment, mobility, the environment, security, research, heritage, tourism, commerce, culture and social policy.

The first PRD was adopted in 1995 and was a key founding text for the Region, had to cope with the urban exodus and the uncontrolled development of the town, and to answer many questions on the place of offices and housing, the revitalisation of commercial hubs, etc.

In 2002, the PRD was updated and adopted by the Regional Government on 12/09/2002. It introduced the concept of "lever zones" to be implemented via Structure Plans.

In 2009, the Region had to cope with new challenges: demographic growth, training and jobs, the environment and sustainable development, the internationalisation and polarisation of the city.

In its declaration of 26/11/2009 to intend to amend the PRD totally, the Government decided to review the PRD 2002 completely and to add it a second D for "Durable" (sustainable), being aware of any urban development today must pay due attention to the three pillars of sustainable development: social, economic and environmental.

This new PRDD will replace the current PRD.

### ■ *The municipal level: municipal development plans (PCD)*

The municipalities may also adopt their own development plans for the areas they cover.

In 2010 seven of the 19 municipalities had a PCD. Five are in the course of drafting.

## Land use plans

### ■ *The regional level: the Regional Land Use Plan (PRAS)*

The Regional Land Use Plan was adopted by the Government on 03/05/2001. It will remain in force until amended, wholly or in part.

All regulatory requirements of the PRAS have binding force and regulatory value.

The PRAS leads the hierarchy of regulatory plans.  
All planning permits issued must comply with it.

The regulatory requirements of the PRAS can require some permit applications to be subject to special publicity measures, or the recommendation of the consultation committee.

It consists of maps (graphic requirements) and legal specifications.



The PRAS and the draft PRDD can be consulted at:  
[www.townplanning.irisnet.be](http://www.townplanning.irisnet.be)

or at: [www.pras.irisnet.be](http://www.pras.irisnet.be) and [www.bruxellesplus10.be](http://www.bruxellesplus10.be)

### ■ *Municipal level: Special Land Use Plans (PPAS)*

This type of plans are drawn up by the municipality, either on its own initiative or at the request of the Regional Government. These plans only cover parts of the municipal territory.

All their regulatory requirements have binding force and regulatory value, and consequently planning permit applications must comply with them. Nevertheless, except in the case of land use, it is possible to obtain exemptions to all PPAS provisions.

In 2010, there were some 440 PPAS in force in the Region.

## Planning regulations (RU)

Planning regulations may be introduced under the CoBAT. These are of two types:

- ▷ Regional planning regulations (RRU)
- ▷ Local planning regulations (RCU)

Planning regulations contain provisions applicable to the planning characteristics of structures and their surroundings (e.g. size, volume, aesthetics, solidity of construction). They also establish rules for the management of public space.

The RRU takes precedence over RCUs, so that it rescinds any provisions which do not comply with it. Permit applications must respect the provisions of planning regulations.

Nevertheless, it is possible to obtain certain exemptions authorised by the official responsible (Regional authority).

If the exemption relates to the size, position or aesthetics of a building, the application will be subject to special publicity measures (public enquiry and the opinion of the consultation committee).

### ■ Regional level: the Regional Planning Regulation (RRU)

The current RRU came into force on 3 January 2007. It contains seven titles:

- ▷ Title I: Characteristics of constructions and their surroundings
- ▷ Title II: Standards of fitness for habitation for housing
- ▷ Title III: Building sites
- ▷ Title IV: Accessibility of buildings for persons with reduced mobility
- ▷ Title V: rescinded\*
- ▷ Title VI: Advertising and signs
- ▷ Title VII: Roadways, access and surroundings.
- ▷ Title VIII: Off-road parking regulations

\* Title V on the thermal insulation of buildings has been rescinded and replaced by the Order of 7 June 2007 on the energy performance and indoor climate of buildings (EPB), which came into force on 2 July 2008.



Regional and municipal planning regulations may be consulted at

[www.townplanning.irisnet.be](http://www.townplanning.irisnet.be) or [www.rru.irisnet.be](http://www.rru.irisnet.be)

## ■ Local level: Local Planning Regulations (RCU)

Any municipality may adopt its own regulations for all or part of the municipal area. These RCUs are approved by the Government after a public consultation and the opinion of the consultation committee.

