
PARC TITECA

Rapport d'incidences

[Nécessaire à la demande de Permis d'Urbanisme relative à l'aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000m²]

Table des matières

1	INTRODUCTION ET JUSTIFICATION DU RAPPORT	5
1.1	Coordonnées du commanditaire et de l'auteur de l'étude.....	5
1.2	Justification des compétences	5
2	JUSTIFICATION ET DESCRIPTION DU PROJET, DE SES OBJECTIFS ET LE CALENDRIER DE SA RÉALISATION	6
2.1	Présentation du projet.....	6
2.2	Description du site	8
2.3	Description du projet	11
2.4	Historique des permis antérieurs délivrés pour le site	31
2.5	Objectifs généraux du projet	36
2.6	Calendrier de sa réalisation	36
3	ANALYSE DU PROJET PAR DOMAINE	37
3.1	Urbanisme et paysage	37
3.1.1	Aire géographique adoptée	37
3.1.2	Situation existante.....	38
3.1.2.1	Situation existante de droit	38
3.1.2.2	Situation existante de fait.....	40
3.1.3	Situation future prévisible	41
3.1.4	Situation projetée	43
3.1.4.1	Affectation du sol	43
3.1.4.2	Conformité urbanistique (RRU)	43
3.1.4.3	Intégration urbanistique et paysagère.....	43
3.1.5	Conclusions	44
3.2	Patrimoine.....	44
3.2.1	Aire géographique adoptée	44
3.2.2	Situation existante.....	45
3.2.3	Situation projetée	47
3.2.4	Conclusions	47
3.3	Domaine social et économique	48
3.3.1	Aire géographique adoptée	48
3.3.2	Situation existante.....	48
3.3.2.1	Emplois.....	48
3.3.2.2	Population	49
3.3.3	Situation projeté	50
3.3.4	Conclusions	50
3.3	Mobilité.....	51

3.4.1 Aire géographique adoptée	51
3.4.2 Situation existante.....	51
3.4.2.1 Cadre réglementaire et stratégique régional.....	51
3.4.2.2 Le stationnement	53
3.4.2.3 Les cyclistes	54
3.4.2.4 Les piétons	54
3.4.3 Situation projetée	55
3.4.4 Conclusions	55
3.5 Le (micro)-climat	56
3.5.1 Aire géographique adoptée.....	56
3.5.2 Situation existante	56
3.5.2.1 Ensoleillement et effets d'ombrage	56
3.5.2.2 Ilots de chaleur urbains	56
3.5.3 Situation projetée	57
3.5.3.1 Ensoleillement et effets d'ombrage	57
3.5.3.2 Ilot de chaleur urbain	57
3.5.4 Conclusions.....	57
3.6 Énergie.....	58
3.6.1 Aire géographique adoptée	58
3.6.2 Situation existante.....	58
3.6.3 Situation projetée	58
3.6.4 Conclusions	60
3.7 L'air	61
3.7.1 Aire géographique adoptée	61
3.7.2 Situation existante.....	61
3.7.3 Situation projetée	61
3.7.4 Conclusions	61
3.8 L'environnement sonore et vibratoire.....	62
3.8.1 Aire géographique adoptée	62
3.8.2 Situation existante.....	62
3.8.3 Situation projetée	62
3.8.4 Conclusions	62
3.9 Le sol, sous-sol, les eaux souterraines et eaux de surfaces (réseau hydrographique)	63
3.9.1 Aire géographique adoptée	63
3.9.2 Situation existante.....	63
3.9.2.1 Relief	63
3.9.2.2 Réseau Hydrographique	63

