



COMMISSION DE CONCERTATION DU
jeudi 09 juillet 2026

3^{ème} OBJET

Dossier 19388 – Demande de Monsieur et Madame Vanham pour agrandir les pièces de vies en façade arrière ainsi qu'abattre 8 arbres sis Avenue Walckiers 98

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone de parcs, et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

DESCRIPTION : agrandir les pièces de vies en façade arrière ainsi qu'abattre 8 arbres

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

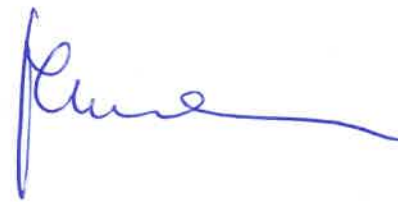
ENQUETE : Du **18/06/2026** au **02/07/2026**, une lettre d'observations nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne plus particulièrement l'abattage des 8 arbres :

- L'absence de rapport d'expert arboricole permettant d'objectiver l'état sanitaire des arbres à abattre ;
- L'appréciation de l'incidence de l'abattage sur la biodiversité, compte tenu de la localisation à proximité de la zone Natura 2000 et en zone de parcs du PRAS ;
- L'absence de démonstration du lien entre l'abattage des arbres situés en partie basse de la parcelle et les travaux de construction prévus en partie haute ;
- La densité actuelle du couvert végétal ainsi que les conditions d'ensoleillement qui en résultent semblent peu compatibles avec le développement d'un potager ou d'arbres fruitiers productifs, ce qui fragilise la justification écologique avancée pour l'abattage ;
- Le dossier ne précise pas le gabarit des essences de remplacement au moment de leur plantation, ce qui ne permet pas d'apprécier leur réelle valeur écologique ;
- Les arbres à haute tige jouent un rôle important en matière d'ombrage, de régulation thermique, de captation du carbone et de maintien de la biodiversité. La Région de Bruxelles-Capitale a inscrit le renforcement de la canopée urbaine parmi ses objectifs environnementaux.

AUDITION : Monsieur Vanham, le demandeur et architecte

Avis Commune : 

Avis BUP-DU : 

Avis BUP-DPC : 

Avis BRUXELLES ENVIRONNEMENT : 

Avis favorable conditionnel unanime pour les motifs suivants :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone de parcs, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit d'agrandir les pièces de vies en façade arrière ainsi qu'abattre 8 arbres ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La réalisation d'une extension semi-enterrée à l'arrière du bâtiment ;
- L'aménagement de nouvelles terrasses à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ;
- Certaines modifications en façade avant ;
- L'abattage de 8 arbres et leur remplacement par de nouvelles essences ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 18/06/2026 au 02/07/2026 et qu'une lettre d'observations a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que ces observations portent principalement sur :

- L'absence de rapport d'expert arboricole permettant d'objectiver l'état sanitaire des arbres à abattre ;
- L'appréciation de l'incidence de l'abattage sur la biodiversité, compte tenu de la localisation à proximité de la zone Natura 2000 et en zone de parcs du PRAS ;
- L'absence de démonstration du lien entre l'abattage des arbres situés en partie basse de la parcelle et les travaux de construction prévus en partie haute ;
- La densité actuelle du couvert végétal ainsi que les conditions d'ensoleillement qui en résultent semblent peu compatibles avec le développement d'un potager ou d'arbres fruitiers productifs, ce qui fragilise la justification écologique avancée pour l'abattage ;
- Le dossier ne précise pas le gabarit des essences de remplacement au moment de leur plantation, ce qui ne permet pas d'apprécier leur réelle valeur écologique ;
- Les arbres à haute tige jouent un rôle important en matière d'ombrage, de régulation thermique, de captation du carbone et de maintien de la biodiversité. La Région de Bruxelles-Capitale a inscrit le renforcement de la canopée urbaine parmi ses objectifs environnementaux ;

Considérant que la demande concerne une maison unifamiliale de type trois façades du début du XX^{ème} siècle ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207 § 3 du CoBAT ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la parcelle s'étend jusqu'à la drève du Rouge-Cloître ; qu'elle présente un dénivelé important entre le niveau de la rue et le fond du jardin ;

Considérant que le bien est composé d'un volume principal (maison) et d'un volume secondaire (cuisine et garage) ;

Considérant que le volume principal est de type R+1+toiture en pentes et que le volume secondaire est de type R+toiture plate ;

Considérant, également, qu'une extension (living) est aménagée à l'arrière du volume principal ; que cette extension est de type R+toiture plate ;

Considérant que le volume principal (extension arrière comprise) s'étend sur une profondeur de 11 m au niveau du rez-de-chaussée et de 8,6 m au niveau des étages ;

Considérant que le volume secondaire s'étend sur une profondeur de 5,3 m au niveau de la cuisine et de 7,4 m au niveau du garage ;

