**Projet Windmolenberg n°1 à 1200 WSL**

**Maitre d'ouvrage : JARCAU srl représenté par Mme OBRETIN Alina**

## Note explicative du projet :

Faisant suite à son achat récent (début 2026), la société JARCAU srl introduit cette demande de permis d'urbanisme en vue de rénover et de diviser cet immeuble en 4 unités de logements (2 étant existantes).

Le volume existant présente un gabarit de rez-de-chaussée + 2 étages + combles et une toiture à 3 versants. L'immeuble présente un sous-sol partiellement enterré. Aucun volume secondaire n'est existant.

Il s'agit d'un immeuble 3 façades avec un jardin donnant sur l'avenue Charles de Thiennes. Celui-ci présente une surface de +/- 43m2. L'édifice présente un recul par rapport au trottoir : ces espaces sont occupés par l'accès à l'immeuble ou au sous-sol et par des espaces de pleine terre planté.

La situation existante de droit est établie sur base des archives retrouvées et datant de 2021 portant sur la régularisation de la situation existante de fait.

Le projet vise à rénover et à diviser cet immeuble en 4 unités de logements (2 étant existantes) :

- Au rez-de-chaussée, le logement existant d'une chambre a été réorganisé et rationalisé. L'accès au logement se fait via le hall des communs, la suppression de l'accès historique permet l'agrandissement des espaces de vies. La réorganisation de la salle de bain et des espaces annexes permet la création d'une seconde chambre. La surface de ce logement est de +/-73m2. Ce logement possède un jardin de +/-43m2. L'accès vers celui-ci depuis l'Avenue Charles de Thiennes est maintenu via un portillon en bois. Le chemin d'accès vers le logement est lui supprimé au profit d'un espace en pleine terre.

- Le projet prévoit de diviser la seconde unité de logement existante.
  Dans la situation existante de droit celle-ci se développe en triplex sur le 1er et le 2ème étage ainsi que dans les combles pour former un logement de 4 chambres. L'affectation des combles n'est pas définie.

- Le projet prévoit de créer, en lieu et place de cette unité de logement en triplex, 3 logements indépendants :

    - Au 1er étage, le projet prévoit de créer un logement confortable de 2 chambres avec un living de +/-35m2, une salle de bain et un wc indépendant. La surface de ce logement est de +/-90m2.

    - Au 2ème étage, le projet prévoit de créer un logement confortable de 2 chambres avec un living de +/-35m2, une salle de bain et un wc indépendant. La surface de ce logement est de +/-90m2.

    - Dans les combles, le projet prévoit de créer un studio de +/-39m2 avec une salle de bain et un wc indépendant. Nous avons supprimé des plans l'ensemble des aménagements dessinés initialement et supprimé toutes séparations entre les espaces. Dans la toiture, deux lucarnes sont créées, elles permettent un apport de

lumière généreux et un gain de surface permettant d'aménager des espaces confortables. Nous avons légèrement revu leurs dimensions et leur position afin de respecter les recommandations du RCB :

- la lucarne orientée vers l'Avenue Charles de Thiennes a été déplacée afin d'être à 1m de la limite de propriété
- les deux lucarnes ont été réduites en hauteur afin de ne pas dépasser les 1m25 recommandés

- Afin de se conformer au mieux au RRU, le projet prévoit la réorganisation des espaces communs : quatre caves, un local vélo et un local poubelles/entretien sont proposés au niveau des garages existants. Ces espaces accueillent également les compteurs privatifs.

Le projet ne prévoit aucune modification de volume complémentaire à la création des deux lucarnes et aucun changement n'est prévu au niveau des façades.

Le projet prévoit également l'abattage de plusieurs végétaux présents sur le site :

- Dans le « jardin » situé entre le n°1 et le n°3 de Windmolenberg, huit Thuya sont présents. Parmi ceux-ci, cinq sont à considérer comme des arbres à hautes tiges (car présentant une circonférence supérieure à 40cm à 1m50 du sol). Le projet prévoit l'abattage de ces 8 arbres pour plusieurs raisons :
  - L'un des arbres, planté très proche de limite de propriété, a sa couronne qui empiète très largement sur le trottoir réduisant le passage libre
  - Les autres arbres, de part leur hauteur, réduisent de manière très importante les apports de luminosité dans les logements

- Dans le jardin situé au droit de l'Avenue Charles de Thiennes, plusieurs thuyas à multitronc sont présents sur toute la périphérie de celui-ci. Aucun ne sont à considérer comme des arbres à hautes tiges. Nous avons prévu leur abattage car ils réduisent les apports de luminosité pour le logement du rez-de-chaussée. Par ailleurs, par manque d'entretien, il présente une emprise au sol très importante qui réduit la surface exploitable du jardin. Le projet prévoit le remplacement de ces thuyas par une haie de type indigène.

<u>Le projet déroge aux règlements suivants :</u>

- **RRU – Titre 2 – article 3 :** les surfaces des chambres de l'appartement du rez-de-chaussée sont en dérogations. Ces dérogations nous semblent acceptable compte tenu du fait qu'elles sont relativement minimes malgré un règlement relativement contraignant sur le sujet. Par ailleurs, il est important de noter que le projet vise à rénover un bâtiment existant.

- **RRU, titre 2, article 10 :** les surfaces éclairantes des chambres de l'appartement du rez-de-chaussée sont en dérogations. Ces dérogations nous semblent acceptables compte tenu du fait qu'elles sont relativement minimes malgré un règlement très contraignant sur le sujet. Par ailleurs, il est important de noter que le projet vise à rénover un bâtiment existant.