

**URB/21079 : Demande de permis d'urbanisme pour réaffecter le rez commercial en logement, réorganiser les 2 logements légaux aux étages, installer 2 lucarnes en façade avant ; Rue Marie-Thérèse 104 ;
introduite par Monsieur Murad Azad Vogelenzangstraat 20 à 3070 Kortenberg.**

AVIS

Vu la demande de Monsieur Murad Azad , Vogelenzangstraat 20 à 3070 Kortenberg visant à réaffecter le rez commercial en logement, réorganiser les 2 logements légaux aux étages, installer 2 lucarnes en façade avant, situé Rue Marie-Thérèse 104 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zones d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande déroge à l'article II du RRU en ce qui concerne :

- l'art. 3 §1 et 2 - superficie minimale et
- l'art. 8 - WC ;

Considérant que l'application tombe également sous l'application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis d'(es) administration(s) ou instance(s) suivante(s) :
CRMS ;

Vu l'avis favorable du Collège du 14/04/2026 ;

Considérant que le bien a fait objet d'une lettre d'avertissement en date du 02/12/2021 avec les irrégularités suivantes :

- *Changement d'affectation d'un commerce en une habitation individuelle,*
- *Division d'une maison unifamiliale aux étages en 6 logements distincts.*

Considérant qu'il s'agit en situation de droit d'un immeuble comprenant:

- 1 magasin avec petite habitation attenante au rez-de-chaussée
- 2 logements (1 par niveau) au 1er et 2ème étage

Considérant que le nombre d'unités reste inchangé par rapport à la situation de droit ;

Considérant que 2 lucarnes sont prévues en façade avant;

Considérant que le rez-de-chaussée commercial a été réaffecté en studio ;

Considérant que le studio est mono orienté et situé au rez-de-chaussée ; que cette situation particulière peut engendrer des problèmes de nuisances sonores ainsi que de sécurité et d'intimité ;

Considérant l'appartement 1 chambre au 1^{er} étage ; que la chambre de celui-ci déroge au titre II du RRU (12,87 m² au lieu de 14 m²) ;

Considérant que la salle de douche déroge également au titre II du RRU ;

Considérant cependant qu'une cloison a été prévue entre le wc et l'espace douche qui donne directement au séjour;

Considérant qu'il s'agit d'un logement existant de droit ; que l'aménagement actuel avec le percement entre le salon et la salle à manger augmente le confort de l'habitation ;

Considérant le duplex 2 chambres au 2^{ème} étage/ combles ;

Considérant que les pièces de vie sont situées au 2^{ème} étage ;

Considérant que le salon est trop étroit et communique avec la salle à manger avec une porte ;

Considérant qu'il conviendrait d'agrandir l'ouverture de cette porte afin de proposer une superficie plus généreuse et une circulation plus fluide ;

Considérant que la salle de douche à ce niveau donne également directement sur la cuisine mais qu'une cloison sépare la toilette de l'espace douche ;

Considérant les 2 chambres et le bureau situés dans les combles ; que ces locaux sont conformes au titre II du RRU ;

Considérant qu'un local vélo directement accessible depuis la voirie publique est prévu au rez-de-chaussée ;

Considérant que le local poubelle, également prévu au rez-de-chaussée, permettra une gestion optimale des déchets sans empiètement sur la voirie publique ;

Considérant la présence d'une cave par logement au sous-sol ;

Considérant que la pierre bleue en façade avant est conservée ;

Considérant que le revêtement de la façade en enduit blanc est conforme au règlement communal ;

Considérant que des châssis en aluminium de teinte gris anthracite sont proposés pour la façade avant ;

Considérant que les châssis ne sont pas cintrés ;

Considérant que cela est en désaccord avec la typologie du bien et qu'il conviendrait de rénover et remettre en valeur la façade avant ;

Vu l'avis de la CRMS émis en sa séance du 13/05/2026 ;

Considérant que cet avis comporte les remarques suivantes :

- choisir une teinte claire pour les châssis en façade avant
- revoir les lucarnes en façade avant afin de remplacer le grand chien assis par 2 lucarnes placées dans le prolongement des baies des étages

Considérant que les châssis ne sont pas cintrés et qu'ils ne respectent pas les divisions typiques de l'architecture néo-classique (teinte claire, doubles cadres, partie centrale plus large pour le châssis tripartite du rez-de-chaussée ; allèges pleines pour la porte fenêtre);

Considérant que le projet propose une porte d'entrée de composition asymétrique ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir une porte d'entrée de composition symétrique ainsi que des châssis respectant la typologie néo-classique ;

AVIS Favorable sous conditions (unanime)

- Ne créer que 2 logements (en duplexant le rez et le 1er)
- Placer des châssis respectant la typologie néo-classique : teinte claire, cintrage, doubles cadres, partie centrale plus large pour le châssis tripartite du rez-de-chaussée, allèges pleines pour la porte fenêtre.
- Placer une porte d'entrée de composition symétrique
- Agrandir l'ouverture entre le salon et la salle à manger au 2ème étage
- remplacer le grand chien assis par 2 lucarnes placées dans le prolongement des baies des étages