3.9.2.3 Sol	63
3.9.2.4 Eaux souterraines	65
3.9.3 Situation projetée	65
3.9.4 Conclusions	65
3.10 Les eaux usées, eaux pluviales et eaux de distribution	66
3.10.1 Aire géographique adoptée	66
3.10.2 Situation existante	66
3.10.3 Situation projetée	68
3.10.4 Conclusions	70
3.11 La faune et la flore	71
3.11.1 Aire géographique adoptée	71
3.11.2 Situation existante	71
3.11.3 Situation projetée	78
3.11.4 Conclusions	79
3.12 L'être humain	80
3.12.1 Aire géographique adoptée	80
3.12.2 Situation existante	80
3.12.3 Situation projetée	80
3.12.4 Conclusion	81
3.13 La gestion des déchets	81
3.13.1 Aire géographique adoptée	81
3.13.2 Situation existante	81
3.13.3 Situation projetée	81
3.13.4 Conclusions	81
3.14 Interactions entre ces domaines	81
4 ANALYSE DES INCIDENCES PRÉVISIBLES DU CHANTIER	82
4.10 Phasage du chantier	82
4.11 Chantier / Urbanisme & Paysage	82
4.12 Chantier / Patrimoine	82
4.13 Chantier / Domaines sociaux et économique	82
4.14 Chantier / Mobilité	83
4.15 Chantier / Énergie	83
4.16 Chantier / Air & Climat	83
4.17 Chantier / Environnement sonore et vibratoire	83
4.18 Chantier / Le sol, sous-sol, eaux souterraines et eaux de surfaces	83
4.19 Chantier / Eaux de ruissellement	83
4.20 Chantier / Faune & Flore	84
4.21 Chantier / Être humain	85

4.22	Chantier / Déchets	85
5	DESCRIPTION DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES EXAMINÉES PAR LE DEMANDEUR ET INDICATION DES PRINCIPALES RAISONS DU CHOIX EFFECTUÉ, EU ÉGARD AUX EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT	86
5.10	Scénario 1 – Absence de toute intervention	86
5.11	Scénario 2 - Implantations des aménagements et réfection partielle des chemins	86
5.12	Scénario 3 – Optimisation technique, patrimoniale et environnementale	86
5.13	Conclusions	87
6	RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DU RI	88
6.10	Introduction et contexte.....	88
6.11	Description succincte du projet	88
6.13	Analyse des incidences prévisibles du projet par domaine.....	89
6.14	Analyse des incidences prévisibles du chantier et mesure d'atténuation et de gestion.....	90
6.15	Concept et alternatives étudiées.....	90
6.16	Conclusions	91

1 INTRODUCTION ET JUSTIFICATION DU RAPPORT

Le présent rapport d'incidences (RI) a été élaboré à la demande du maître d'ouvrage, la société privée XXX, par le bureau d'études ARTER Architects, dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme relative au projet d'aménagement d'une propriété arborée de plus de 5 000 m².

Le projet est situé à l'adresse : **Drève de Dieleghem 79, 1090 Jette.**

La réalisation de ce rapport est exigée en vertu de l'article 142 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT). L'annexe B du CoBAT précise les types de projets soumis à l'établissement d'un rapport d'incidences, parmi lesquels figure le projet concerné par la présente demande.

Ce rapport a pour objectif d'évaluer les effets possibles et prévisibles du projet sur l'environnement tant durant la phase de chantier qu'après sa mise en œuvre. Il vise également à formuler des mesures d'atténuation et des recommandations destinées à limiter les effets négatifs éventuels du projet.

1.1 Coordonnées du commanditaire et de l'auteur de l'étude

Maître de l'ouvrage : **privé**

Adresse : **privé**

Contact : **privé**

Bureau d'étude : **ARTER Architects**

Adresse : **Rue du Marché aux herbes 105b – 1000 Bruxelles**

Contact : **info@arter.be**

1.2 Justification des compétences

ARTER Architects est un bureau d'études multidisciplinaire créé en 1990 proposant des services de conception et de consultance au sein de cinq départements : Architecture, Restauration, Urbanisme et Paysage, Environnement et Recherche.