Considérant qu'une zone de retrait latérale d'une largeur de 2 m est aménagée sur le côté droit de la parcelle ;

Considérant que le projet porte sur la réalisation d'une extension semi-enterrée à l'arrière du bâtiment ;

Considérant que le projet profite du dénivelé du terrain pour réaliser une extension semi-enterrée sur deux niveaux + toiture plate ;

Considérant que l'extension projetée s'implante sur la seconde moitié du garage existant (volume secondaire) et se développe au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée ;

Considérant que ce volume secondaire est dès lors prolongé sur une profondeur de 4 m pour permettre l'aménagement du nouveau volume ;

Considérant que l'emprise trapézoïdale existante du volume secondaire est remplacée par une emprise rectangulaire ;

Considérant que ce nouveau volume secondaire présente une hauteur totale de 6,57m (partie semi-enterrée comprise), une profondeur totale de 11 m et une largeur de 5,38 m ; que par rapport au niveau 0, cette extension présente une hauteur de 3,77 m ;

Considérant que la toiture plate du nouveau volume est rehaussée de 38 cm pour permettre son isolation et sa végétalisation extensive ;

Considérant qu'au vu de la proximité de la zone Natura 2000, il convient de prévoir, pour la toiture plate de l'extension, une végétalisation au minimum semi-intensive ;

Considérant que ce nouveau niveau de toiture reste inférieur au mur de clôture latéral ;

Considérant que le volume des pièces semi-enterrés est implanté sous le niveau de la terrasse actuelle ;

Considérant que le nouveau volume dépasse le volume existant (nouveau sas) de 3,78 m en profondeur ; et que, plus précisément, l'extension se développe sur une profondeur de 6 m après le garage ;

Considérant que l'ensemble de ce volume est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de volume ;

Considérant que l'espace intérieur du garage est réduit en profondeur à savoir à 4,20 m ;

Considérant que cette extension a pour objectif de réaliser une cuisine plus confortable au rez-de-chaussée ainsi qu'une nouvelle chambre parentale en sous-sol ;

Considérant que le niveau semi-enterré accueille une chambre parentale de 20 m², un WC, une salle-de-bain et est traité comme un socle commun à la terrasse du rez-de-chaussée ;

Considérant que sur ce socle est donc aménagé une structure vitrée destinée à accueillir la nouvelle cuisine de 26 m² ;

Considérant que l'aménagement intérieur au rez-de-chaussée de la maison est également revu ; que le hall d'entrée est agrandi ;

Considérant que le nouvel aménagement intérieur est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes d'habitabilité ;

Considérant que le projet prévoit à l'arrière du 1er étage et à l'arrière de la chambre 1, une terrasse de 11 m² ; que cet espace extérieur, de taille significative et situé en hauteur, est susceptible d'engendrer des nuisances sonores accrues en intérieur d'îlot ; que le bien dispose déjà d'une terrasse ainsi que d'un jardin offrant des espaces extérieurs confortables ; qu'il convient dès lors de supprimer la terrasse à l'arrière du 1er étage et de prévoir un garde-corps devant la porte-fenêtre / modifier la porte-fenêtre en une simple fenêtre ;

Considérant qu'un accès de service depuis le garage est créé vers le jardin est créé dans le mur latéral ;

Considérant que l'accès au jardin depuis le nouveau volume secondaire se fait par un jeu de parterres en paliers intégrant une nouvelle terrasse (terrasse basse de 14 m² en pierre naturelle) ;

Considérant que le projet prévoit aussi la création d'une nouvelle terrasse de 38 m² en pierre naturelle implantée en contrebas au niveau du rez-de-chaussée (terrasse haute) ;

Considérant qu'une citerne de 8000 litres est installée sous la nouvelle terrasse basse ;

Considérant que le projet engendre ainsi un total de 52 m² de surfaces de terrasses au sein de la zone de cours et jardins, à proximité immédiate d'un site Natura 2000 ;

Considérant que la terrasse de 38 m² offre déjà des conditions de confort suffisantes pour assurer les fonctions de séjour et d'agrément associées à l'habitation ;

Considérant que le maintien et le renforcement des surfaces plantées revêtent une importance particulière dans ce contexte, compte tenu de la proximité d'une zone Natura 2000 et de la nécessité de préserver la biodiversité ;

Considérant que la terrasse basse projetée et la citerne d'eau de pluie sont prévues sur une zone perméable située dans une zone tampon Natura 2000 ;

Considérant que dans ces zones, il est préférable de maintenir au maximum les surfaces perméables ;

Considérant que des travaux sont prévus en sous-sol dans le cadre du projet d'extension, que par conséquent la citerne d'eau de pluie pourrait être intégrée à ce projet d'extension et être localisée sous une zone déjà imperméabilisée ;

