Note explicative : rue Gustave Norga 33 à EVERE.

Situation de droit :

Au rez-de-chaussée : un double garage et un atelier. Une coupole au fond de la parcelle est le seul point d'éclairement.

Aux étages se trouve le logement :

Au premier étage se trouve l'espace de jour où la cuisine possède une verrière.

Au second des chambres.

La parcelle est complètement couverte.

Situation de fait :

Au rez-de-chaussée : un double garage et un atelier. Une coupole au fond de la parcelle est le seul point d'éclairement.

Aux étages se trouve le logement :

Au premier étage se trouve l'espace de jour où la cuisine possède une verrière.

Au second des chambres.

Une annexe est construite mais elle n'est pas licite.

Une terrasse haute est réalisée sur le toit, en partie arrière, sur l'atelier.

Situation projetée :

Au rez-de-chaussée : **un premier logement de 102 m²** se développe par un changement d'affectation, en supprimant le double garage et les locaux vides du dit « atelier ».

Un bel espace de jour prend place.

La cuisine sert de transition vers l'espace de nuit.

2 chambres peuvent se développer autour d'un patio.

Près de 9 m² de toiture doivent être démolies. Une coupole au fond de la parcelle est le seul point d'éclairement.

Cette intervention valorise la parcelle.

Au premier étage se trouve le **second logement de 97,48 m²** :

En analysant les diverses implantations et l'ensemble des volumes qui jouxtent la parcelle, on constate qu'il est possible de réaliser un logement singulier.

En effet, la chambre principale s'implantera en fond de parcelle au-dessus de l'atelier dont le haut plafond soit être largement surbaissé de manière à réduire l'emprise du volume de la chambre.

Ce logement est particulièrement bien baigné de lumière.

Une terrasse latérale le long la « véranda » qui fait liaison, est proposée.

L’annexe non licite doit être démolie pour permettre d’obtenir une nouvelle façade avec une grande porte-fenêtre pour la seconde chambre.
On peut faire remarquer que le volume de la chambre ne projette aucune ombre vers le jardin de la parcelle au numéro 32 de la rue du Bon Pasteur.
L’immense volume au numéro 30 juste à côté, projette, qu’elle que soit le moment de la journée, une ombre immense.
Cette chambre de ce premier logement ne peut donc en aucun cas déranger.
Le toit sera verdurisé et profitera à l’arrière bâtiment de la maison au numéro 32 de la rue du Bon Pasteur.
On peut aussi faire remarquer que le profil du grand ensemble des logements au n° 29-29A-29C de la rue Norga, semble avoir bénéficié d’un avis favorable.
En effet, à chaque niveau, il y a une dérogation.
On va au-delà des 3 m de dépassement maximum par rapport au profil le plus profond.
Le profil de la maison au numéro 31 de la rue Norga est largement dépassé.
Le grand mitoyen projette des ombres importantes sur cette parcelle au n° 31, d’autant que l’orientation ne favorise pas un bon essorillement

Voir les documents 1 à 3 transmis dans le volet « photos ».

Il y a une harmonie générale avec ce logement. La liaison vitrée permet un bel éclairement intérieur car elle proposée sous forme d’une véranda.
L’annexe à démolir permet un alignement avec l’annexe au numéro 35 et ouvre la parcelle.

Au second étage, **un 3 ème logement**, s’organise pour devenir un grand studio **de 55,02 m²**.

La plus-value intéressante de ce projet est aussi la verdunisation des nouvelles toitures.

En façade à rue, les châssis en bois sont maintenus et une grande baie vitrée vient prendre place à la porte de garage du rez-de-chaussée.

En façade à arrière tous les nouveaux volumes auront de larges baies vitrées en PVC ton blanc.

Fait à Bruxelles le 26 février 2026.

DOULA Othman, Maître de l’ouvrage

DERAMAY Pierre, Architecte, Architecte