Bien que le bureau ne soit plus agréé en tant qu'auteur d'études d'incidences, il bénéficie d'une solide expérience dans la réalisation de nombreux rapports d'évaluation des incidences, couvrant un large éventail de thématiques environnementales.

Les architectes paysagistes du bureau disposent d'une expertise reconnue dans les domaines de l'environnement, du paysage et de l'urbanisme. Ils possèdent toutes les compétences nécessaires pour mener à bien l'évaluation des incidences de projets, plans ou programmes variés et complexes sur l'environnement.

L'élaboration de ce rapport s'est appuyée, entre autres, sur plusieurs visites de terrain.

2 JUSTIFICATION ET DESCRIPTION DU PROJET, DE SES OBJECTIFS ET LE CALENDRIER DE SA RÉALISATION

2.1 Présentation du projet

- Localisation du site à l'échelle régionale (Bruxelles capitale)

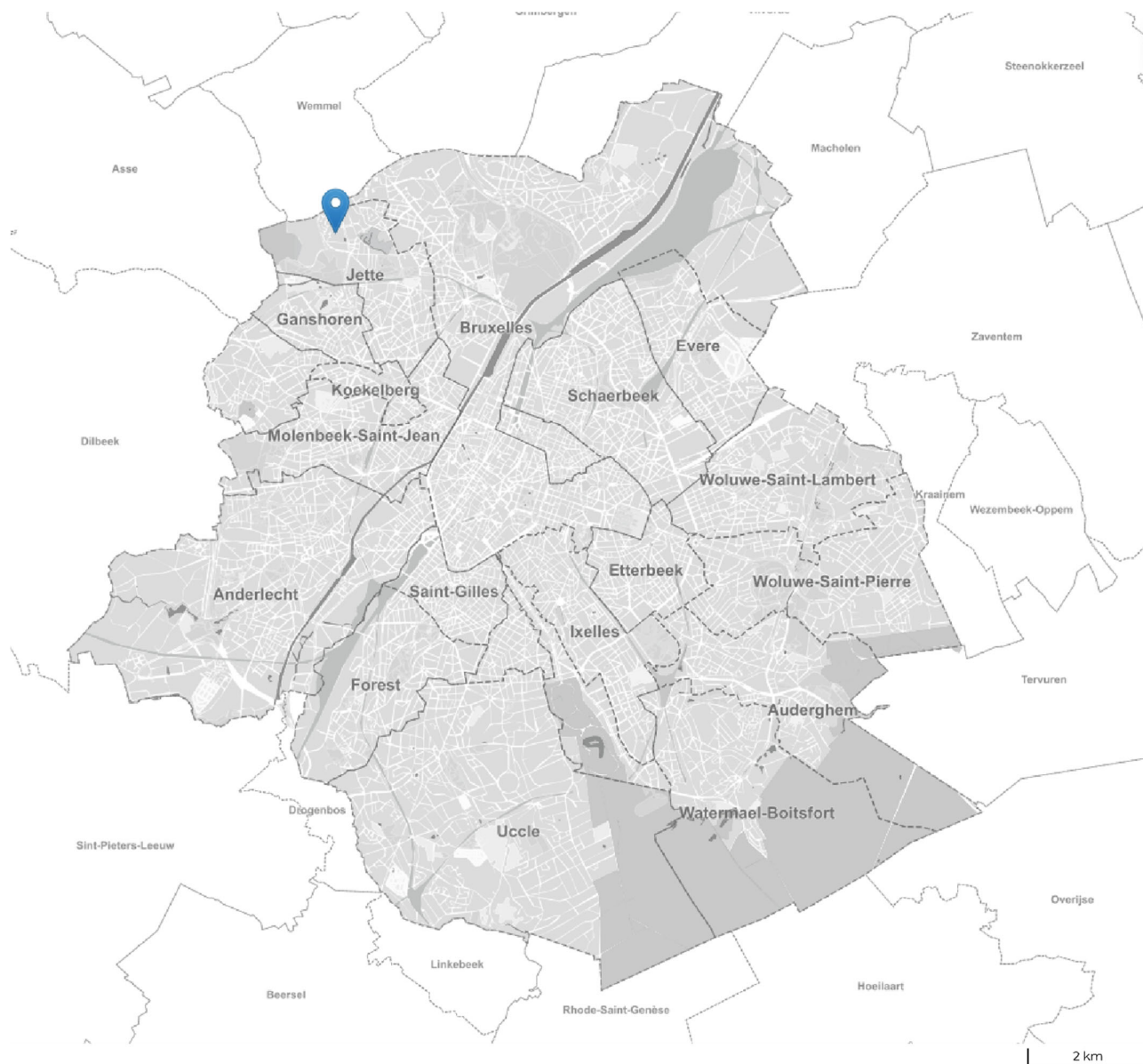


Figure 1 : Localisation du site à l'échelle régionale (Source : Brugis, septembre 2025)

- Localisation du site à l'échelle communale



Figure 2 : Localisation du site à l'échelle communale (Source : Brugis, septembre 2025)

- Localisation du site à l'échelle locale

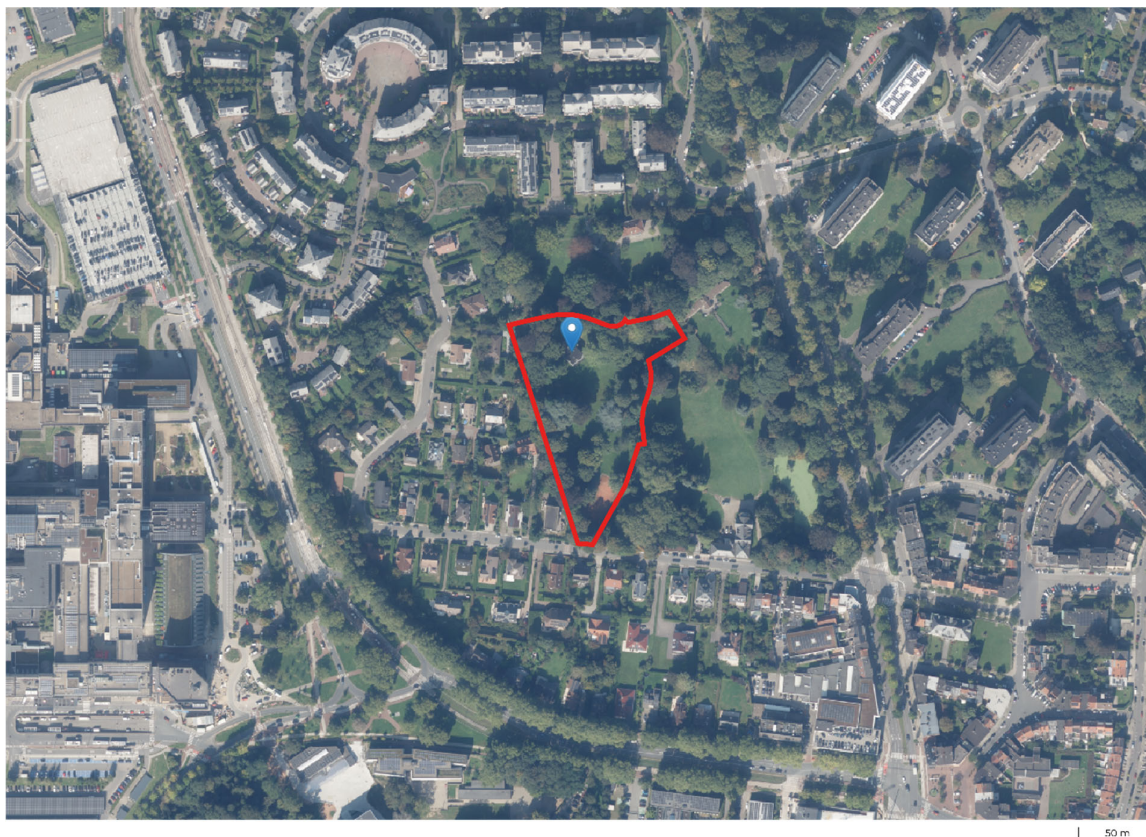


Figure 3 : Localisation du site à l'échelle locale (Source : Brugis, septembre 2025)

