Le 8 septembre 2026

RÉNOVATION DE LOGEMENTS ET CRÉATION DE DEUX PENTHOUSES

60, Rue Andrée Geulen
1180 Uccle

332, Rue Vanderkindere
1180 Uccle

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

NOTE EXPLICATIVE

8 septembre 2026

La présente demande de permis d'urbanisme concerne les immeubles situés au 60, rue Andrée Geulen à 1180 Uccle et 332, rue Vanderkindere à 1180 Uccle dont le propriétaire est

Le projet porte sur la rénovation globale et la revalorisation de ces deux immeubles. Il comprend la restauration des façades, la rénovation des logements existants, l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments ainsi que la réalisation de rehausses soigneusement intégrées à l'architecture existante.

Pour l'immeuble situé rue Andrée Geulen 60, la rehausse permet la création d'un nouveau penthouse en duplex, tandis que l'ancienne conciergerie est transformée en studio. Pour l'immeuble situé rue Vanderkindere 332, la rehausse permet d'agrandir le logement existant du dernier étage sans augmenter le nombre de logements.

L'ensemble des interventions poursuit un double objectif : préserver et mettre en valeur les qualités architecturales des bâtiments tout en les adaptant aux exigences actuelles en matière d'habitabilité, de confort et de performance énergétique.

1) Situation existante de droit

Les permis de bâtir font partie des archives de la commune et ont donc pu être consultés. Les permis disponibles aux archives sont les suivants :

Pour L'immeuble rue Andrée Geulen 60, anciennement dénommé rue Edmont Picard 60 :

- 1929 PU n°362-98/1 : construction d'un bâtiment de rapport

Pour l'immeuble rue Vanderkindere, 332 :

- 1930 PU n°372-30/9 :

Le permis de 1929 relatif à l'immeuble situé rue Andrée Geulen 60 prévoit l'édification d'un immeuble de rapport de quatre étages.

Le bâtiment présente une configuration répétitive sur quatre étages, avec deux logements par étage. Chaque logement est composé de deux chambres, d'une cuisine, d'une salle à manger et d'une salle de bain.

Le sous-sol accueille des caves ainsi qu'une partie du logement de concierge, comprenant notamment une pièce de séjour et une cuisine. La chambre de la conciergerie est située au dernier étage de l'immeuble. Bien que les différentes pièces de logements soient réparties sur deux niveaux distincts, l'ensemble constitue un logement concierge.

Le dernier étage comprend également huit chambres de bonne. Celles-ci constituent des locaux accessoires aux logements principaux et ne sont dès lors pas considérées comme des logements autonomes.

Le permis de 1930 relatif à l'immeuble situé rue Vanderkindere 332 prévoit l'édification d'un immeuble à appartements de trois étages

Le bâtiment présente une configuration répétitive avec un logement par étage. Chaque logement est composé d'un salon, d'une cuisine, de deux chambres et d'une salle de bain.

Le rez-de-chaussée comprend l'entrée pour les logements, deux garages et un accès situé sur le côté gauche du bâtiment qui mène à une cour arrière comprenant trois garages.

Les deux immeubles sont reliés par cette cour située à l'arrière.

2) Situation existante de fait

La situation existante de fait correspond globalement à la situation de droit. Les affectations des deux immeubles n'ont pas été modifiées et conservent la même organisation que la situation existante de droit.

La seule différence concerne la géométrie de la trémie d'ascenseur de l'immeuble situé rue Andrée Geulen 60, qui a été réalisée suivant une géométrie intérieure légèrement différente (oblique)

3) Situation projetée

Immeuble situé rue Andrée Geulen 60

Le Maitre d'ouvrage souhaite entreprendre une rénovation complète de l'immeuble. Le projet comprend la restauration de la façade avant, l'isolation de la façade arrière, la rénovation de l'ensemble des logements existants, le remplacement de tous les châssis de fenêtres, la transformation de la conciergerie en studio ainsi que la réhausse du bâtiment d'un étage permettant la création d'un spacieux penthouse en duplex.

L'ensemble des interventions s'inscrit dans une démarche de revalorisation du bâtiment existant, visant à améliorer la qualité des logements tout en préservant son identité architecturale.

