

## Annexe descriptive

---

### Données générales

**Commanditaire** : particulier

**Auteur**: APAM Architectes srl. / Pro - Architecte

**Date de réalisation** : 05/01/2026

### Localisation et contexte écologique

**Adresse** : Rue Kelle 63-65 & Rue Fraeyman 2  
1150 Woluwe-Saint-Pierre

**Parcelles cadastrales concernées** : 94L3

**Surface totale du terrain (ou du projet)** : 125 m<sup>2</sup>

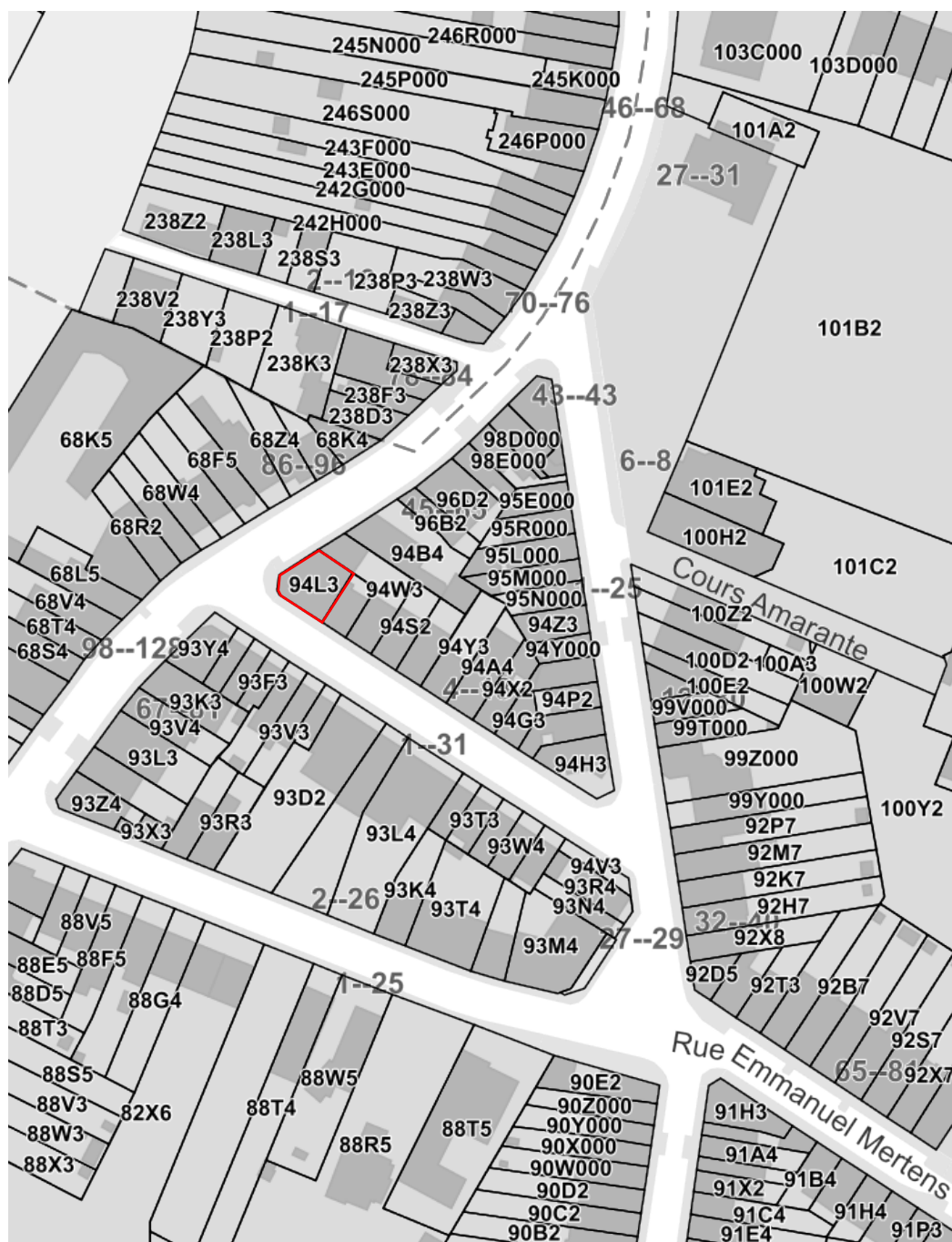
☐ Le projet ne porte que sur une partie limitée du terrain