- Localisation du site au sein des parcelles cadastrales



Figure 4 : Localisation et délimitation du site au sein de la parcelle cadastrale 82N2 (Source : Brugis, septembre 2025)

Le site est situé au nord-ouest de la région Bruxelloise, dans la commune de Jette, au sein du quartier du Heymbosch Asse AZ-Jette. Ces limites proches peuvent être définies, au nord par la Région flamande, à l'ouest par le centre hospitalier universitaire de la UZ Bruxelles et le bois du Laerbeek, au sud par le centre de Jette et le Marais de Jette-Ganshoren et en limite est par l'avenue de l'Exposition.

Le périmètre d'intervention est situé au sein d'un ensemble classé, dénommé « Le Parc Titeca ». Ce domaine a été subdivisé en plusieurs propriétés distinctes en 2011, dont un seul fait l'objet du présent rapport. Il s'agit de la parcelle privée cadastrée A82N2, comprenant une habitation référencée sous le numéro cadastral A82M2, ainsi qu'un local technique lié au terrain de tennis, identifié sous le numéro A82X.

2.2 Description du site

Le site étudié correspond à une parcelle privée située au sein de l'ensemble classé « Parc Titeca », dans sa partie sud-ouest. Cette parcelle accueille une habitation principale, connue sous le nom de « Maison du Docteur », implantée au cœur de la zone concernée dans sa partie nord.

L'accès à la propriété s'effectue par deux entrées distinctes :

- ❖ Une entrée principale au sud, en provenance de la drève de Dieleghem, formant une boucle de desserte interne qui ceinture la maison à laquelle elle est directement reliée.
- ❖ Une entrée secondaire au nord, via une servitude de passage sur la parcelle voisine, offrant un accès complémentaire via l'Avenue de l'Exposition.

Les deux accès sont fermés et sécurisés par des portails en bois. Celui de l'accès sud est automatisé.

Bâtiments et aménagements existants :

- ❖ À proximité du portail principal, au sud du site, se trouve un terrain de tennis semi-enterré (mur en L béton, entouré d'une clôture haute).
- ❖ À proximité de ce terrain se trouve un petit local technique en mur de briques et toiture en tuiles. Celui-ci est actuellement en mauvais état général.

- ❖ Un petit abri de jardin semi-ouvert, également très dégradé, est situé dans la partie nord-ouest de la parcelle, plus à proximité de l'habitation.
- ❖ Les chemins internes, assurant la desserte de la maison et du terrain, présentent un état de dégradation avancé.
- ❖ Une clôture intégrée à une haie persistante est présente au nord du site, tandis qu'un mur d'enceinte en maçonnerie (brique) marque la limite ouest et sud de la parcelle avec celle des voisins. La parcelle ne possède pas de limite réelle tangible avec la parcelle voisine à l'Est (82T2).
- ❖ L'habitation principale est composée d'un volume principal de 252m². Une petite terrasse de 2,40m de large s'étend sur toute la façade avant du bâtiment. Cette maison à l'architecture classée a fait l'objet d'une rénovation pour travaux d'entretien des toitures, façade et terrasse en 2022.


