La façade avant fait l'objet d'une restauration soignée afin de lui redonner toute sa qualité d'origine. Le Maître d'ouvrage attache une importance particulière à la qualité des restaurations qu'il entreprend et souhaite restituer toute la valeur patrimoniale de cette façade.

En façade avant, les châssis existants sont remplacés par des châssis en bois reprenant fidèlement la division d'origine, y compris les impostes. Ils seront réalisés dans une teinte gris clair, similaire à celle des châssis de l'immeuble voisin de gauche.

La porte d'entrée fait également l'objet d'une restauration soignée afin de préserver son caractère architectural et de lui redonner toute sa qualité d'origine

En façade arrière, les châssis sont remplacés par des châssis aluminium thermolaqués et la façade est isolé par l'extérieur au moyen d'un crépi sur isolant

Les baies des fenêtres donnant sur les terrasses arrière sont agrandies (allèges démolies) et des nouvelles fenêtres sont ajoutées dans les chambres arrière pour ajouter de la luminosité.

Ces interventions contribuent à l'amélioration des performances énergétiques de l'ensemble de l'immeuble.

Le projet prévoit ensuite la réhausse de l'immeuble par la création d'un étage supplémentaire. Cette intervention s'inscrit dans la continuité de la composition architecturale existante.

Cette rehausse permet la création d'un vaste penthouse en duplex offrant un logement de grande qualité. Sa conception privilégie des espaces de vie généreux, une importante luminosité naturelle et un haut niveau de confort. Le penthouse en duplex est conçu avec l'ambition d'atteindre une performance énergétique de très haut niveau (objectif PEB A++). Cette exigence reflète la volonté du Maître d'ouvrage de développer des logements exemplaires, conciliant qualité architecturale, confort d'usage et performances énergétiques. Elle s'inscrit dans la

continuité de réalisations récentes, notamment le penthouse rue Antoine Dansaert à Bruxelles, ayant déjà obtenu une classe énergétique A++.

La conception de cette réhausse repose sur la volonté de prolonger naturellement l'écriture architecturale du bâtiment existant. Plutôt que de créer un volume autonome, le projet cherche à assurer une continuité entre l'existant et l'intervention contemporaine afin que celle-ci s'intègre harmonieusement à l'ensemble de l'immeuble.

En effet, le dernier étage actuel présente déjà un début de toiture inclinée en façade avant. Le projet prolonge cette géométrie en poursuivant cette inclinaison pour ce niveau supplémentaire, afin de conserver une lecture cohérente de la toiture et d'éviter la perception d'un volume rapporté. Le choix de prolonger cette toiture permet également de limiter l'impact visuel de la réhausse depuis l'espace public et de renforcer son intégration dans le front bâti.

Dans cette même logique, le revêtement existant du dernier étage est remplacé afin d'être réalisé dans le même matériau que la nouvelle rehausse. L'ensemble est revêtu d'un zinc de teinte grise, dont la couleur s'inscrit dans les tonalités du bâtiment existant. Le zinc est un matériau durable, de grande qualité architecturale et reconnu pour sa pérennité. Son aspect sobre et intemporel permet à la nouvelle intervention de s'intégrer harmonieusement au bâtiment existant tout en affirmant son caractère contemporain. Ce choix permet d'assurer une continuité matérielle entre l'existant et l'extension et de renforcer l'homogénéité de l'ensemble.

Les trois ouvertures existantes du dernier étage sont conservées dans leur implantation, mais leur traitement est revu. Ces lucarnes existantes sont remplacées par des baies verticales en retrait, intégrées dans l'épaisseur de la toiture. Ce principe est également repris sur le niveau ajouté, afin d'harmoniser la lecture architecturale de l'ensemble de la toiture.

Enfin, la rehausse est largement vitrée en façade avant afin d'apporter de la légèreté au volume créé. Cette transparence permet d'atténuer sa perception depuis l'espace public tout en offrant un apport généreux de lumière naturelle aux espaces intérieurs.

Le penthouse en duplex bénéficie également d'une terrasse. A la suite de la réunion d'avant-projet organisée avec la commune, son implantation a été revue afin de la reculer par rapport au bord de la façade. Ce retrait permet de limiter la perception de la terrasse depuis l'intérieur d'îlot. Ce retrait contribue à préserver l'intimité de l'intérieur d'îlot.