## Localisation du terrain



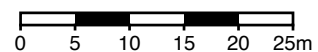
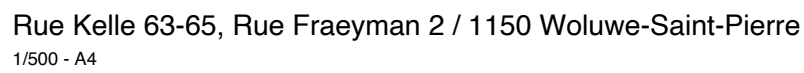
Rue Kelle 63-65, Rue Fraeyman 2 / 1150 Woluwe-Saint-Pierre

1/1000 - A4



01.06.2026

0 10 20 30 40 50m



CBS+ / Annexe descriptive

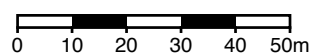


Rue Kelle 63-65, Rue Fraeyman 2 / 1150 Woluwe-Saint-Pierre

1/1000 - A4



01.06.2026





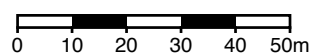


Rue Kelle 63-65, Rue Fraeyman 2 / 1150 Woluwe-Saint-Pierre

1/1000 - A4



01.06.2026



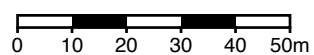
## Orthophotoplan en proche infrarouge (2024)



Rue Kelle 63-65, Rue Fraeyman 2 / 1150 Woluwe-Saint-Pierre  
1/1000 - A4



01.06.2026



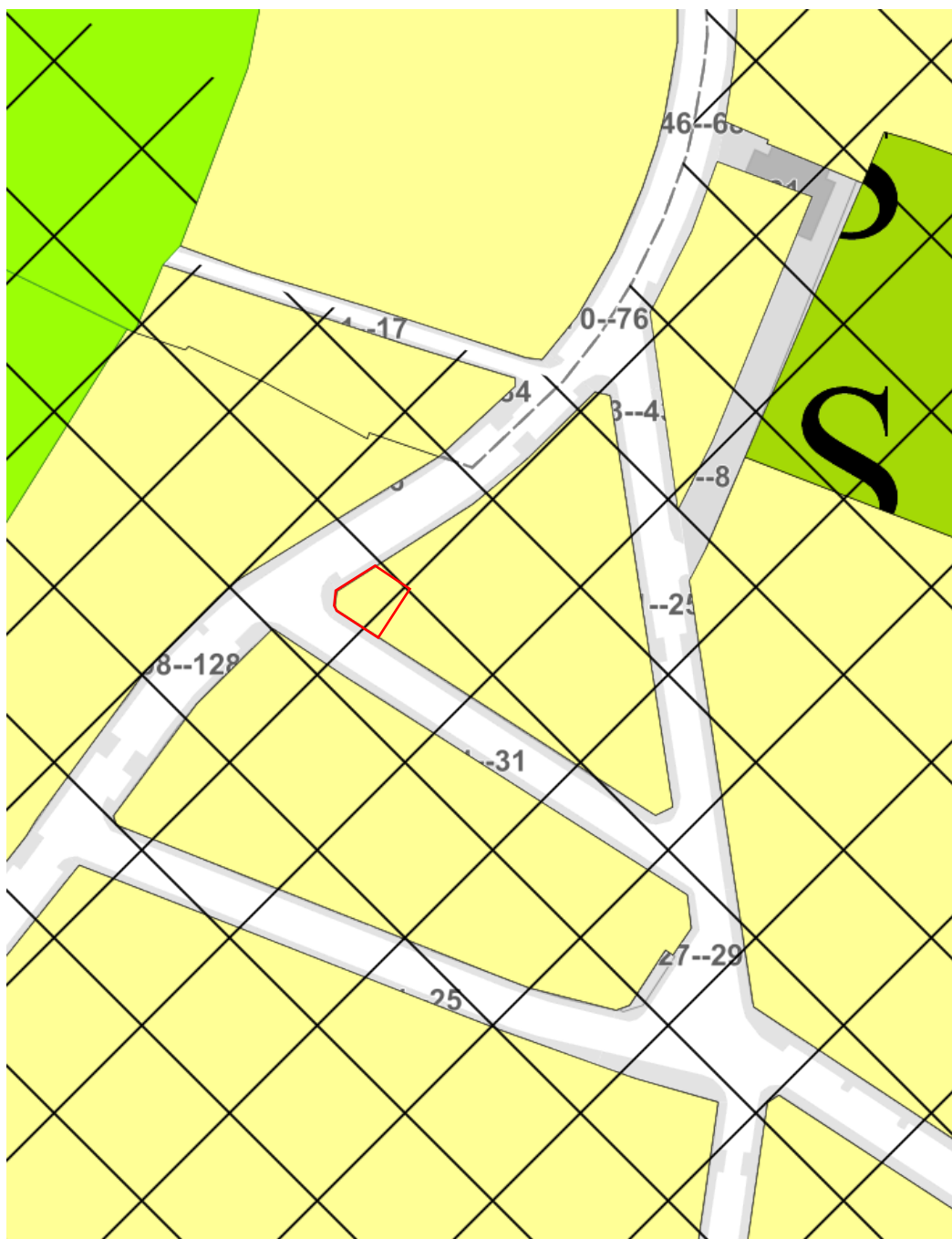


## Plan régional d'affectation du sol (PRAS)

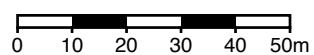


Rue Kelle 63-65, Rue Fraeyman 2 / 1150 Woluwe-Saint-Pierre

1/1000 - A4



01.06.2026



## Légende :

Espaces structurants  
■ Espaces structurants  
Affectations (PRAS)  
■ Eau  
■ zones d habitation a predominance residentielle  