Composantes paysagères et végétation

Le parc présente une structure végétale riche et diversifiée, contribuant fortement à son caractère paysager exceptionnel « à l'anglaise » :

- ❖ Des arbres haute-tige forment un couvert arboré dense et mature. Plusieurs sujets font l'objet d'un inventaire et certains sont classés arbres remarquables.
- ❖ La strate intermédiaire est principalement de type arbustif et quelques massifs de plantes vivaces variées animent les sous-bois.
- ❖ De larges étendues de pelouses structurent les espaces ouverts et dégagent des perspectives paysagères sur l'ensemble du site depuis l'habitation vers le plan d'eau voisin.

La parcelle cadastrale 82N2 a une superficie de 12 135 m² (hors habitation de 252m² et local technique de 11m²) selon les données de Brugis. Le plan ci-dessous illustre la situation existante du site.

LEGENDE

<u>GENERALITES :</u>		<u>ELEMENTS TECHNIQUES :</u>		<u>VEGETATION :</u>	
	Limite de PU		Poteau d'éclairage		Massif de plantation
	Limite du bâti		Poteau électrique + éclairage		Zone engazonnée
	Niveaux (sitex)		Borne ancienne		Arbre existant feuillus
	Numéro bâtis		Taque / chambre de visite		Arbre existant conifère
RUE	Noms des voirie		Panneaux / équipement divers		Arbre existant fruitier
	Indication du sens de circulation		Potelet		Arbre existant remarquable (cf. liste plantation)
	Prise de vue (photoreportage)		Avaloir		
<u>REVETEMENTS :</u>		<u>ELEMENTS LINEAIRES :</u>			
	Béton désactivé fissuré		Mur en maçonnerie		
	Terre battue (tennis)		Clôture		
	Mélange terre-pierre avec lignages pavés				
	Mixte mélange terre-pierre et revêtements liés				
	Gravier				
	Sable (Bac de jeux)				