L'ancienne conciergerie située au sous-sol est transformée en un studio lumineux, confortable et fonctionnel.
Les baies de fenêtres sont agrandies pour apporter plus de luminosité
Afin de répondre aux normes d'habitabilité applicables aux logements, le niveau du sol est abaissé de manière à atteindre une hauteur sous plafond de 2,50m conforme au RRU.

La situation partiellement enterrée du studio présente également un intérêt sur le plan énergétique. L'inertie thermique du sol contribue à maintenir une température intérieure plus stable au fil des saisons, en limitant les variations de température et les risques de surchauffe en période estivale.

Le studio bénéficie d'une terrasse directement accessible depuis les espaces de vie. Afin d'améliorer encore sa qualité d'usage, une partie de la cour arrière lui est attribuée en usage privatif et est aménagée en jardin en pleine terre. Cet espace végétalisé constitue un prolongement naturel du logement, offre un cadre de vie de qualité aux occupants et participe à l'amélioration des qualités paysagères et environnementales de l'intérieur d'îlot.

Les logements existants font également l'objet d'une rénovation complète afin d'offrir des espaces de vie répondant aux standards actuels en matière de confort, d'habitabilité et de

performance énergétique. Ces interventions participent à la valorisation de l'ensemble de l'immeuble tout en préservant son identité architecturale.

L'ascenseur existant est remplacé par un nouveau monte-personnes desservant les mêmes demi-niveaux que l'installation actuelle. Compte tenu des dimensions particulièrement réduites de la trémie existante, cette solution résidentielle constitue l'une des seules permettant de conserver son implantation tout en modernisant l'équipement. Elle améliore le confort, l'accessibilité et la sécurité des occupants, sans nécessiter de transformations structurelles importantes du bâtiment.

Cour arrière commune aux deux immeubles

Au niveau de la cour arrière, le projet prévoit la suppression de l'un des trois garages existants afin d'y aménager un abri vélos.

Ce choix permet d'améliorer la qualité des aménagement extérieurs en favorisant une mobilité plus durable et en offrant un espace de stationnement sécurisé pour les vélos des occupants des deux bâtiments. Il contribue également à une meilleure utilisation de la cour arrière au bénéfice de l'ensemble des logements.

Immeuble situé rue Vanderkindere 332

Le projet prévoit également une rénovation complète de l'immeuble. Celui-ci comprend la restauration de la façade avant, la rénovation de l'ensemble des logements existants, l'isolation de la façade arrière, le remplacement des châssis ainsi que la rehausse du bâtiment d'un étage.

La façade avant fait l'objet d'une restauration soignée afin de préserver et de mettre en valeur son caractère architectural. Les châssis existants sont remplacés par de nouveaux châssis en bois de teinte blanche reprenant fidèlement leur division d'origine. Les trois portes de garage sont également remplacées par de nouvelles portes de teinte blanche, en harmonie avec l'ensemble de la façade. La porte d'entrée fait également l'objet d'une restauration.

Par ailleurs, la façade arrière est isolée par l'extérieur au moyen d'un de crépi sur isolant. Cette intervention permet d'améliorer significativement les performances énergétiques de l'immeuble.

Les logements existants sont entièrement rénovés afin d'offrir des espaces de vie répondant aux standards actuels en matière de confort, d'habitabilité et de performance énergétique.

Le projet prévoit la rehausse de l'immeuble par la création d'un étage supplémentaire permettant d'agrandir le logement existant du dernier étage. Cette intervention s'inscrit dans la continuité de l'architecture du bâtiment et vise à préserver la lecture harmonieuse de sa volumétrie.

La rehausse s'aligne sur le bow-window existant, élément architectural structurant de la façade avant. Ce choix permet de prolonger naturellement la composition existante et de conserver les proportions de la façade.

