NOTE EXPLICATIVE

44 et 46 Rue Jean Baptiste Desmeth, 1140 Evere
21372D0189/00D002



YOUAL Architecture
Youssef ALUNI BENALI
Kruisstraat 38, 1851 Humbeek
+32 (0)487 58 29 49
info@youalarchitecture.com

1. OBJET DU PROJET

La présente demande a pour objet l'obtention d'un permis d'urbanisme pour la transformation des biens sis aux 44 et 46 Rue Jean Baptiste Desmeth, 1140 Evere, consistant en :

- La régularisation de la modification de la toiture de l'annexe arrière, déjà réalisée, à savoir le remplacement des anciennes toitures à deux versants par une toiture plate uniforme ;
- La création, au rez-de-chaussée, d'un bureau et d'une salle de bains dans le volume de l'annexe arrière (ancien atelier/garage), connectés à la maison principale, afin d'améliorer la qualité de vie au rez-de-chaussée, notamment pour les parents âgés résidant dans le logement ;
- La continuation de la véranda existante du 1er étage du bâtiment n°46 sur le bâtiment n°44, afin d'unifier les volumes arrière ;
- La construction de deux lucarnes en toiture sur le bâtiment n°44, similaires à celles déjà présentes au n°46, afin de rendre le 2e étage pleinement habitable et d'harmoniser les façades avant et arrière des deux bâtiments.

2. CONTEXTE ET ANTÉCÉDENTS

Les biens concernés se composent de deux maisons unifamiliales jumelées (n°44 et n°46), qui fonctionnent aujourd'hui comme une seule et même maison familiale.
À l'arrière, un volume annexe de type atelier/garage prolonge le bâti principal. Ce volume, anciennement couvert par plusieurs petites toitures à deux versants, a fait l'objet de travaux de remplacement par une toiture plate uniforme. La présente demande vise, pour cet élément, à obtenir la **régularisation** de cette modification de toiture.
Le projet dans son ensemble s'inscrit dans la continuité de l'affectation existante (usage résidentiel) et a pour but d'adapter l'organisation spatiale aux besoins actuels de la famille, en particulier en offrant des espaces de vie confortables et adaptés aux personnes âgées, tout en améliorant la cohérence architecturale des volumes arrière.

3. DESCRIPTION DU PROJET

- **Toiture de l'annexe arrière – régularisation**
  - Régularisation de la toiture plate uniforme déjà réalisée en remplacement des anciennes petites toitures à deux versants de l'annexe arrière.
  - Cette nouvelle toiture permet une meilleure lisibilité volumétrique, facilite l'isolation thermique et offre un volume intérieur plus rationnel.

- **Aménagement du rez-de-chaussée dans l'annexe (atelier/garage)**
  - Aménagement, au niveau du rez-de-chaussée de l'annexe arrière, sous la nouvelle toiture plate et en connexion directe avec la maison principale, de deux espaces distincts :

- La création d'un **bureau privé** destiné aux propriétaires, exerçant une activité indépendante dans le domaine de la construction ;
- L'aménagement d'une **salle de bains**, destinée aux parents âgés résidant au rez-de-chaussée, afin d'améliorer leur confort et leur autonomie au quotidien.

- Il est précisé que les espaces d'atelier et de garage existants **sont à usage strictement privé**, réservés aux propriétaires, et ne sont en aucun cas destinés à l'exercice d'une activité commerciale.

- **Continuation de la véranda au 1er étage**
  - Prolongation de la véranda existante du 1er étage du n°46 vers le n°44, de manière à créer un volume continu sur l'arrière des deux maisons jumelées.
  - Cette intervention permet d'unifier la façade arrière et d'optimiser l'espace de vie au 1er étage, tout en veillant à une cohérence architecturale entre les deux numéros.

- **Création de deux lucarnes en toiture au n°44**
  - Construction de deux lucarnes sur la toiture du n°44, suivant le modèle et les proportions des lucarnes déjà présentes sur le n°46.
  - Ces lucarnes ont pour but de rendre le 2e étage pleinement utilisable (hauteur libre suffisante, apport de lumière naturelle) et de créer une façade harmonisée entre les deux maisons jumelées, tant côté rue que côté jardin.