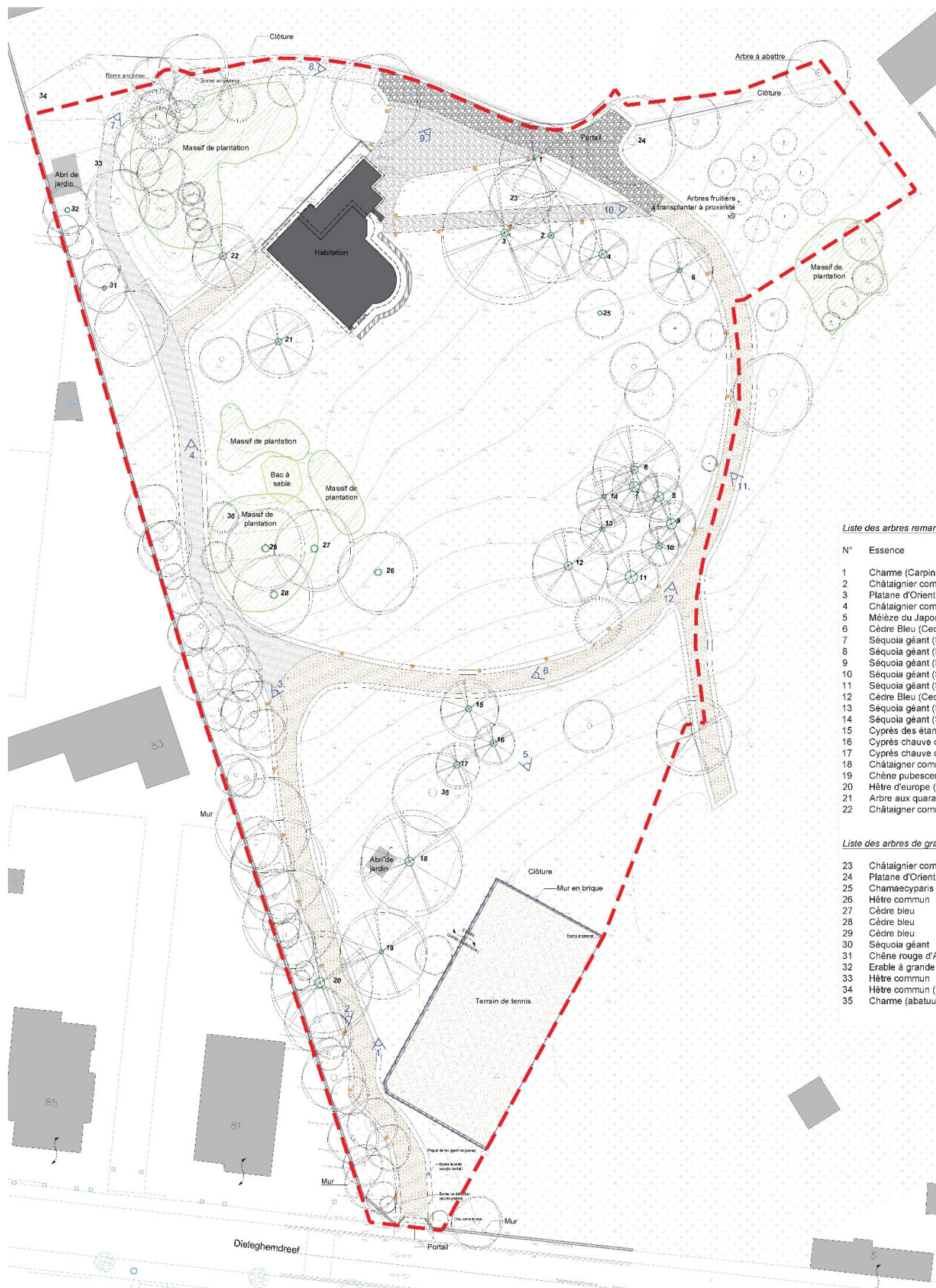


Figure 5 : Extrait du plan d'implantation de la situation existante (Source : ARTER Architects)

2.3 Description du projet

Le présent rapport porte sur l'évaluation des incidences des travaux suivants :

- *La réfection de l'ensemble des chemins du parc*

Actuellement, les chemins présentent des dégradations importantes, tant au niveau de leur profil que de leurs bordures. Les pavés de pierre qui délimitaient les allées sont, pour la plupart, déchaussés ou ont disparu. Ces détériorations résultent principalement de l'usure due aux intempéries et au passage répétée de véhicules, ce qui a entraîné un compactage progressif du sol. Par conséquent, certaines zones présentent désormais des affaissements ponctuels et des ornières marquées propices à la stagnation d'eau en cas de pluie. L'accès carrossable à l'habitation est donc aujourd'hui très difficile, voire impossible, par temps de pluie.

Compte tenu de l'état de dégradation avancé des cheminements aux matériaux variés (terre-pierre, revêtement lié, béton, gravier) et dans un souci de cohérence globale, le projet prévoit la réfection complète des cheminements. L'usage d'un matériau unique, le pavé de pierre naturelle, décliné en différentes finitions selon les usages, vise à assurer un équilibre entre praticabilité, perméabilité et durabilité.

Plusieurs variantes ont été analysées afin d'identifier la meilleure alternative de restauration, en tenant compte du caractère classé du site. Les matériaux envisagés sont exclusivement nobles et naturels, dans le respect de l'identité paysagère et patrimoniale du parc.

Le tracé d'origine des cheminements sera conservé autant que possible, dans le respect de la configuration initiale du site. Toutefois, afin d'améliorer l'accessibilité et le confort d'usage, il est proposé de porter la largeur des chemins à 3,50 mètres, ce qui implique, par endroits, un élargissement d'environ 50cm par rapport à la situation actuelle.

Les nouveaux cheminements seront réalisés en léger surplomb par rapport au terrain existant de manière à limiter les terrassements pour réduire l'impact des travaux sur les systèmes racinaires des arbres.

En complément, de légers contournements seront prévus à proximité des grands arbres en bordure du chemin, afin de préserver leur système racinaire et d'assurer leur croissance future.