The RCUs clarify and supplement the aspects governed by the RRU in relation to local circumstances, or apply to other matters not covered by the RRU (e.g. satellite dishes, advertising, pavement cafés, etc.) They may also determine the circumstances under which planning charges may be imposed when permits are issued, and their level. They do not apply to land use issues.

## ■ Zonal Planning Regulations

These are Regional or local regulations covering certain zones (e.g. the UNESCO zone around the Brussels Grand-Place).

They play a part in the conservation or development of a district. They may be drafted by the Region or by the municipalities.

The Town Planning Service is also charged with ensuring the proper application of the RRU, which constitutes administrative policy in planning matters. As an extension of this, it manages the RCUs, inter alia ensuring that they are compatible with the RRU. Exemptions to planning regulations may only be granted by the official responsible. They cannot be taken for granted; they must be applied for, and be expressly granted by the official responsible.

## Permits for plot division

The division of a plot entails the creation of one or several plots for the purpose of the “sale” of at least one of these plots for the construction of a dwelling.

*N.B.: the term “sale” here includes letting for more than nine years and disposal on a long-term lease or a ground lease.*

This is a very specific administrative procedure. It is a hybrid measure, simultaneously authorising and regulating.

- ▷ Like the planning permit, it relates to the execution of a very specific individual operation: the division of a plot with a view to erecting a dwelling
- ▷ Accompanied by regulatory provisions, it guarantees the suitability for building of the plots offered for sale and governs the conditions under which they can be used (surface area available for building, aesthetics, building height, development of surroundings etc.)

Subsequent applications for planning permits on the land in question must comply with the plot division permit. Nevertheless, as with the PPAS, exemptions are possible, with the exception of those provisions determining land use.



Consult the planning information applicable to your neighbourhood or your property on the Region's mapping site: [www.brugis.be](http://www.brugis.be)

*« BruGIS is a constantly updated mapping site which presents the most recently available planning data in the Brussels-Capital Region (aerial photography, use of buildings, protection measures, etc.) ».*

- Gilbert Germen, coordinator, *research unit*, Town Planning Service -



## Other regulations

The CoBAT and other planning rules are not the only regulations applicable to construction projects. They co-exist with other laws and regulations.

Examples include:

- ▶ The Civil Code, which sets out the rules relating to party walls and easements, including the rights to light and unobstructed view
- ▶ The Rural Code, which sets out rules on the distance between plantations
- ▶ Environmental rules, including:
  - ▶ The order on environmental permits
  - ▶ The order on the energy performance and indoor climate of buildings (EPB)
  - ▶ The order on contaminated soil
- ▶ The rules for fire prevention and fire fighting (the fire department regulations)
- ▶ Various technical regulations, including the general regulation on electrical installations (RGIE) and the general regulation on workplace protection (RGPT)
- ▶ (municipal) Police regulations.

All these laws are in addition to the planning rules.



### Planning permits - planning certificates - plot division permits

For the entire area covered by the Brussels-Capital Region, the annual number of permit applications stands at around 6 000, of which 85% are granted and 15% rejected. Around a dozen planning certificates are also issued each year.

Some 25 plot division permits are granted annually.

#### *Mixed projects” (planning and environment)*

A “mixed” project is one which requires both a planning permit and an environmental permit.

In the case of a mixed project, two separate permit applications must be made. Some procedural mechanisms have been coupled in order to reduce the burden of handling these applications. This applies in particular to the public enquiry and the consultation committee.

### Municipal permits

Where the applicant is a private individual, permits are issued by the municipal executive in the municipality where the property is situated.

This is the normal procedure.

Municipal permits account for more than 80% of the permits granted.

*N.B.: where the permit application complies with a PPAS or plot division permit current in the area where the property is located, and does not include any exemptions to planning regulations, it is granted directly by the municipality without the intervention of the official responsible.*

### Regional permits

Exceptionally, permits are issued by the official responsible (regional monitoring authority) when:

- ▷ The applicant is a body governed by public law
- ▷ The application concerns works of public utility
- ▷ The application concerns property on the protected heritage list
- ▷ The application concerns an unused business site
- ▷ The application relates to a «regional interest project» sited within a given area, both determined by a decision of the Brussels Government
- ▷ The application relates to a project sited in several municipalities and within a given area determined by a decision of the Brussels Government

Currently, the Region issues some 800 permits annually. Almost three quarters of these are applications from bodies governed by public law or relate to acts and works of public utility, and almost a quarter relate to protected property (“single permits”). At present there are no permits for unused business sites.