4. MESURES CONCRÈTES

- **Matériaux et intégration architecturale**
  - Utilisation de matériaux de toiture similaires ou compatibles avec l'existant afin d'assurer une continuité visuelle et une bonne intégration dans le bâti environnant.
  - Les lucarnes projetées reprennent le langage architectural, les proportions et les matériaux de celles du n°46 afin d'assurer une façade cohérente et harmonieuse.

- **Amélioration de la performance thermique et du confort**
  - La toiture plate de l'annexe arrière permet la mise en place d'une isolation thermique renforcée.
  - L'aménagement du bureau et de la salle de bains au rez-de-chaussée s'accompagne d'une amélioration de l'isolation des parois et des châssis, dans le respect des prescriptions en vigueur, contribuant à un meilleur confort thermique.

- **Respect du voisinage et du tissu urbain**
  - Les hauteurs de la toiture plate et des lucarnes sont étudiées pour rester dans des gabarits compatibles avec les constructions voisines.

- Les vues directes sur les propriétés voisines sont limitées et les interventions n'ont pas pour effet de porter atteinte à la vie privée ni à l'ensoleillement des biens adjacents.

5. Dérogations sollicitées

- **Dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU – Profondeur de la construction**

La demande porte sur une dérogation relative à la profondeur de la construction au rez-de-chaussée.
La profondeur existante du bâtiment atteint 19,29 m, ce qui dépasse de plus de 3,00 m la profondeur du bâtiment voisin de gauche.

Toutefois, il est important de préciser que :

- Cette profondeur correspond à une situation existante, sans modification de l'emprise bâtie dans le cadre du présent projet ;
- Les travaux projetés n'impliquent aucune extension supplémentaire en profondeur, mais uniquement des aménagements intérieurs et une réorganisation des espaces dans le volume existant ;
- La volumétrie actuelle est déjà intégrée dans le tissu bâti environnant et ne génère pas d'impact supplémentaire sur l'ensoleillement ou les vues par rapport à la situation existante.
- Au 1er étage, la profondeur projetée est de 10,87 m, ce qui reste compatible avec les gabarits usuels du bâti environnant et ne nécessite pas d'extension significative.
- Dès lors, la dérogation sollicitée se justifie par le fait qu'elle concerne une situation de fait existante, sans aggravation de celle-ci, et qu'elle n'engendre aucun impact urbanistique supplémentaire.

2. Dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU – Toiture d'une construction mitoyenne

La demande porte également sur une dérogation relative à la réalisation de lucarnes en toiture sur le bâtiment n°44.
Il est à noter que le bâtiment voisin direct (n°46) présente déjà une lucarne en toiture. Toutefois, celle-ci est implantée avec un retrait par rapport à la limite mitoyenne.

Dans le cadre du présent projet :

- Les lucarnes projetées au n°44 s'inspirent du modèle existant au n°46, afin d'assurer une cohérence architecturale et une harmonisation des façades ;
- Leur implantation vise à optimiser l'habitabilité du dernier niveau (apport de lumière naturelle et hauteur utile) ;
- La configuration proposée peut s'écarter des prescriptions strictes en matière de retrait latéral par rapport à la mitoyenneté, justifiant ainsi la présente demande de dérogation.

Cette dérogation se justifie dès lors par :

- La volonté d'harmonisation avec le bâtiment voisin existant ;
- L'amélioration des conditions d'habitabilité des combles ;

- L'impact visuel limité, tant en façade avant qu'en façade arrière, dans un contexte urbain déjà caractérisé par la présence de lucarnes similaires.

6. CONCLUSION

Le projet vise à améliorer significativement la qualité de l'espace intérieur des biens sis aux 44 et 46 Rue Jean Baptiste Desmeth, en particulier au rez-de-chaussée, tout en augmentant le confort des occupants et les performances thermiques du bâtiment.
La régularisation de la toiture plate de l'annexe arrière, combinée à l'aménagement du bureau et de la salle de bains connectés à la maison principale, ainsi qu'à la continuité de la véranda et à la création de lucarnes, s'inscrit dans une logique de mise à niveau fonctionnelle, énergétique et architecturale du bien.

Les interventions proposées respectent le caractère résidentiel du quartier, harmonisent les façades des deux maisons jumelées (n°44 et n°46) et contribuent à une meilleure intégration des volumes dans le tissu urbain existant.