■ Zones d habitation  
■ Zones mixtes  
■ Zones de forte mixite  
■ Zones d industries urbaines  
■ Zones d activites portuaires et de transports  
■ zones administratives  
■ Zones d equipement d interet collectif ou de service public  
■ Zones d entreprises en milieu urbain  
■ Zones de chemin de fer  
■ Zones vertes  
■ Zones vertes de haute valeur biologique  
■ Zones de parcs  
■ Domaine royal  
■ Zones de sports ou de loisirs de plein air  
■ Zones de cimetières  
■ Zones forestieres  
■ Zones agricoles  
■ Zones d interet regional  
■ Zones de reserves foncieres  
Liserés de noyau commercial (PRAS)  
■ Liseres de noyau commercial  
Zichée  
\\ ZICHEE  
Points de variation de mixité (PRAS)  
• Points de variation de mixite  
Parking de transit (PRAS)  
■ Parking  
Galeries commerçantes (PRAS)  
■ Galerías commercantes  
Zones d'intérêt régional à aménagement différé (PRAS)  
ZIRAD  
Bois (PRAS)  
Bois

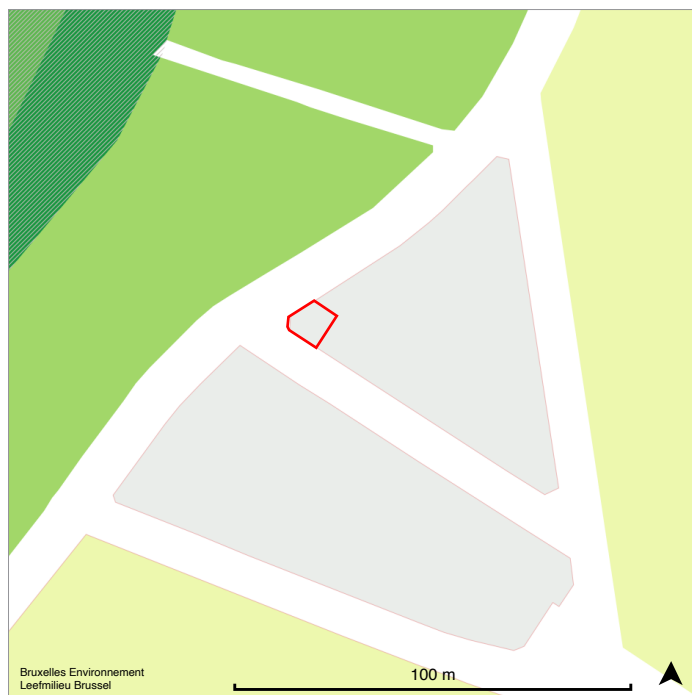
La parcelle est entièrement dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle.

