

**DÉMARCHES  
À SUIVRE**

**DEMANDE  
DE PERMIS  
D'URBANISME**



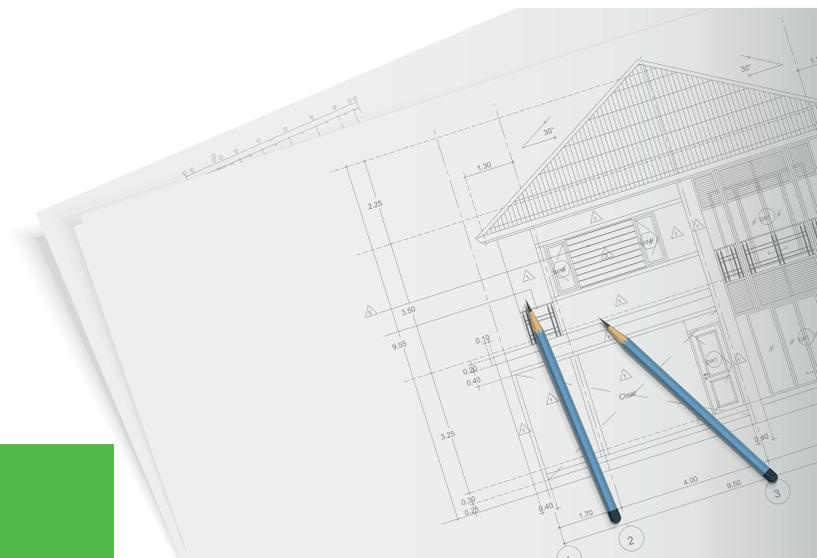
# INTRODUCTION

L'interprétation du grand nombre de normes, règlements, plans et outils de planification établis par les autorités régionale et communale peut sembler complexe à appréhender.

C'est pourquoi, le Collège des Bourgmestre et échevins a, en sa séance du 7 novembre 2023, approuvé le document d'orientation destiné au public et aux demandeurs de permis d'urbanisme sur les objectifs poursuivis par la commune d'Uccle et les pratiques qui seront appliquées par elle dans l'appréciation des demandes.

Ce document est le fruit de discussions entre l'Association des Comités de Quartier uclois et l'administration communale, discussions qui ont débouché sur des principes généraux méritant d'être fixés dans un document informatif.

Il a pour objectif d'assurer, pour les demandeurs de permis et les citoyens, la bonne compréhension des éléments permettant d'analyser les demandes de permis d'urbanisme.



Document d'orientation destiné au public et aux demandeurs de permis d'urbanisme sur les objectifs poursuivis par la commune d'Uccle et les pratiques qui seront appliquées par elle dans l'appréciation des demandes.



## La Déclaration de politique générale 2018 – 2024 contient notamment les principes suivants en matière d'urbanisme et de logement :

- 1.** La priorité est qu'Uccle reste une commune verte, renforcée par son maillage bleu ;
- 2.** La préservation des intérieurs d'îlots sera poursuivie. Les jardins en intérieur d'îlot constituent en effet une des grandes richesses de Bruxelles en général et de notre commune en particulier ; ils remplissent un rôle écologique et social. La Commune n'autorisera pas de dérogations en intérieur d'îlot, conformément à la motion adoptée par le conseil communal en ce sens voici quelques années, sauf si celles-ci permettent d'améliorer significativement l'intégration du projet dans son cadre environnant ;
- 3.** La protection du patrimoine architectural est source de richesse, maintenant et pour les générations futures. Il y a donc lieu de préserver ce patrimoine et de l'étendre à de nouveaux éléments architecturaux de qualité ;
- 4.** Les choix communaux en matière de permis d'urbanisme favoriseront un juste équilibre entre la liberté architecturale et une bonne qualité du bâti assurant son intégration optimale dans l'environnement bâti, paysager et naturel.