Pour favoriser une intégration discrète, la nouvelle façade est implantée dans le prolongement du plan de la façade existante. Son traitement architectural reprend fidèlement les caractéristiques du bâtiment d'origine. Le parement est réalisé au moyen de briquettes d'apparence identiques à celles de la façade existante et les nouvelles baies sont implantées dans l'alignement des ouvertures existantes et reprennent les mêmes proportions ainsi que les mêmes divisions de châssis.
Ces choix permettent à la rehausse de se fondre naturellement dans le bâtiment existant, sans rompre la composition de la façade. Le projet privilégie ainsi une intervention sobre et

respectueuse, dont l'objectif est de prolonger l'écriture du bâtiment plutôt que de créer une rupture architecturale.

L'ensemble du projet s'inscrit dans une démarche globale de rénovation et de valorisation des deux immeubles. Les interventions proposées visent à préserver leurs qualités architecturales tout en améliorant significativement le confort des occupants, les performances énergétiques des bâtiments et la qualité des espaces de vie.

Les réhausses participent pleinement à cette démarche en permettant la création de logements plus généreux, mieux adaptés aux exigences actuelles en matière d'habitabilité, de confort et de performance énergétique. Elles ne constituent pas uniquement une extension des bâtiments, mais également une véritable amélioration de leur qualité résidentielle

Les restaurations des façades, le remplacement des menuiseries, l'isolation des façades arrière ainsi que les aménagements des espaces extérieurs participent également à une revalorisation durable de l'ensemble immobilier. Le projet répond ainsi aux exigences actuelles en matière d'habitabilité, de qualité architecturale et de performance énergétique, tout en respectant le caractère des bâtiments existants.

4) Demandes de dérogations :

Nous sollicitons les dérogations suivantes :

4.1) RRU Titre 1 article 6 « La toiture »

Une dérogation est sollicitée puisque la toiture projetée, rue Andrée Geulen, dépasse de 0,60 m la hauteur du profil mitoyen le plus haut, situé du côté droit.

Ce léger dépassement résulte de tes techniques du plancher intermédiaire, des épaisseurs d'isolant de toiture ainsi que la volonté de garantir une hauteur sous plafond de 2,70m au niveau inférieur du penthouse en duplex, offrant ainsi des espaces de vie confortables, lumineux et de qualité. Cette hauteur participe à la qualité d'habitabilité du logement ainsi qu'à ses proportions inférieures.

Limitée à 60 cm, cette dérogation présente un impact urbanistique réduit et s'intègre dans une composition architecturale cohérente, sans porter atteinte à la perception du front bâti ni à l'intégration harmonieuse de la rehausse dans son environnement.

4.2) RRU Titre 1 article 4 « Profondeur »

Une dérogation est sollicitée concernant le retrait latéral de la rehausse projetée de l'immeuble situé rue Vanderkindere 332. Le projet prévoit un retrait de 2,47 m par rapport à la limite mitoyenne droite, au lieu de 3,00 m prescrits par l'article 4 du titre 1 du RRU.

Ce choix résulte d'une volonté architecturale de préserver la composition de la façade existante. La rehausse s'aligne sur le bow-window, élément structurant la façade avant, afin de prolonger naturellement les lignes et de conserver une lecture homogène de l'immeuble.

Porter ce retrait à 3,00 m entrainerait une rupture dans cet alignement et nuirait à la continuité de la composition architecturale. Le volume projeté apparaîtrait alors comme un élément rapporté, alors que l'objectif du projet est précisément de permettre à la rehausse de s'intégrer discrètement.

La légère réduction du retrait latéral (53cm) constitue ainsi la condition nécessaire pour assurer la cohérence architecturale de l'intervention et permettre une intégration harmonieuse de la rehausse dans le paysage urbain.

4.3) RRU Titre 2 article 10 « Éclairement naturel »

Une dérogation est sollicitée concernant les superficies nettes éclairantes des chambres 2 et 3 du duplex situé Rue Vanderkindere 332.

La chambre 2, d'une superficie de 14,5 $m^{2,}$ présente une superficie nette éclairante de 2,40 $m^{2,}$ pour une surface minimale requise de 2,52 m^2.