*«The number of applications rises year on year: around 1700 more than ten years ago. The Town Planning Service staff has also been expanded substantially during the period 2005-2006 to reach the required level in relation to its normal administrative staffing.*

*Thanks to trained and proactive staff, the quality of technical and administrative procedures has also improved in recent years.*

*The Town Planning Service, along with the municipalities, makes strenuous efforts to meet the procedural deadlines set by the CoBAT. The official responsible's deadlines for issuing opinions and decisions on exemptions are almost met.*

*In the case of the permits which he grants, the official responsible meets 50% of deadlines ».*

- Albert Goffart,

Town Planning Service Director and official responsible -

Certain permit categories call for some remarks.

### ▷ Single permits (planning and heritage)

Applications for single permits relate to protected heritage (classified, registered on the conservation list or in the course of classification or registration). These are submitted under a prior assent procedure to the Royal Commission for Monuments and Sites (CRMS).

*« The single permit mechanism (a single permit for the planning and heritage aspects) came into existence in 2003. The mechanism is the sole responsibility of the official responsible.*

*In recent years, between 250 and 300 single permit applications have been examined annually.*

*The internal coordination between the Town Planning Service and the Monuments and Sites Service ensures the consistent appraisal of single permits, to the benefit of applicants ».*

- François Timmermans,  
official responsible at the Town Planning Service -

### ▷ *Permits relating to public space*

These dossiers relate to the development of communication routes (squares, streets and transport infrastructure) and to green spaces. Such applications are mostly made by the municipalities, but are dealt with by the official responsible.

### ▷ *Permits for urban regeneration*

These cases concern neighbourhood contract operations and the renovation of single buildings.

### ▷ *Permits relating to the Federal/Regional Cooperation Agreement (Beliris)*

The cooperation agreement of 15 September 1993 concluded between the Federal State and the Brussels-Capital Region aims to promote the role and status of Brussels as an international and capital city. The projects financed under this agreement affect public space, including railways, social and cultural facilities and social housing.

## The “bMa” (Bouwmeester – Maître Architecte - Master Architect)

The Master Architect - the bMa - has been given two missions by the Brussels Government for the period 2009-2014:

1. to assist developers to guarantee the architectural and landscape quality of regional public projects, by means of three drivers: defining a sound programme with the developer, establishing with him sound procedures for the architecture tender, and setting up an effective advisory committee to assist in awarding the contract.
2. the development of a centre of expertise in “Art in the public space” with a dual objective: to encourage exchanges between art experts and experts in public space and to advise developers in the choice of specialists able to accompany them through the entire process of their artistic projects and productions.

Assistance, advice and encouragement to public developers form the core of the mission of the bMa and his unit (a staff of four from the Ministry of the Brussels-Capital Region). He works with developers on an optional basis, and intervenes at an early stage in the projects.

The bMa gives priority to public project owners, whether regional, para-regional or municipal, and to private principals whose projects will have an impact on public space. His opinions, which are not binding, are focused on helping the developer to establish the best procedures for ensuring architectural and landscape quality.

In the course of his work, the bMa creates links with the AATL and the regional development agency ADT to enable an exchange of information on the projects which he monitors.

The website of the bMa can be consulted at:  
[www.bmabru.be](http://www.bmabru.be)

Some requests for planning permits are subject to environmental impact studies or environmental impact reports. Annexes A and B of the CoBAT specify those cases which require such environmental impact evaluations “for town planning reasons”.

Other environmentally classified projects or sites are also subject to impact evaluations under the Environmental Permits Ordinance (OPE).

### Impact studies (EI)

Impact studies concern projects which are likely to have a significant environmental impact. They are highly detailed and carried out by dedicated consultancies. They are most often required in proposals which create 20 000 m<sup>2</sup> of office space, include more than 200 parking spaces, or involve infrastructure projects.

Since the introduction of environmental impact evaluations in 1993, more than 275 impact studies have been carried out. This number is constantly rising (around 30 each year).

### Impact reports (RI)

Impact reports concern proposals whose environmental impact is lesser than those requiring an impact study. They are thus simpler to produce. They are drawn up by the client and form part of the planning application.

