

## **NOTE EXPLICATIVE**

Concerne: PU2024-243/13/AFD/1966828  
Demande de changement d'affectation d'un espace de stockage en logement  
Demande de régularisations d'un logement  
Situation Avenue Jean Volders ; 37  
1060 Saint-Gilles  
Demandeur : [REDACTED]

Le 13 novembre 2006, j'ai acquis le rez-de-chaussée commercial (côté droit) de l'immeuble sis avenue Jean Volders n°37 qui comprenait :

- Une cave de 80 m<sup>2</sup> reliée au commerce par un escalier indépendant
- Une surface commerciale de 81 m<sup>2</sup>
- Un espace arrière utilisé en logement, articulé autour d'une cour intérieure, et comprenant :  
1 hall avec WC indépendant, 1 cuisine, 1 salle de bain, 1 surface à l'arrière de 34 m<sup>2</sup>  
et 1 cour intérieure

Le bien était alors loué à l'avant par un commerçant en boucherie, et l'espace arrière habité par le même locataire

J'ai installé mon commerce de computer dans l'espace commercial et rénové la cuisine existante.

En février 2007, j'ai introduit une demande de permis pour la couverture de la cour arrière afin d'augmenter la surface de stockage de mon commerce.

Le permis a été octroyé le 17 octobre 2007.

Je n'ai finalement pas réalisé ces travaux, et conservé l'espace arrière tel qu'il était, aménagé en logement.

Je souhaite séparer le bien officiellement, avec un commerce à l'avant et un logement à l'arrière.

Pour cela, il convient de supprimer la porte reliant les 2 espaces et la remplacer par une cloison RF 1 heure. Les 2 espaces sont déjà accessibles indépendamment par le hall commun de l'immeuble.

## **Suite au refus de la commission de concertation du 13 mai 2025, nous souhaitons apporter les modifications suivantes :**

### **Espace extérieur :**

- La cour latérale est divisée en 2 espaces, séparés par une barrière visuelle végétale avec feuilles persistantes (lierre sur clôture bois et bambous) qui permet d'assurer l'intimité de la cour logement
- La partie rattachée au logement est aménagée avec un nouveau revêtement de sol, des bacs à plantes, ... (cfr images jointes)
- Le toit plat au-dessus de la chambre serait végétalisé
- La cour arrière au niveau cave et appartenant à la copropriété pourrait recevoir des réservoirs d'eau de pluie, récupérée pour les toilettes et machines à laver

### **Espace intérieur :**

- La salle d'eau est déplacée à l'arrière, créant un espace chambre/salle d'eau indépendante, avec une superficie de 15,2 m<sup>2</sup> pour la chambre et une surface vitrée de 4,5 m<sup>2</sup>
- Les murs entre couloir/ cuisine et salle d'eau/cuisine sont supprimés, une baie est ouverte entre le salon et salle à manger, créant un espace ouvert avec lumière traversante
- Une porte-fenêtre (au lieu de la fenêtre de l'ancienne salle d'eau) permet un accès direct sur la cour latérale depuis la cuisine / salle à manger
- La fenêtre arrière du salon est agrandie au maximum afin d'amener + de lumière dans le nouvel espace ouvert, avec un garde-corps vitré. Cette fenêtre est orientée ouest, avec un vis-à-vis à 9m30
- Le hall d'entrée est réaménagé :
  - o La porte-fenêtre donnant sur la partie cour rattachée au commerce est remplacée par une fenêtre avec vitre translucide pour supprimer la vue directe
  - o Le sol pourrait être rehaussé afin d'améliorer l'accès au logement (actuellement 2 marches de 21cm)
  - o La porte de la toilette est réorientée vers l'espace vestiaire
- Une nouvelle cuisine avec îlot central est proposée

[REDACTED]  
Le demandeur

[REDACTED]  
architecte