Ces superficies légèrement inférieures aux minima requis résultent directement du parti architectural retenu pour la rehausse. Celle-ci a été conçue dans le prolongement de la façade avant existante, en conservant les proportions, les alignements et les dimensions des baies des niveaux inférieurs, afin que le nouvel étage s'intègre naturellement à la composition du bâtiment. Ce principe de continuité architecturale s'inscrit par ailleurs dans les orientations discutées lors de la réunion d'avant-projet avec la Commune.

Il convient également de souligner que les chambres concernées sont des chambres secondaires du duplex. Elles présentent respectivement des superficies de 14,50 m² et 12,60 m², soit des dimensions confortables et sensiblement supérieures à la superficie minimale de 9 m² applicable à une chambre secondaire.

Au regard du faible écart par rapport aux superficies nettes éclairantes requises, et de la volonté de préserver une composition architecturale cohérente avec la façade existante, la présente dérogation est sollicitée.

Les baies pourraient être agrandies afin d'atteindre strictement les superficies nettes éclairantes requises. Cette modification aurait toutefois pour conséquence de modifier leurs proportions par rapport aux ouvertures des niveaux existants et de rompre l'uniformité recherchée dans la composition de la façade.

5) Réponse à l'avis de réception de dossier incomplet :

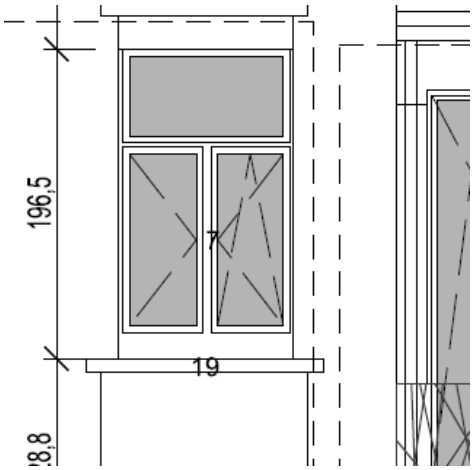
A la suite de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme et de l'avis de réception de dossier incomplet transmis par la Commune d'Uccle, le dossier a été complété et certains éléments du projet ont été adaptés afin de répondre aux différentes remarques formulées par le service de l'Urbanisme.

5.1) Éclairement naturel – Immeuble rue Andrée Geulen 60

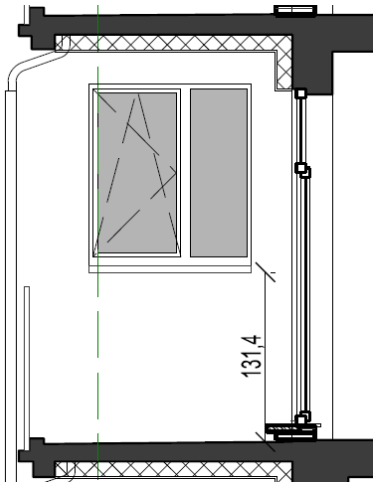
Concernant les chambres 2 des logements existants rue Andrée Geulen, le projet a été adapté afin de respecter les superficies nettes éclairantes minimales requises.

En façade arrière, les châssis concernés, initialement prévus avec deux divisions, ont été modifiés pour ne présenter qu'une seule division, augmentant ainsi la surface nette de vitrage. Les baies latérales ont également été agrandies.

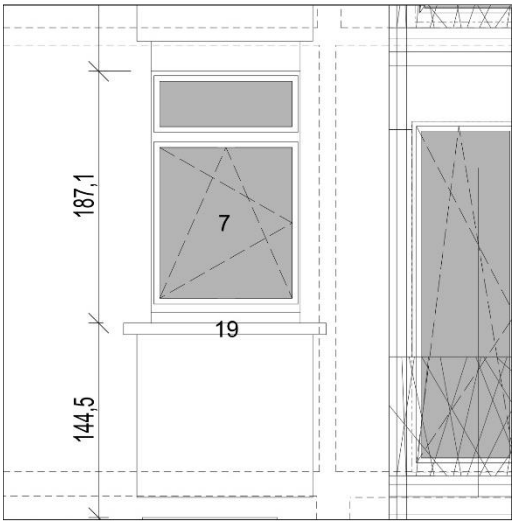
Ces adaptations permettent d'atteindre la superficie nette éclairante requise pour ces chambres.