The AATL has produced a **guide to drafting impact reports** to help the writer determine key points to include. This handbook is available online at [www.townplanning.irisnet.be](http://www.townplanning.irisnet.be).

Construction of underground car parks is the principal grounds for impact reports. This criterion is often found alongside others (creation of facilities, construction of offices, development on a planted plot, etc)

From 2005, the number of impact reports has remained constant (around 175 RIs considered per year).

## Environmental impact reports (RIE) under PPAS

All proposals under a Special Land Use Plan (PPAS) require an RIE, unless the AATL and Bruxelles Environnement accept the opinion of the municipal council concerned that the PPAS proposal bears no significant environmental impact.

*« EI : Our department takes every care to work with those conducting impact studies in minimising delay and increasing the studies' quality and efficiency.*

*RI : In order to reduce delays in processing applications subject to RI, the environmental impact unit communicates as much as possible with consultancies and architects and guides them in this process which can sometimes seem difficult to non-initiates.*

*RIE : These are particularly interesting as they permit preliminary study of potential impact on parts of a municipality and to consider the various projects proposed on the site in their wider context ».*

- Michel Delcorps, coordinating engineer,  
Town Planning Service *Environmental Impact Unit.* -

To ensure that planning regulations are upheld, the Town Planning Service operates an *infringements unit*.

The unit works with and supervises the technical services of the 19 municipalities. The number of infringements recorded annually by the 19 municipalities and by the Region is in slight decline (around 800 each year).

Planning infringements concern acts or works carried out without permits or which fail to comply with the permit issued.

The principal forms of infringement are:

- ▷ Changes of use
- ▷ Extension works
- ▷ Changes in the number of housing units within a building
- ▷ Creation of parking spaces in buffer zones

Around 45% of infringements require negotiations with the Administration.

There are three further options for redress:

1. Return of the site to its previous state
2. Completion of alteration works
3. Confiscation of the additional value acquired by the property as a result of the infringement

*«The policy of the infringements unit is centred on prevention, chiefly by means of close contact with public bodies. Enforcement is only a later resort. The infringements unit works in direct collaboration with the technical services of the 19 municipalities. It maintains contact with the office of the public prosecutor of Brussels, keeping it informed of significant cases in the Region ».*

- Alain Van Kerk, head of the *infringements unit*, Town Planning Service -



The Order of 14 May 2009 amending the Order of 13 May 2004 ratified by the CoBAT came into force on 1 January 2010. This reform is aimed particularly at streamlining the appeals procedure. Thus the dual appeals system has been replaced. The Planning Panel has now become an advisory body and the Government is the sole authority for appeals.

The following distinction is used to determine which law applies to new appeals:

1. Appeals entered after 1 January 2010 against a decision by the issuing authority made before this date are treated according to the old procedure. Thereafter, an appeal can be brought by the Planning Panel against a decision by the municipal executive or the official responsible (or in the absence of a decision by the latter).

The municipal executive, the official responsible and the applicant may lodge an appeal with the Government against the decision of the Planning Panel (the applicant may also appeal in the absence of a Planning Panel decision).

In 2010, there were 20 appeals to the Planning Panel on the basis of the former procedure, and there have been 145 appeals to the Government in accordance with the new procedure.

2. Appeals brought to the Government after 1 January 2010 against a decision made after 1 January 2010 are treated following the new procedure.

The Planning Panel has become an advisory body. It delivers its opinion to the Government within 60 days of receipt of the appeal (within 75 days if a hearing has been requested).

The Government announces its decision after receiving the opinion of the Planning Panel or, in the absence of such an opinion, at the expiry of the legal time-limit. Should the Government fail to announce a decision within this timescale, either party may issue a reminder to the Government.

The Government may grant the permit, amend the permit with conditions intended

**The Advice and Appeals Service (DCR) of the AATL is in charge of the treatment of the files appeals to the Government.**

*« Through the transfer of jurisdiction via appeal, the Government holds discretionary powers over the appraisal of all applications. It may thus grant or reject a permit application or grant a permit subject to conditions. The legislative amendments in 2009 have the effect of simplifying the administrative procedures and reducing deadlines for applicants. The reform also has a dynamic impact, not least in allowing the applicants to submit plans amending the application at any time under the conditions set by the CoBAT ».*

- Violaine Boelaerts, coordinator, Advice and Appeals Service (DCR) -



## Planning data and information

The official responsible, working via the Town Planning Service, provides planning data (purpose of a property, the existence of a PPAS, plot division permit, classification, area covered by pre-emption rights etc.) to legal persons governed by public law. The same goes for plot division applications, where he communicates with notaries. The Town Planning Service also answers any planning questions.