Considérant qu'il convient de supprimer la terrasse en partie basse à l'arrière du rez-de-chaussée et déplacer la citerne sous l'emprise de la terrasse imperméable existante ;

Considérant qu'un escalier extérieur du côté droit de l'extension est prévu reliant ainsi le jardin au garage ;

Considérant que les abords de la chambre parentale, en sous-sol, sont végétalisés ;

Considérant que la façade latérale de l'extension et les parties pleines du rez-de-chaussée sont traitées en briques peintes en blanc ; que les façades du niveau enterré sont en parement en pierre gris-beige ;

Considérant que toutes menuiseries de l'extension sont en aluminium structuré noir ;

Considérant que la demande porte également sur certaines modifications en façade avant ;

Considérant que la façade avant est agrémentée d'un faux colombage en ciment peint en brun et l'ensemble des façades est pourvues d'un soubassement en pierre bleue ;

Considérant que le projet prévoit une uniformisation de la façade blanche avec une prolongation horizontale du faux colombage ;

Considérant que les châssis et la porte d'entrée sont en bois peints en blanc ;

Considérant que la porte de garage est en PVC blanc ; que le projet prévoit une porte de garage en bois blanc à bardage vertical ;

Considérant que les oeils de bœuf prévus dans le permis n°10833 n'ont jamais été réalisés ;

Considérant qu'il convient de prévoir, pour la descente d'eau pluviale en façade avant, une souche pluviale en fonte de minimum 1 m de hauteur afin de se conformer à la réglementation communale ;

Considérant que les modifications s'intègrent relativement bien aux qualités architecturales du bâtiment ;

Considérant que le projet prévoit également l'abattage de 8 arbres à haute tige ;

Considérant qu'il s'agit des espèces suivantes :

- Pin Douglas (*Pseudotsuga menziesii*)
- Épicéa commun (*Picea abies*)
- Épicéa commun (*Picea abies*)
- Épicéa commun (*Picea abies*)
- Épicéa de Sibérie (*Picea omorika*)
- Cyprès de Lawson (*Chamaecyparis lawsoniana*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Cyprès de Lawson (*Chamaecyparis lawsoniana*)

Considérant que le mérisier présente des altérations ;

Considérant que la note explicative mentionne que la partie basse de la parcelle souffre d'un manque d'homogénéité paysagère et que la présence des résineux a entraîné une acidification des sols ;

Considérant que la demande est motivée par la nécessité d'augmenter l'apport de lumière naturelle ;

Considérant que le projet prévoit des nouvelles plantations : arbres fruitiers, noyer, aulne, noisetier, etc ;

Considérant que l'avis de Bruxelles-environnement a été sollicité en date du 12/06/2026 ; que cet avis a été réceptionné en date du 9 /07/2026 (avis favorable sous condition) ;

Considérant les ambitions du Gouvernement bruxellois en matière climatique et de biodiversité, plus particulièrement en termes de maillage vert, de (dé)densification et de végétalisation ;

Considérant que les espaces de pleine terre doivent être augmentés ou maintenus dès lors que le contexte du projet le permet ;

Considérant le projet d'abattre 8 arbres ;

Considérant l'absence d'étude phytosanitaire permettant d'objectiver ces abattages ;

Considérant que les abattages sont généralement autorisés si des problèmes de sécurité ou de propagation de maladies sont avérés ;

Considérant qu'il est envisagé de replanter des arbres de type Amélanchier Lamarckii, que cette espèce est considérée comme invasive et est donc interdite

Considérant que la Drève du Rouge-Cloître est gérée par Bruxelles Environnement en Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que l'accès aux engins de chantier ne sera pas autorisé par cette Drève ;

Considérant, enfin, qu'il convient de préciser, que les arbres ne peuvent être abattus pendant la période de nidification, celle-ci étant étendue à Auderghem jusqu'au 30 septembre.

Avis favorable aux conditions suivantes :

- Supprimer la terrasse à l'arrière du 1^{er} étage et prévoir un garde-corps devant la porte-fenêtre / modifier la porte-fenêtre en une simple fenêtre ;
- Supprimer la terrasse en partie basse à l'arrière du rez-de-chaussée et déplacer la citerne sous l'emprise de la terrasse imperméable existante ;
- Prévoir, pour la toiture plate de l'extension, une végétalisation au minimum semi-intensive ;
- Prévoir, pour la descente d'eau pluviale en façade avant, une souche pluviale en fonte de minimum 1 m de hauteur ;
- Fournir une étude phytosanitaire permettant d'objectiver l'abattage des 8 arbres ;
- Ne pas prévoir la plantation d'arbres de type Amélanchier Lamarckii ou tout autre espèce invasive ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de URBAN-DU et de la Commune, le permis peut être octroyé moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.