

## **Kelle – note explicative projet corrigé – art CoBAT 126/1**

---

La présente note explicative accompagne les pièces modificatives apportées au dossier Kelle 63-65 / Fraeyman 2, dont l'instruction a été suspendue à la demande du client, par l'application de l'art 126/1 COBAT, le 10 juillet 2025, suite à la réception d'un avis défavorable de la Commission de Concertation. UN délai de six mois est accordé par l'art. 126/1 , qui se termine le 10 janvier 2026.

La note explicative ci-jointe liste les modifications et améliorations faites au projet Kelle 63-65, après la réception de l'avis défavorable émis par la Commission. Elle liste également les documents modificatifs joints.

Notre proposition actuelle présente une volumétrie réduite ainsi que des planimétries plus compactes, permettant d'inscrire le projet dans les gabarits admissibles par le RRU, afin de ne pas présenter de dérogation.

### **Nombre de logements : existants et projetés**

Le bâtiment comporte actuellement 2 logements reconnus ainsi qu'un commerce au rez-de-chaussée. Il comporte aussi 3 portes d'entrée, une depuis la rue Fraeyman, la deuxième sur le coin Fraeyman/Kelle et la troisième donnant accès à la cage d'escalier commune, depuis la rue Kelle.

La situation de droit du bâtiment n'a pas changé depuis sa construction en 1934. Toutefois, l'organisation spatiale d'origine est peu appropriée aux standards de vie actuels. La situation de droit de l'immeuble est visible sur les plans d'archive, en la possession de la commune et transmis dans notre dossier de demande de PU. Ceux-ci montrent la présence d'un logement séparé sur deux niveaux (Niv.0 et Niv.+1), attenant à un commerce, se trouvant à l'angle, au rez-de-chaussée. Un second logement se trouve au 1er étage, mais son organisation, ancienne, ne correspond plus aux exigences actuelles. En conséquence, il a été modifié au cours de son existence. Sur les plans d'origine, l'immeuble comporte également des caves, un comble et un espace extérieur (cour), se trouvant sur le côté gauche, là où on retrouve actuellement un stockage couvert / atelier.

Nous pouvons également observer que le projet d'origine comporte deux balcons sur la façade arrière, qui ont, entre-temps, été fermés et sont devenus des extensions attenantes aux espaces intérieurs. Le balcon le plus éloigné de la rue faisait partie d'un ensemble construit, visible à l'origine sur la façade arrière, qui comprenait également le système d'accès à la cour, au rez-de-chaussée. Cette solution architecturale générait une réduction partielle de la largeur de la cour et une organisation en 2 plans de la façade arrière. La façade arrière d'origine est également ponctuée d'une série de baies, actuellement en partie disparues ou modifiées (voir photos actuelles).

La grande lucarne se trouvant à l'angle n'est pas présente sur les plans et les façades. Les façades à rue n'ont pas subi de modifications visibles depuis la création de l'immeuble.

La situation projetée propose de réorganiser complètement l'immeuble. L'objectif de cette opération, visible dans les plans annexés, est de partiellement régulariser la situation actuelle mais surtout d'améliorer la qualité de vie des habitants et de rationaliser les circulations et volumes construits.

Le projet propose trois appartements, de plain-pied.

- Un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée, avec un jardin
- Un appartement 3 chambres au 1<sup>er</sup> étage, comportant également 2 balcons
- Un appartement 2 chambres au 2<sup>ème</sup> étage, comportant une terrasse

Une série de démolitions intérieures, (cloisons, baies etc.) permettant d'apporter plus de lumière dans les pièces de vie qualitatives, d'améliorer le confort de vie et d'agrandir certains espaces trop cloisonnés. Les pièces sont adaptées afin de respecter les règlements urbanistiques. Notre objectif est de démontrer que cette rénovation permet la réalisation de logements parfaitement conformes aux normes d'habitabilité du RRU, qualitatifs et sans dérogations volumétriques.

Nous voudrions également souligner que notre projet améliore la perméabilité du sol et la végétalisation de la parcelle en offrant aux habitants du rez-de-chaussée un petit jardin. La situation existante, irrégulière mais tolérée *de facto*, privilégiait un espace couvert de stockage, erronément identifié comme garage. Celui-ci, ne bénéficie pas d'une largeur suffisante pour permettre le stationnement d'une voiture. La situation *de jure* renseigne un espace non couvert, de type jardinet.

Dans ce sens, en supprimant l'espace de stockage, notre proposition a aussi l'avantage de libérer (créer) un espace de stationnement en voirie, car l'accès à l'espace susmentionné et l'interdiction de stationnement présente devant celui-ci sont implicitement supprimés.

Notre projet s'inscrit dans le gabarit de l'immeuble d'origine, il n'augmente pas son emprise au sol et recrée son jardin latéral / arrière, actuellement couvert sans autorisation.

Il propose une transformation du volume de la toiture, sans dépassement du volume du voisin le plus haut, le mitoyen Fraeyman 2. Le faite de notre projet reste au niveau du faite de la toiture existante, en dessous du niveau du voisin Fraeyman 2. Le but de cette modification est d'offrir aux habitants du dernier étage un cadre de vie qualitatif, conforme aux réglementations en vigueur, et confortable. Par ce biais, notre projet essaie également de formaliser une meilleure intégration urbanistique de l'immeuble, en suivant les gabarits voisins ainsi que l'architecture d'origine de l'immeuble, qui combine des éléments traditionnels bruxellois (encadrements, fenêtres, bow-windows) et un langage d'inspiration moderniste (bandeaux et pare-soleils en béton, murs arrondis, fenêtres à dominante horizontale etc.). L'extension à versants se fait en utilisant la forme du pignon voisin, pour ne créer aucun inconfort à celui-ci.