It voluntarily engages in a process of external communication, not least by organising various presentations intended to foster mutual understanding between its officials and the public with whom they work and, by extension, to strengthen collaboration between the parties. The Town Planning Service also publishes reports and information brochures for advisory purposes.

## Publications

- ▶ Annual Report of the Department of Spatial Planning and Housing
- ▶ AATL Brochure: The Department of Spatial Planning and Housing: its missions, programmes and activities
- ▶ Practical guide: Planning permits in the Brussels-Capital Region (FR/NL)
- ▶ Planning leaflets available in French and Dutch:
  - ▷ Antennes paraboliques
  - ▷ Arbres à haute tige : planter, élaguer, abattre
  - ▷ Clôtures
  - ▷ Diviser un immeuble de logement
  - ▷ Enseignes et publicités associées à l'enseigne
  - ▷ Installer son activité professionnelle dans un immeuble de logement
  - ▷ Installer un commerce dans un immeuble de logement
  - ▷ Intérieurs d'îlot, poumons de la ville
  - ▷ Les renseignements urbanistiques
  - ▷ Panneaux capteurs solaires ou photovoltaïques
  - ▷ Plans et règlements en Région bruxelloise
  - ▷ Rénover ou modifier sa façade
  - ▷ Transformer un immeuble pour faire du logement
  - ▷ Zones de recul : stationnement interdit.

## Other planning publications

- ▶ BruGIS, the mapping site for the Brussels-Capital Region
- ▶ Vade-mecum - Commande d'architecture publique à Bruxelles (a guide to commissioning public architecture in Brussels)
- ▶ Vade-mecum pour la rédaction d'un rapport d'incidences (a guide to drafting an impact study)



These publications are regularly updated in order to reflect changes in legislation.

Consult our updated publications at:  
[www.townplanning.irisnet.be](http://www.townplanning.irisnet.be)

### PLANNING SERVICE

Director: Albert GOFFART

Tel.: +32 (0)2 204 23 77 – fax : +32 (0)2 204 15 23

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

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



## **BruGIS® - the Brussels GIS!**

A Geographical Information System (GIS) provides spatial information and associated alphanumeric data.

This mapping site covers the Brussels-Capital Region area.

A powerful planning tool which is continuously updated, BruGIS® provides all the latest planning data available in the Brussels Region.

A search engine can be used to find your address, view your house on the aerial photograph of Brussels, discover the use of surrounding buildings, locate PPAS, development sites, sites of archaeological potential, the areas in which certain grants are paid, classified sites etc.

Intended for the use of regional and town planning specialists, architects, notaries and the municipal authorities, BruGIS® is also a valuable source of information for everyone living, working or studying in Brussels



Information about BruGIS  
can be consulted on the website:

[www.brugis.be](http://www.brugis.be)

### General links:

- ▷ Brussels-Capital Region  
[www.brussels.irisnet.be](http://www.brussels.irisnet.be)
- ▷ Department of Spatial Planning and Housing  
[www.aatl.irisnet.be](http://www.aatl.irisnet.be)
- ▷ The Spatial and Town Planning portal  
[www.townplanning.irisnet.be](http://www.townplanning.irisnet.be)
- ▷ The BruGIS cartographic site  
[www.brugis.be](http://www.brugis.be)
- ▷ Regional Land Use Plan  
[www.pras.irisnet.be](http://www.pras.irisnet.be)
- ▷ Regional Planning Regulation  
[www.rru.irisnet.be](http://www.rru.irisnet.be)
- ▷ Regional Development Plan  
[www.prd.irisnet.be](http://www.prd.irisnet.be)
- ▷ Regional Sustainable Development Plan (PRDD)  
[www.bruxellesplus10.be](http://www.bruxellesplus10.be)
- ▷ Central districts of the Region  
[www.bruplus.eu](http://www.bruplus.eu)
- ▷ Monuments and Sites  
[www.monument.irisnet.be](http://www.monument.irisnet.be)
- ▷ Royal Commission for Monuments and Sites  
[www.crms.be](http://www.crms.be)
- ▷ Regional Development Committee  
[www.crd-goc.be](http://www.crd-goc.be)
- ▷ Brussels Environnement (IBGE)  
[www.bruxellesenvironnement.be](http://www.bruxellesenvironnement.be)
- ▷ Brussels-Capital Region Development Company  
[www.sdrb.be](http://www.sdrb.be)
- ▷ Brussels Enterprise Agency (BEA)  
[www.abe.irisnet.be](http://www.abe.irisnet.be)
- ▷ Brussels-Capital Region Housing Company (SLRB)  
[www.slrbs.irisnet.be](http://www.slrbs.irisnet.be)
- ▷ Moniteur belge  
[www.moniteur.be](http://www.moniteur.be)

