

1. Situation de droit

À ce jour, l'immeuble est légalement divisé en deux logements distincts :

- Un logement situé au rez-de-chaussée, avec un accès au sous-sol ;
- Un appartement au 1er étage, reconnu comme logement conforme et ne faisant l'objet d'aucune modification dans le cadre de la présente demande.

2. Régularisation et demande de permis

La présente demande vise deux aspects :

- La régularisation du duplex formé par le rez-de-chaussée et le sous-sol. Des photographies datées de 1994 montrent la présence d'un lit dans le sous-sol, ce qui laisse supposer une affectation résidentielle antérieure à cette époque.
- L'introduction d'un permis pour le duplex du dernier étage (2e étage et combles), actuellement non reconnu comme logement à part entière.

3. Hypothèse d'une division ancienne

L'analyse croisée des relevés historiques (gaz, Vivaqua, Sibelga, registre de la population) suggère la présence effective de trois unités de logement dans l'immeuble.

Cette configuration semble antérieure à 1998, soit avant l'entrée en vigueur du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) actuellement applicable. Cette antériorité est un élément central de la présente démarche.

4. Implications réglementaires

Dans cette perspective, nous prévoyons :

- Un local vélo pour le logement 3;
- Une cave pour le même logement ;

5. Description de la configuration projetée

- Sous-sol : deux chambres avec une salle de bain attenante, intégrées au duplex avec le rez-de-chaussée.
- Rez-de-chaussée : pièces de vie du duplex (séjour, cuisine).
- 1er étage : aucun changement ; logement 1 chambre conforme et reconnu.
- 2e étage et combles : transformation en un duplex avec pièce de vie au 2e étage et une chambre dans les combles.

6. Précisions techniques complémentaires

- Les châssis ont été remplacés avant juillet 2008, ce qui les exonère de l'application des exigences PEB.
- Une isolation de la façade arrière sera réalisée, améliorant ainsi les performances énergétiques de l'immeuble.

7. Les dérogations suivantes sont sollicitées :

- RRU T1 art. 4 et 6 (profondeur et hauteur) relatif à l'escalier + partiellement le balcon au rez ;
 - **MOTIF** : situation pré-existante
 - Situation au centre de la façade : solution la plus efficace pour avoir accès du bel étage au jardin

- Evacuation en cas d'incendie
- RRU T1 art. 4 et 6 (profondeur et hauteur) : volume et terrasse aux 2e étage et combles
 - **MOTIF** : s'inscrit dans l'ombre du volume du numéro 76
 - Permet l'organisation d'espaces intérieurs qualitatifs
 - Évite un versant
 - Permet un logement qualitatif sans toucher à la façade avant et conserver ainsi le caractère de la façade avant et sa jumelle
 - La modification du volume en façade arrière permet un beau contraste entre la modernité de la façade arrière et authenticité de la façade avant
- RRU T2 art. 3 (normes minimales de superficie) en ce qui concerne la chambre arrière au 1er étage;
 - **MOTIF** : situation pré-existante
- RRU T2 art. 10 (éclairage naturel) pour l'ensemble des pièces non séparées
 - au rez, la chambre avant au rez de jardin – demande de l'urbanisme non justifiée (?) puisque surface au sol fait 10 m² et la surface éclairante fait 2 m² soit 1/5 selon réglementation
 - le salon-cuisine au 1er étage :
 - **MOTIF** : situation pré-existante
- RRU T2 art. 17 (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants) ;
 - Aucune dérogation nécessaire, un local roue étant prévu pour le logement 3

CONCLUSION

Le projet vise à régulariser et officialiser la configuration effective de l'immeuble, qui abritera trois logements aux typologies variées.

Cette diversité répond aux besoins d'une pluralité de ménages et contribue ainsi à une offre résidentielle équilibrée et inclusive.