## La concrétisation de ces objectifs implique notamment le respect des principes directeurs suivants :

- 1.** Privilégier la rénovation du bâti existant sur la démolition ou la déconstruction-reconstruction lorsque le bâti existant présente des caractéristiques architecturales de valeur et peut techniquement être adapté à des normes PEB acceptables ; La commune recommande l'usage de l'outil Totem permettant d'évaluer l'impact des matériaux ;
- 2.** Veiller à la cohérence du projet avec la cohérence urbanistique et esthétique du voisinage ;
- 3.** Veiller à n'autoriser aucune dérogation aux ratios E/S et P/S applicables et aux limites réglementaires de hauteur et de profondeur sauf si elles sont de minime importance et en veillant toujours au bon écoulement des eaux ;
- 4.** Veiller à respecter les intérieurs d'îlots, les espaces verts, les zones de jardin et les fonds de parcelle non bâtis, sauf emprise nouvelle de minime importance ou conforme aux dispositions applicables et en veillant toujours au bon écoulement des eaux ;
- 5.** Veiller à maintenir les espaces de pleine terre existants, sans nouvelle dalle de béton ou autre revêtement non perméable, même en profondeur, sauf emprise nouvelle de faible importance ou conforme aux dispositions applicables et en veillant toujours au bon écoulement des eaux ;
- 6.** Veiller à éviter tout abattage d'arbres sains en nombre important et, pour les abattages limités d'arbres sans intérêt spécifique, imposer des replantions en nombre identique et en taille correspondante.



La Commune d'Uccle respecte les principes ainsi établis et, à cette fin, applique les règles de procédure et critères d'appréciation qui suivent lors de l'instruction, la délivrance et la mise en œuvre des permis d'urbanisme qu'elle délivre et prend les mesures ou impose les sanctions suivantes en cas de non-respect par les demandeurs des conditions dont ils sont assortis :

### **1. Concernant l'introduction et l'instruction des demandes de permis, la Commune veille :**

**1.1.** au caractère complet du dossier avant son passage en Commission de Concertation, notamment concernant les dérogations qu'il implique, les calculs des facteurs de densité (E/S et P/S), les zones de recul applicables, les rapports et études d'incidences requis ainsi que les limites de hauteur et de profondeur résultant du PRAS, du RRU et des PPAS ;

**1.2.** à ne pas accepter que les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement portant sur un même bien soient sciemment morcelées et étalées dans le temps pour bénéficier d'appréciations moins sévères de chacune d'elles plutôt que de leur ensemble ;

**1.3.** à inviter le demandeur à justifier l'impact ou l'absence d'impact de son projet sur les infrastructures publiques : écoles, transports publics, voirie, égouts, etc. ;

**1.4.** pour les bâtisses antérieures à 1932 qui présentent des caractéristiques patrimoniales, et qui ne sont pas des ruines ou des bâtiments irrécupérables, à recueillir l'avis de la Direction du Patrimoine culturel d'Urban et, le cas échéant, de la Commission Royale des Monuments et Sites même pour celles qui ne sont pas encore mises à l'inventaire mais figurent simplement sur la liste de sauvegarde, sans préjudice des droits reconnus par les PPAS, permis de lotir et autres réglementations locales préexistantes ;

**1.5.** A privilégier la rénovation du bâti et à exiger que le demandeur analyse les raisons architecturales, patrimoniales, techniques, fonctionnelles et environnementales justifiant une éventuelle démolition dans un rapport disponible dans le dossier de demande de permis d'urbanisme.