## Contexte écologique

### Carte d'évaluation biologique (2021)

**Situation encodée :** E - valeur biologique limitée






## Carte d'évaluation biologique

Fond de plan:  
Brussels UrbIS ©  
Paradigm  
SPF Finances




### présence d'un biotope à l'inventaire

 Carte des biotopes

### Informations relatives à l'îlot bâti


 îlot fermé


 îlot semi-ouvert





### réseau hydrographique


 Eau


 axes routiers d'intérêt biologique

 A = très haute valeur biologique


 B = haute valeur biologique

 C = valeur biologique élevée

 D = valeur biologique modérée

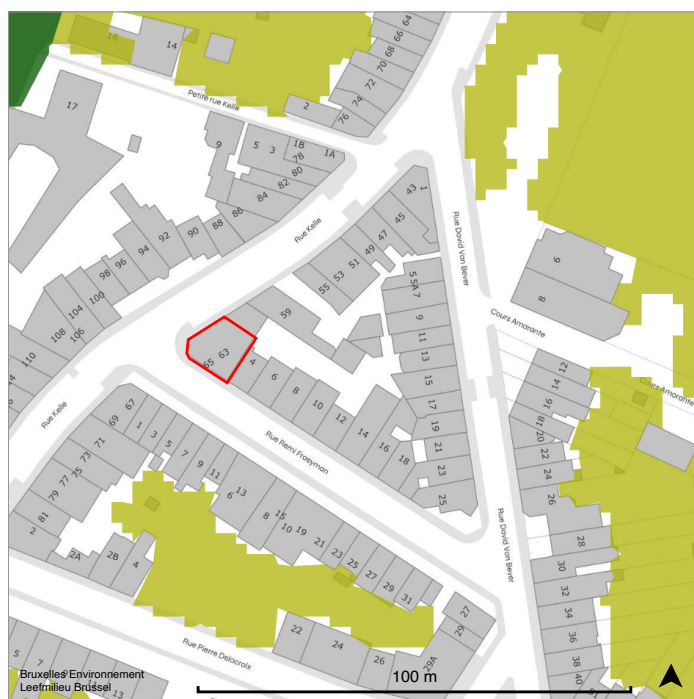
 E = valeur biologique limitée

-----

 base\_plan/urbis\_region

## Réseau écologique bruxellois (2016)

Situation encodée : 0 m<sup>2</sup> – Hors réseau



## Réseau écologique bruxellois

Fond de plan:  
Brussels UrbIS ©  
Paradigm  
SPF Finances



Promenade verte

Continuités vertes (PRDD)

Continuité verte (PRDD)