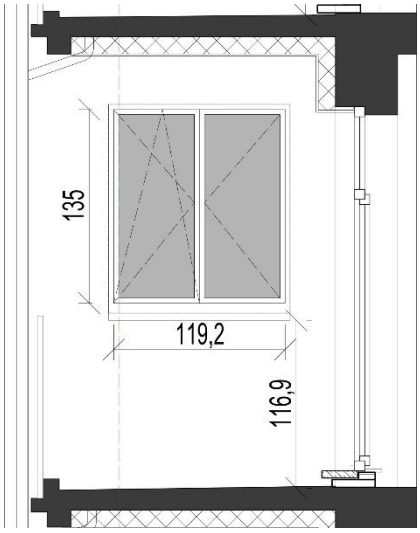
Projet initial – baie façade arrière avec Châssis à une deux divisions



Projet initial –baie latérale



Projet adapté – baie façade arrière avec Châssis à une division



Projet adapté – agrandissement de la baie latérale

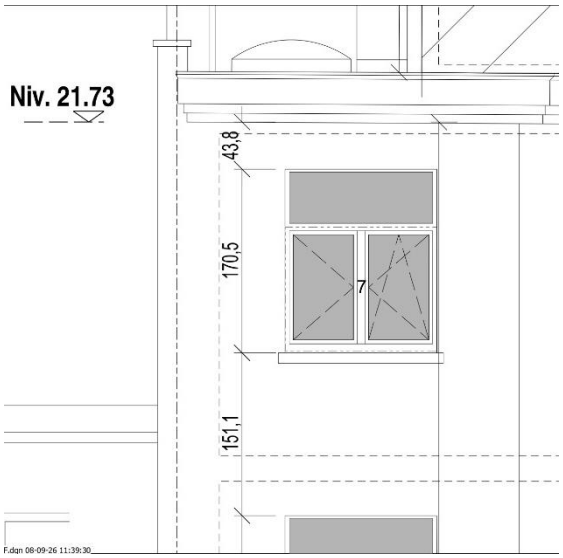
Concernant le nouveau penthouse en duplex, les superficies nettes éclairantes renseignées dans la première version des plans ne correspondaient pas aux superficies réellement projetées. Les plans ont été corrigés afin de reprendre les valeurs exactes, lesquelles sont supérieures aux minima requis par le RRU.

5.2) Éclairement naturel – Immeuble rue Vanderkindere 332

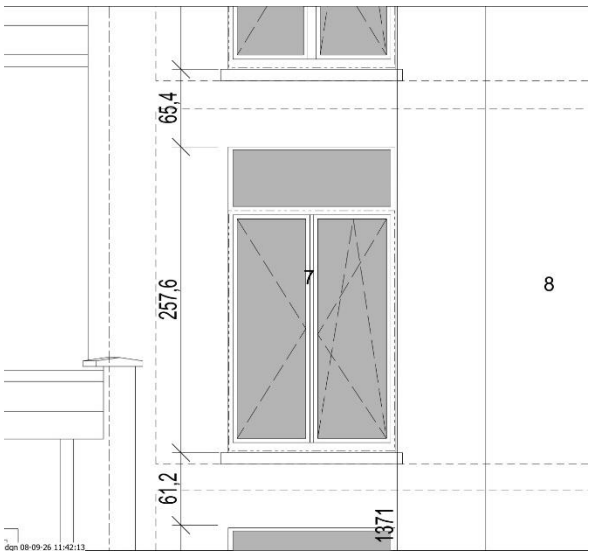
Concernant les chambres 2 et 3 du duplex rue Vanderkindere 332, les superficies nettes éclairantes restent légèrement inférieures aux minima requis par l'article 10 du Titre II du RRU.

La demande de dérogation correspondante à dès lors été ajoutée au point 4 « demandes de dérogations » de la présente note explicative et justificative.

Concernant les chambres 1, le projet a été adapté afin de respecter les superficies nettes éclairantes minimales requises. Les baies existantes ont été élargies et les allèges partiellement démolies afin d'abaisser les fenêtres jusqu'au niveau du sol. Ces interventions permettent d'augmenter la superficie nette éclairante.



Projet initial – baie façade arrière



Projet adapté – agrandissement de la baie