**Municipalities:****ANDERLECHT – 1070**

rue van Lint, 6  
Tél : 02.558.08.00  
www.anderlecht.be

**AUDERGHEM – 1160**

Rue Emile Idiers, 12  
Tél : 02.676.48.11  
www.auderghem.be

**BERCHEM-SAINTE-AGATHE – 1082**

Rue R. Albert, 33  
Tél : 02.464.04.11  
www.berchem.irisnet.be

**BRUXELLES – 1000**

Bd Anspach, 6  
Tél : 02.279.22.11  
www.brucity.be

**ETTERBEEK – 1040**

Av d'Auderghem, 113-117  
Tél : 02.627.21.11  
www.etterbeek.be

**EVERE – 1140**

Sq. Hoedemaekers, 10  
Tél : 02.247.62.62  
www.evere.be

**FOREST – 1190**

Ch. de Bruxelles, 112  
Tél : 02.370.22.11  
www.forest.irisnet.be

**GANSHOREN – 1083**

Av Charles Quint, 140  
Tél : 02.465.12.77  
www.ganshoren.be

**IXELLES – 1050**

Ch. d'Ixelles, 168  
Tél : 02.515.61.11  
www.ixelles.be

**JETTE – 1190**

Ch. de Wemmel, 100  
Tél : 02.423.12.11  
www.jette.be

**KOEKELBERG – 1081**

Place J. Vanhuffel, 6  
Tél : 02.412.14.11  
www.koekelberg.be

**MOLENBEEK-SAINT-JEAN – 1080**

Rue du Comte de Flandre, 1  
Tél : 02.412.17.37  
www.molenbeek.be

**SAINT-GILLES – 1060**

Place M. Van Meenen, 29  
Tél : 02.536.02.11  
www.stgilles.irisnet.be

**SAINT-JOSSE-TEN-NOODE – 1210**

Av. de l'Astronomie, 12-13  
Tél : 02.220.26.11  
www.stjosse.irisnet.be

**SCHAERBEEK – 1030**

Place Colignon  
Tél : 02.244.75.11  
www.schaerbeek.irisnet.be

**UCCLE – 1180**

Rue A. Danse, 25  
Tél : 02.348.65.11  
www.uccle.irisnet.be

**WATERMAEL-BOITSFORT – 1170**

Place A. Gilson, 1  
Tél : 02.674.74.11  
www.watermael-boitsfort.be

**WOLUWÉ-SAINT-LAMBERT – 1200**

Tomberg, 123  
Tél : 02.761.27.11  
www.woluwe1200.be

**WOLUWÉ-SAINT-PIERRE – 1150**

Avenue C. Thielemans, 93  
Tél : 02.773.05.11  
www.woluwe1150.irisnet.be





Dans la même collection  
In dezelfde reeks



In the same collection

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale

Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement

✉ CCN - Rue du Progrès 80, boîte 1 - 1035 Bruxelles

☎ +32 (0)2 204 17 68/69

☎ +32 (0)2 204 15 58

aatl.communication@mrbc.irisnet.be

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

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

Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting

✉ CCN - Vooruitgangstraat 80, bus 1 - 1035 Brussel

☎ +32 (0)2 204 17 68/69

☎ +32 (0)2 204 15 58

broh.communicatie@mbhg.irisnet.be

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

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

Ministry of the Brussels-Capital Region

Department of Spatial Planning and Housing

✉ CCN - Rue du Progrès 80, boîte 1 - 1035 Brussels

☎ +32 (0)2 204 17 68/69

☎ +32 (0)2 204 15 58

aatl.communication@mrbc.irisnet.be

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

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