Zones centrales

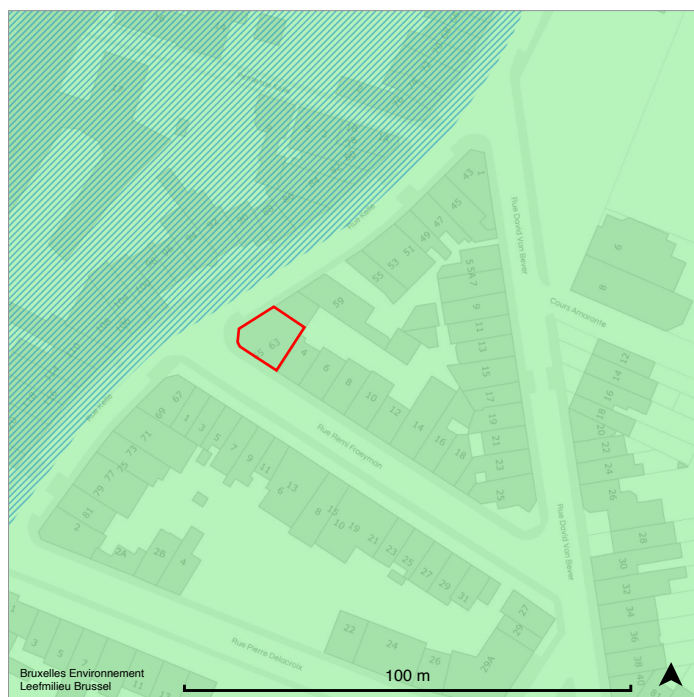
Zones centrales

Zones de développement

Zones de liaison

Situation encodée : Ville Forêt





## Influences paysagères



Fond de plan:  
Brussels UrbIS ©  
Paradigm  
SPF Finances



Influence humide (Ville d'Eau)

-  Influence humide
-  Influence urbaine (Ville Dense)
-  Influence rurale (Ville Campagne)
-  Influence forestière (Ville Forêt)

### Liste des espèces présentes/potentielles

Espèce(s)	Nombre d'observations sur site ou dans les hexagones recouvrant le terrain	Nombre d'observations dans un rayon de 250 m hors du site ou dans les hexagones adjacents à celui/ceux couvrant le terrain
martinet noir	10	$2+2+34+2+10+8 = 58$
moineau domestique	2	$4+28+3 = 35$
hirondelle de fenêtre		$3+6 = 9$
Écureuil roux		$5+2+3+1+5 = 16$
Hérisson	1	

### Source(s) des données employées

- ☒ Géodata/Brugis
- ☐ Observations.be
- ☐ Visite(s) de terrain
- ☐ Plans d'aménagement
- ☒ Relevés de géomètre
- ☐ Autres sources