**2.** Dans les avis de la Commission de Concertation et du Collège des Bourgmestre et Échevins quand le pouvoir décisionnel relève du niveau régional, la Commune veille au respect des critères suivants qui sont appliqués et interprétés conformément aux principes repris ci-dessus :

**2.1.** Dans son appréciation du critère du « **bon aménagement des lieux** », la Commune est particulièrement attentive à ce que :

- ✓ Le projet de construction respecte la cohérence urbanistique et esthétique du voisinage ;
- ✓ Le projet participe à l'amélioration de l'esthétique des constructions, spécialement pour les démolitions (déconstructions)-reconstructions et à leur intégration dans l'harmonie des constructions voisines existantes ;
- ✓ Les règles de droit (PRAS, RRU, PPAS, permis de lotir...) soient respectées à la lettre et dans leur esprit, les dérogations demeurant l'exception: les dérogations demandées et acceptées doivent toujours demeurer accessoires et ne pas être contraires aux éléments essentiels de la réglementation et des objectifs et principes énumérés ci-dessus. Nulle dérogation ne peut être accordée sans qu'elle n'ait été sollicitée par le demandeur dans le dossier ;
- ✓ Le projet soit évalué aussi quant à son impact sur l'espace public, plus particulièrement en matière de stationnement en voirie et hors voirie, et prenne en considération le plan communal de mobilité (PCMU) en visant à favoriser une mobilité équilibrée entre les différents modes de transport par les futurs occupants des lieux.



## **2.2. Les projets veillent à éviter une densification et une minéralisation abusives des lieux et, à cette fin, respecter les critères suivants :**

- ✓ Pour l'aménagement des intérieurs d'îlots, des zones vertes, des zones de jardin et des fonds de parcelle, le projet doit favoriser la percolation des eaux pluviales et maintenir de vrais espaces de pleine terre (sans dalle de béton à faible profondeur) ;
- ✓ Les ratios E/S (emprise sur sol) et P/S (plancher sur sol), de même que l'implantation de la nouvelle bâtisse doivent être en harmonie avec le bâti environnant et appropriés au gabarit des constructions voisines, et préserver leur ensoleillement ;
- ✓ La Commune est particulièrement vigilante à éviter, sans préjudice des droits acquis par permis de lotir ou des objectifs d'un PPAS, toute entorse aux objectifs et principes ci-dessus ainsi qu'aux règles applicables dans l'appréciation de l'admissibilité de grands projets de promotion immobilière : les éventuelles charges d'urbanisme perçues ne sont en aucun cas un motif permettant d'accepter de trop grandes densités et sont affectées à l'amélioration de l'habitat existant et nouveau et de son environnement dans le voisinage immédiat ;
- ✓ La Commune impose d'office une évacuation séparée vers la voirie publique des eaux pluviales et des eaux usées de manière à anticiper la construction du double réseau d'égouts, à l'exception des voiries dont le gestionnaire des eaux usées a pris la décision formelle de renoncer à leur égouttage, auquel cas le propriétaire doit mettre en place une station d'épuration individuelle, conformément au règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux adopté par le Conseil communal en sa séance du 25 février 2016.

## **2.3. Les projets veillent à assurer la viabilité des arbres de haute tige de la parcelle du projet et de ses environs et, en outre :**

- ✓ La Commune prohibe l'abattage en nombre significatif d'arbres de haute tige (et si abattage limité il doit y avoir, elle l'autorise moyennant une motivation formelle et adéquate, et prévoit leur remplacement par des arbres déjà suffisamment développés), tout en empêchant des constructions sous la couronne des arbres de haute tige ou mutilant leurs racines.



**2.4.** Les projets doivent préserver le caractère vert de la commune, en ce compris les intérieurs d'îlots, les zones de jardin et les fonds de parcelle non bâtis, en cas de projet de construction neuve ou de reconstruction avec agrandissement et, outre les limites existantes ou à venir concernant la limitation des zones constructibles, la Commune veille :

- ✓ à introduire une demande de classement (éventuellement partielle) en zone verte ou toute mesure de protection, si celui-ci permet de préserver la biodiversité (couloirs écologiques) ou si le projet se situe dans un quartier qui manque d'espaces verts ;
- ✓ au respect du ratio de 80 % de surface non construite pour les zones de sport et de loisirs de plein air, et s'assure que les installations construites, y compris les parkings, ne génèrent pas pour leur exploitation de nuisances importantes, notamment sonores ou lumineuses.

