

Friches urbaines à Bruxelles : une circulaire pour encadrer l’instruction des permis après le jugement « We Are Nature »

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté, le 3 avril dernier, [une circulaire visant à préciser la portée et les modalités d’application du jugement « We Are Nature »](#), rendu le 29 octobre 2025 par le Tribunal de première instance francophone de Bruxelles.

[Pour rappel, ce jugement impose à la Région de suspendre toute urbanisation et imperméabilisation des terrains non bâtis de plus de 0,5 hectare, jusqu’à l’adoption d’un nouveau Plan Régional d’Affectation du Sol \(PRAS\) et au plus tard jusqu’au 31 décembre 2026.](#) Cette décision, assortie de l’exécution provisoire, s’applique immédiatement, nonobstant l’appel introduit par la Région le 19 mars 2026.

L’orientation retenue par le Gouvernement dans la circulaire est explicite : les demandes en cours continuent à être instruites, et aucun retrait de permis n’est envisagé.

La circulaire confirme en effet qu’aucun moratoire ne sera appliqué : les autorités sont invitées à poursuivre l’analyse de l’ensemble des dossiers. Quant à son champ d’application, elle précise qu’elle s’applique à toutes les demandes pour lesquelles aucune décision définitive n’a encore été adoptée. Les permis déjà délivrés et non périmés ne sont pas remis en cause.

Pour les projets en cours, la circulaire ne prévoit donc pas de suspension, mais impose un renforcement du contenu des dossiers :

1. Les demandeurs doivent fournir un formulaire détaillant :

- Le taux d’imperméabilisation du site;
- La surface végétalisée;
- La couverture arborée,
- Le nombre d’arbres abattus, maintenus et replantés,
- Les essences et la surface de couronne à maturité.

2. Pour les projets visés soumis à étude ou rapport d’incidences (annexes A et B du CoBAT) ainsi que tous les projets mixtes, un calcul du coefficient de biotope par surface (CBS+) est également requis.

3. La circulaire impose aussi une note climatique (document inédit) détaillant les mesures favorables à la qualité du site ainsi que les possibilités de mesures de compensation, qui doit couvrir :

- Les impacts sur les habitats naturels;

- La végétalisation;
- La couverture arborée;
- L'imperméabilisation;
- Les mesures de compensation;
- et les contributions positives du projet (mobilité, énergie, matériaux, etc.).

Par ailleurs, elle édicte des critères d'appréciation spécifiques à prendre en compte pour les autorités délivrantes dans le cadre de la délivrance des permis, soit :

- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales végétalisés (in situ et sans rejet sauf exception) ;
- Le choix et la taille de plantation des essences à (re)planter ;
- La continuité des espaces verts ;
- L'aménagement de biotopes favorables à la faune ;
- Toute caractéristique du projet qui tend à améliorer sensiblement les qualités environnementales du terrain ou du site ou de la Région ;
- La vocation d'intérêt général ou d'utilité publique du projet, impliquant une évaluation spécifique qui valorise les bénéfices environnementaux et sociétaux liés à sa nature même.

Ces éléments s'inscrivent dans une appréciation globale des projets, qui doit également prendre en compte les enjeux économiques, sociaux, de logement et de mobilité.

La circulaire entrera en vigueur au jour de sa publication au Moniteur belge ; elle n'a pas encore été publiée à ce jour. Elle prendra fin « à la lecture en conseil des Ministres de l'avant-projet du PRAS prévue début 2027 ».

Cette circulaire soulève toutefois des questions quant à sa conformité au dispositif du jugement *We Are Nature* et à la portée réelle de l'exécution provisoire. Notre cabinet se tient à disposition pour examiner, au cas par cas, la légalité de son application et l'évaluation des risques contentieux.

Postes récents

[Actualités](#)

[Publications](#)

[**Moratoire sur l'urbanisation des espaces non bâtis à Bruxelles : une décision judiciaire inédite**](#)

07/11/25

Actualités

Logement dans l'Union européenne : la Commission européenne dresse un état des lieux

30/10/25

La Cour constitutionnelle suspend le report de la phase 2025 de la LEZ à Bruxelles

11/09/25

Actualités

13/01/23 : « midi-déjeuner » consacré à la nouvelle mouture du RRU

02/01/23

Actualités

Consultation participative pour la modification du PRAS

06/09/21

hspmail@hsp.be 010 45 46 00

[Rapport d'expertise personnalisé](#) | [Rechercher un bien](#)

HSP Wavre

Chemin du Stocquoy, 1
1300 Wavre – Belgique

Tél. 010 45 46 00

HSP Bruxelles

Avenue Louise, 480
1050 Bruxelles – Belgique

Tél. 02 542 88 00

HSP Nice

Avenue de la Valière 32
06100 Nice

Tél. 010 45 46 00

©2026 HSP - Association d'avocats

| [Conditions générales](#) | [Protection des données](#)

Website - [Yundo](#)