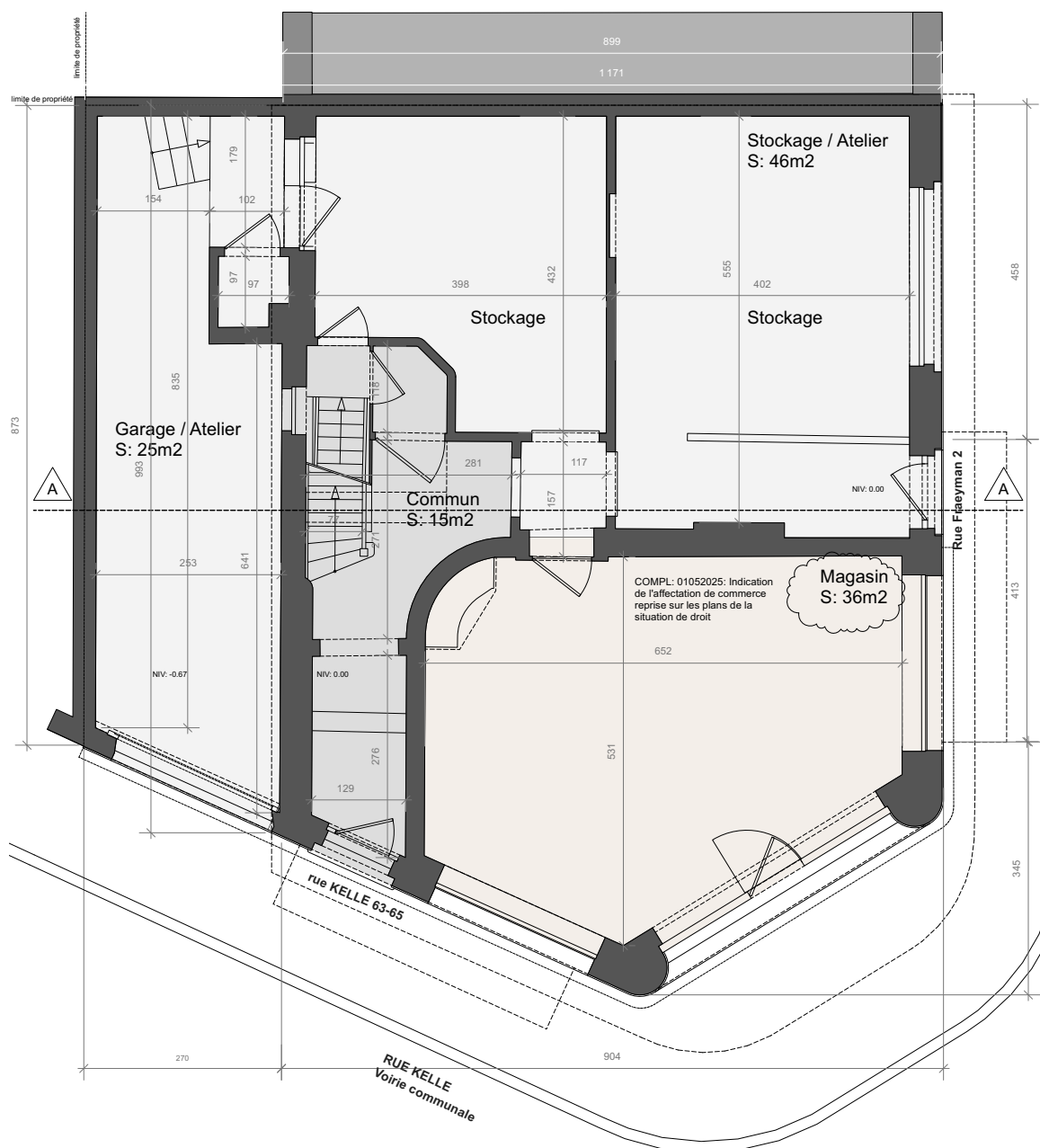


## Situation existante

### Plan de toiture de l'existant



## Plan RDC de l'existant



## Bâti existant

### Description des revêtements du bâti

R0 : 128m<sup>2</sup>, la parcelle est aujourd'hui entièrement construite. Les revêtements des toitures sont imperméables type R0.

La toiture plate est revêtue d'une étanchéité bitumeuse .

La toiture en pente est recouverte de tuile.

