

# Les renseignements urbanistiques



## LES FEUILLETS DE L'URBANISME

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

## Où se renseigner ?

- > Toutes informations utiles relatives à l'urbanisme peuvent être consultées sur le site web [www.urbanisme.brussels](http://www.urbanisme.brussels)
- > Le Service Urbanisme de votre **commune** vous renseigne sur les règles en vigueur. Vous pouvez également vous informer auprès de la Direction de l'Urbanisme du **Service public régional de Bruxelles**.

## SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN - BDU

Direction de l'Urbanisme  
CCN, rue du Progrès, 80 boîte 1  
1035 Bruxelles  
tél. 02 204 23 77 - fax 02 204 15 23  
[www.urbanisme.brussels](http://www.urbanisme.brussels)  
[developpement-urbain@sprb.brussels](mailto:developpement-urbain@sprb.brussels)  
[www.developpement-urbain.brussels](http://www.developpement-urbain.brussels)

## Les renseignements urbanistiques

Acheter un bien immobilier est une opération importante dans la vie d'un ménage.

Parmi les nombreuses démarches, il est important de ne pas oublier les questions "urbanistiques".

En effet, la réalisation de vos projets, actuels ou futurs, en dépend.

C'est pourquoi la Région a mis en place différents moyens pour informer les citoyens.



## Renseignements urbanistiques

Informations relatives aux dispositions réglementaires, régionales ou communales, qui s'appliquent à un bien.

Ce qui peut être fait d'un bien dépend :

- > des permis et certificats précédemment délivrés ;
- > de son affectation au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;
- > du cadre bâti environnant ;
- > des règles locales particulières (Règlements Communaux d'Urbanisme, Plans Particuliers d'Affectations du Sol, Permis de Lotir, mesures de classement ou de protection du patrimoine, plans d'expropriation,...)

### Où et comment obtenir les bonnes informations ?

#### 1) En consultant son notaire

Le notaire doit faire mention de l'affectation du bien et des permis accordés concernant le bien dans les actes qu'il rédige. Il a aussi un rôle d'information et de conseil vis-à-vis de ses clients.

#### 2) En se rendant à l'administration communale

Le Service Urbanisme de la commune assure l'information de la population. N'hésitez pas à le consulter.

#### 3) En faisant une demande écrite d'information à la commune

Les communes sont tenues de délivrer, le cas échéant contre paiement d'une redevance, toutes les informations urbanistiques concernant un bien à tout citoyen qui en fait la demande par écrit.

#### 4) En consultant un professionnel de l'immobilier (architecte, géomètre, agent immobilier...)

### COMMENT OBTENIR UN EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL ?

Par envoi du formulaire de demande au Directeur régional du cadastre, rue Stevens n°7 à 1000 Bruxelles.  
Le formulaire de demande peut être téléchargé sur [www.finform.fgov.be](http://www.finform.fgov.be). Les extraits de plans sont payants.

### Quels renseignements urbanistiques doivent figurer dans une annonce de vente (art. 280 et 281 du CoBAT)?

Les renseignements urbanistiques doivent paraître, non seulement dans tout acte de vente d'un bien immobilier, mais aussi dans toute annonce relative à cette mise en vente. Ainsi, doivent notamment y figurer :

- la destination urbanistique la plus récente et la plus précise du bien ;
- l'existence, ou non, d'un périmètre de préemption ;
- l'existence, ou non, de mesures de classement ou de protection du patrimoine ;
- les permis relatifs au bien ;
- les éventuels constats d'infraction relatifs au bien.

### Forme de la demande de renseignements urbanistiques définie par le Gouvernement

A l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins  
Madame, Monsieur,

Conformément à l'article 275 du CoBAT, je vous prie de bien vouloir me délivrer les renseignements urbanistiques

- > pour le bien sis [rue, numéro]
- > cadastré n° [division, section, numéro]
- > et appartenant à [nom du propriétaire]

Je joins à la présente un extrait du plan cadastral indiquant les immeubles environnant dans un rayon de 50 m.

[Nom et adresse du demandeur,  
date et signature]

### PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION

Zone dans laquelle un pouvoir public, désigné par le Gouvernement, peut acquérir certains biens immobiliers mis en vente à la place et aux mêmes conditions que la personne à qui ils devaient être vendus.

### ATTENTION

Habiter à coté d'un terrain non bâti ne veut pas forcément dire qu'il le restera. Pour connaître l'affectation de votre terrain et des terrains environnants, consultez le PRAS sur [urbanisme.brussels](http://urbanisme.brussels) et le Service Urbanisme de votre commune.

### Acheter un bien en infraction ?

Les infractions aux règles urbanistiques sont liées aux immeubles et non aux personnes. Si vous achetez un bien en infraction, il vous sera nécessaire d'y remédier en demandant un permis de régularisation et en faisant les aménagements nécessaires pour mettre fin à la situation irrégulière.

Mais attention, certaines infractions ne peuvent être régularisables (par exemple : une maison construite en zone verte sans permis), de sorte que le permis de régularisation sera tout simplement refusé ! Il est donc très risqué d'acheter un bien immobilier sans avoir préalablement obtenu les renseignements urbanistiques le concernant. A défaut, l'insertion d'une clause suspensive dans le compromis de vente est fortement conseillée.

### Quelles sont les conséquences d'aménagements irréguliers d'un bien ?

Réaliser des travaux sans permis, ou maintenir un bien en situation irrégulière, constitue une infraction urbanistique. La commune et la Région sont habilitées à dresser un procès-verbal d'infraction avec pour conséquence des sanctions pénales ou des amendes administratives. La commune, ou éventuellement la Région, invite le contrevenant à régulariser la situation, soit par une remise en état des lieux, soit par l'obtention d'un permis d'urbanisme.