**2.5.** Si l'avis de la Commission de Concertation et la décision du Collège sont favorables à l'octroi d'un permis, mais sous conditions, la Commune veille à un libellé très précis des conditions imposées et à requérir un nouveau passage en Commission de Concertation pour le projet amendé qui serait introduit en vue de se conformer aux conditions imposées dès que celles-ci ne portent pas sur de simples adaptations de détail.

**3. La Commune exerce son pouvoir d'appréciation conformément au principe général de bonne administration, de manière à éviter autant que faire se peut des procédures de recours devant le Conseil d'Etat lorsque celles-ci peuvent être évitées par une juste prise en considération des intérêts en cause :**

Dans cet esprit la Commune veille à examiner, lorsqu'elle estime qu'un permis qu'elle a accordé doit être retiré pour être corrigé dans le courant d'une procédure devant le Conseil d'Etat ou à l'issue d'une procédure ayant conduit à l'annulation d'une première décision pour être refait, si elle ne doit pas y apporter une ou plusieurs modifications de fond de manière à répondre au moins partiellement aux moyens invoqués par les parties et qui avaient justifiés ou pouvaient justifier le recours introduit ;

## **4. La Commune veille systématiquement au respect des conditions imposées et impose des sanctions dissuasives en cas d'irrégularité.**

**4.1.** La Commune vérifie de manière détaillée le respect des conditions d'exécution des permis octroyés au moyen d'un PV circonstancié qui est déposé au dossier et consultable par les riverains et les Comités de quartier concernés ;

**4.2.** En cas de mise en œuvre non conforme d'un permis, ou en son absence, les amendes administratives sont appliquées dans toute la sévérité de la loi, avec recours à la plainte au pénal ou à la citation directe devant le tribunal correctionnel si le contrevenant fait preuve d'abstention coupable en refusant toute régularisation ou en persistant dans le déni ; il en va de même pour les abattages d'arbres irréguliers qui doivent à tout le moins être compensés par de nouvelles plantations de haute tige d'essences comparables et dans des conditions permettant d'en assurer leur viabilité ;

**4.3.** En cas de permis octroyé, la Commune évite les dangers du développement de chancres en veillant à une imposition effective et régulière de la taxe sur les immeubles abandonnés, en ciblant (mais sans caractère limitatif) les immeubles faisant l'objet de spéculation, comme l'indique la Déclaration de politique générale. Si un immeuble reste, malgré la taxe, abandonné pendant plus de deux ans, la Commune envisage l'activation d'autres outils comme la réquisition, l'expropriation puis la rénovation (subvention régionale « rénovation urbaine » pour immeubles vides).

La commune fait usage de l'article 192 du Cobat afin d'assurer une bonne planification des phases des chantiers importants.



**5.** La Commune met sur pied un outil de suivi pour permettre au conseil communal et aux citoyens de juger de la mise en œuvre de la politique urbanistique et environnementale suivie par le Collège des Bourgmestre et Echevins au cours de la mandature, en appliquant les critères ci-avant énoncés :

Les indicateurs objectifs suivants sont utilisés pour analyse :

- ✓ la densification du bâti (évolution du P/S et E/S entre la situation initiale et les projets)
- ✓ l'évolution du nombre d'unités de logement
- ✓ la perte/gain d'espaces verts (non bâtis même en sous-sol) en intérieurs d'îlot et pour les parcelles non bâties
- ✓ et reprenant l'évolution du nombre d'arbres à haute tige au niveau des îlots et des quartiers.



## **INFOS :**

Service Urbanisme  
Rue de Stalle, 77  
1180 Uccle

02 605 13 00  
info.urbanisme@uccle.brussels  
[www.uccle.be/fr/vie-pratique/urbanisme](http://www.uccle.be/fr/vie-pratique/urbanisme)