### Description de la végétalisation de l'enveloppe du bâti

#### Description des toitures végétalisées

Pas de toiture végétalisées

#### Description des façades végétalisées

Pas de façade végétalisées

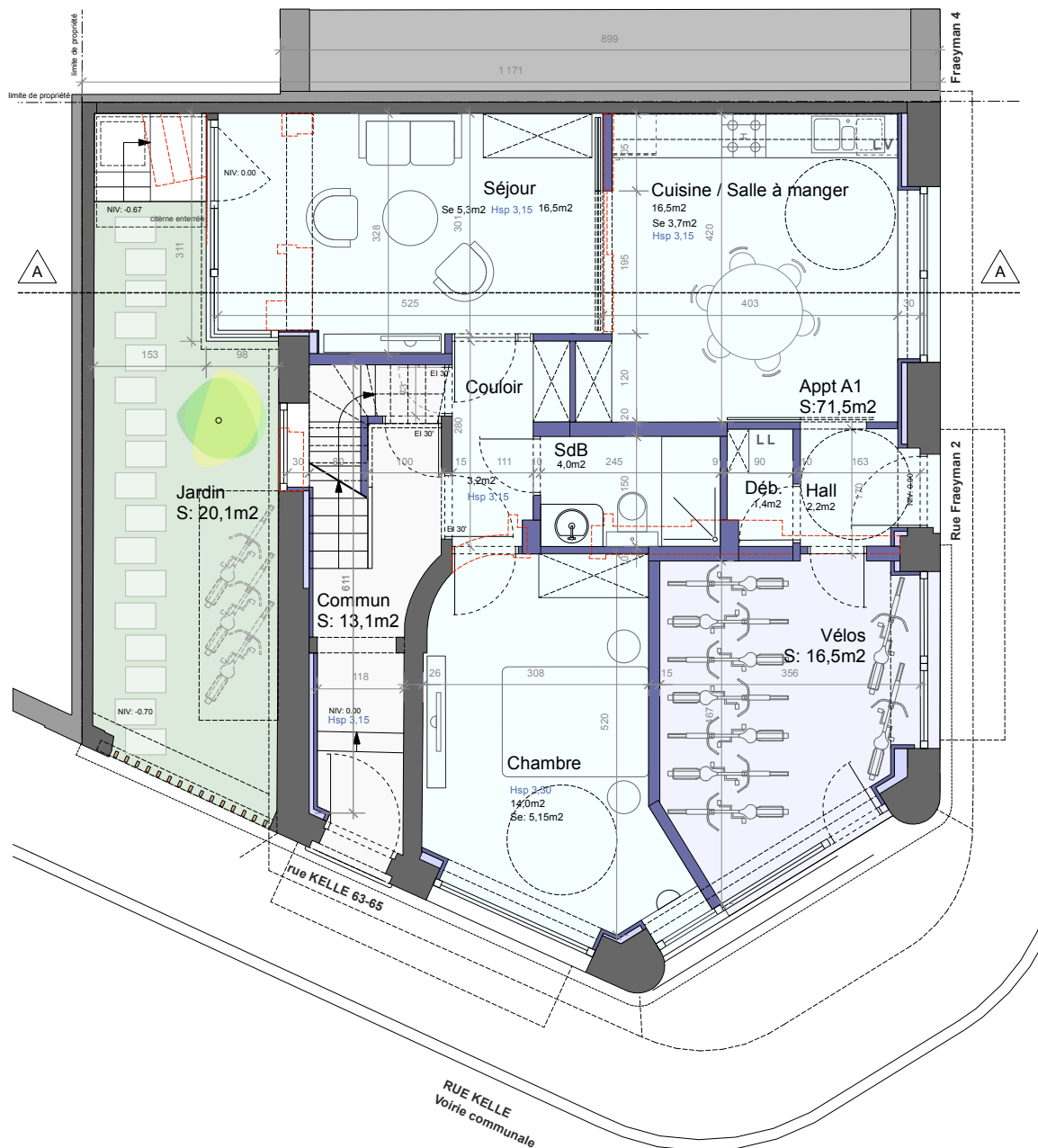
## Situation projetée

Le projet réorganise complètement l'immeuble en 3 appartements. Une partie de la parcelle est dégagée pour laisser place à un jardin au rez-de-chaussée.

### Plan de toiture du projet



## Plan RDC projet



## Bâti projeté

### Revêtements du bâti

R0 = 110m<sup>2</sup> (bâti 108 m<sup>2</sup>+ escalier extérieur 2m<sup>2</sup>) : Le bâti projeté + les escaliers extérieur dans le jardin occupent 110m<sup>2</sup>, c'est une surface non végétalisée. La toiture est étanche et les escaliers sont en béton, type R0.

R1 = 3 m<sup>2</sup> (pas japonais dans le jardin) surface faiblement végétalisée.

O2=15m<sup>2</sup> (pleine terre) : La partie enherbée de pleine terre du jardin est de 15m<sup>2</sup> de type O2.



### Végétalisation de l'enveloppe du bâti

#### Végétalisation et aménagement des toitures (et assimilé)

Pas de toiture verte.

#### Végétalisation des façades

Pas de végétalisation des façades.

## Espace ouvert projeté

### Description des zones revêtues

L'espace ouverte, nommé jardin sur les plans se compose :

d'un escalier extérieur sur citerne,

d'un espace enherbé en pleine terre avec pas japonais,

d'un arbuste.

La citerne est placée sous l'escalier extérieur pour perdre le moins d'espace de pleine terre possible.

### Description des zones végétalisées

15m<sup>2</sup> du jardin est enherbé avec un arbuste.

### Description des zones en eau

### Description des autres biotopes & éléments du paysage

### Description de la connectivité

## Evaluation du CBS+

	Situation initiale	Situation projetée
<b>CBS+ de référence</b>	10,0%	16,8%
<b>CBS+ obtenu</b>	<b>2,0%</b>	<b>10,7%</b>
Surfaces	0,0%	8,5%
Renforcement / bâti	2,0%	1,6%
Renforcement / espace ouvert (végétalisation)	Pas d'espace ouvert	0,2%
Renforcement / connectivité	Pas d'espace ouvert	0,5%
<b>Mention</b>		
Boosters Bâti	0,0%	0,0%
Boosters Espace ouvert	0,0%	0,0%

La valeur de référence du CBS+ est de 10% aujourd'hui. Cette valeur est atteinte et dépassée dans la situation projetée.