La fenestration générale du projet suit la structure préexistante, les fenêtres sont alignées sur le rythme et les proportions présentes.

La matérialité de l'extension sera en accord avec le reste de l'immeuble, le revêtement envisagé étant la brique de récupération, de teinte rouge/brune. L'intégration matérielle et volumétrique est recherchée. Le joint de brique sera volontairement asymétrique, le joint horizontal étant plus marqué (1,5-2cm de large), en recul, afin d'accentuer l'horizontalité et de marquer une légère différence avec le reste de la façade (existante).

Le revêtement de la toiture inclinée est réalisé en zinc.

Le nouvel appartement créé au N+2, qui remplace le comble aménagé, respecte l'ensemble des normes et dimensions prévues par le RRU. Les surfaces éclairantes, la ventilation C+, la hauteur sous-plafond de cette partie transformation / extension sont conformes au RRU et qualitatives. La description des mesures techniques de ventilation et d'isolation fait l'objet de la partie PEB du dossier.

### **1. Documents ayant subi des modifications et faisant partie du présent envoi :**

- Formats A3 :
  - DOC 2 – planche d'implantation projetée
  - DOC 3 – Plan N 0
  - DOC 4 – Plan N+1
  - DOC 5 – Plan N+2
  - DOC 6 – Plan N T
  - DOC 7 – Plan N-1
  - DOC 8 – Façade FR
  - DOC 9 – Façade AR
  - DOC 10 – Coupe AA
  - DOC 21 – PERS FR
  - DOC 22 – PERS KL
  - DOC 23 – COMP SIAMU N-1
  - DOC 24 – COMP SIAMU N0
  - DOC 25 – COMP SIAMU N+1
  - DOC 26 – COMP SIAMU N+2
  - DOC 27 – AXO
- Format A0 :
  - PLANCHE PU3 – PLANS PROJETES
  - PLANCHE PU4 – ELEVATIONS PROJETEES
- Note explicative mise à jour
- Formulaire Annexe 1
- Formulaire Statistique Modèle I
- Formulaire Avis SIAMU
- Fiche descriptive SIAMU
- Détail surface éclairante
- Proposition PEB adaptée

- Calcul CBS+

## **2. Sujets modifiés :**

Nous pointons les changements importants suivants :

- Suppression du cabinet médical.
- Adaptation du rez-de-chaussée pour agrandir le local vélos et lui offrir une accessibilité directe depuis l'extérieur.
- Amélioration de la qualité du logement du niveau rez-de-chaussée, présentant une double accessibilité et une connexion aux locaux communs de l'immeuble. L'appartement est agrandi, simplifié, traversant et bénéficie d'un jardin connecté au séjour.
- Proposition d'un scénario évolutif pour ce logement, permettant à la mère de notre client d'envisager une transformation en logement PMR dans les années à venir.
- Reconfiguration des locaux du sous-sol pour simplifier l'organisation des fonctions.
- Modification de la toiture de l'immeuble afin de rester dans le gabarit voisin, sans dépasser le faîte existant et en suivant le profil du 4 Fraeyman.
- Agrandissement de la terrasse du 2ème étage.
- Démolition des annexes arrière de la rue Kelle, afin de libérer le jardin d'origine et de clarifier l'expression de la façade arrière. Les extensions partiellement irrégulières des balcons fermés ont été supprimées. Notre souhait est de rénover les balcons ainsi que les autres espaces extérieurs, plus généreux et plus appropriés.
- Simplification de la géométrie des balcons arrière, dans l'esprit et le gabarit d'origine. (Retrait des extensions irrégulières)
- Suppression de la porte de garage irrégulière et remplacement par une grille en bois, permettant d'avoir une légère transparence entre le jardin et l'espace public.
- Libération d'une place de stationnement à rue, devant l'accès au jardin.
- Placement de la citerne d'eau pluviale, selon les desideratas de Bruxelles Environnement, sans impacter la perméabilité du sol naturel retrouvé. (Sous la terrasse extérieure de sortie, d'origine).
- Proposition d'aménagement et d'éclairage du 2ème étage, en accord avec le principe des lucarnes décrit dans le RRU, en respectant les dimensions maximales autorisées par celui-ci et en assurant l'éclairage optimal.
- Aménagement d'un appartement de plain-pied au 1er étage.
- Ajout de panneaux solaires sur la partie haute de la toiture reconstruite, sans impact visuel depuis l'espace public, orientés sud-ouest.
- Séparation résistante au feu de la cage d'escalier commune de l'immeuble, présentant également un exutoire de fumée.

Notre projet prévoit de réaliser un compartimentage complet de l'immeuble, selon les normes SIAMU en vigueur. Ainsi, une série de plans de compartimentage sont joints au présent projet et transmis au SIAMU en annexe au formulaire de demande d'avis. Chaque logement sera un compartiment à part, la cage d'escalier également. Une évacuation de fumées est prévue en haut de la cage d'escalier. Le niveau du sous-sol est sous-compartimenté, le local compteurs

est un compartiment différent, le local chaudière également et les caves sont des compartiments séparés.

\*

\*

\*

La présente note explicative complète l'introduction des documents corrigés et clarifie les modifications apportées.

Pour une meilleure lecture, les cartouches des documents modifiés ont été remplacés et annotés.

Fait le 2 janvier 2026,

Le demandeur :

Dr. Ionut Caracudovici

Andrei Miulescu architecte  
Léa Débauche architecte

pour

APAM Architectes srl.

Avenue Paule n°21  
Woluwe-Saint-Pierre  
Bruxelles Belgique