Ainsi, afin de hiérarchiser les cheminements en fonction de leur usage (accès principal, secondaire ou local), quatre typologies ont été définies et sont détaillées ci-après :

- A - Deux bandes de roulement avec une bande centrale en gazon ou en gravier (Accès secondaire privatif)
- B - Bande de 3m50 en pavés de pierre complète à joints gravillonnés (Accès principal)
- C - Pavés à joints engazonnés (Jonctions privatives vers l'habitation)
- D - Gravier de finition (Parkings et accès privatif à l'habitation)

Description technique de la mise en œuvre des pavés en pierre naturelle :

- ❖ Pavés naturels en grès ou porphyre de réemploi non-sciés (type 14x14x14cm)
- ❖ Joints : Fin gravillons ou joints élargis en gazon
- ❖ Lit de pose : Empierrement non lié 2/6 mm (ép. 4cm) ou mélange terre-pierre (joints gazons)
- ❖ Fondation : Empierrement non lié drainant 2/20 (ép. 20-25cm) ou mélange terre-pierre



Figure 6 : Images de référence : matériaux de revêtements.



Figure 7 : Extrait du plan de la situation projetée



Figure 8 : Images de référence : traitement différencié du pavé en pierre naturelle

- *L'intégration de dispositifs de gestion intégrée des eaux de pluie*

Le projet prévoit une gestion douce et intégrée des eaux de pluie issues du ruissellement qui améliore la situation par rapport à l'existant. En effet, actuellement les chemins en mauvais états sont très compactés, parfois bétonnés et présentent de nombreuses ornières et creux où stagnent les eaux.

La perméabilité des nouveaux matériaux employée (voir photos ci-dessous) permet une infiltration directe partielle des eaux de pluie. Les cheminements suivent la pente naturelle du terrain en long, et présentent une déclivité transversale de 2 à 3 % afin de prévenir tout risque de stagnation en surface.

De plus, au vu du relief prononcé du nord vers le sud avec comme point bas le terrain de tennis et l'entrée sud de la propriété (cf. schéma ci-contre), la réfection des cheminements sera associée à des éléments de gestion des eaux à ciel ouvert afin de diriger les eaux vers des espaces de tamponnage au plus près de la source et limiter le ruissellement sur l'ensemble de la parcelle. Ceci, afin de garantir la pérennité des nouveaux revêtements.

Ces dispositifs auront pour finalité de gérer l'ensemble des eaux de ruissellement à l'échelle de la parcelle (hors habitation), sans aucun rejet vers le réseau d'égout.

Dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales :

- ❖ **Revers d'eau** : rigoles métalliques profilées en U (acier), jouant un double rôle de collecteur et de ralentisseur des eaux de surface issues des revêtements des chemins imperméables ou semi-perméables. Elles sont orientées vers les jardins de pluie*, facilitant l'acheminement et l'infiltration sans aucune mise en œuvre de réseau d'égouttage.
- ❖ **Noue infiltrante** : légère dépression du terrain de 15 à 20cm de profondeur, implantée au-dessus de la portion de chemin traversant la partie centrale du parc (connexion ouest-est). Elle tamponne les eaux, favorise l'infiltration et ralentit le ruissellement en amont. Un empierrement 20/60 entouré de géotextile, placé sous la noue, renforce l'effet infiltrant de la noue. En cas de surcharge, un déversement contrôlé par l'intermédiaire du revers d'eau (fonctionnant en trop-plein), assure le cheminement de l'eau vers l'aval de la parcelle et les différents jardins de pluie.
- ❖ **Jardins de pluie** : situés en bout de chaîne, ils assurent le tamponnement des volumes d'eau collectés. Ces massifs de plantation en pleine terre sont légèrement décaissés (10 à 15cm) afin de stocker temporairement l'eau lors d'épisodes pluvieux importants.

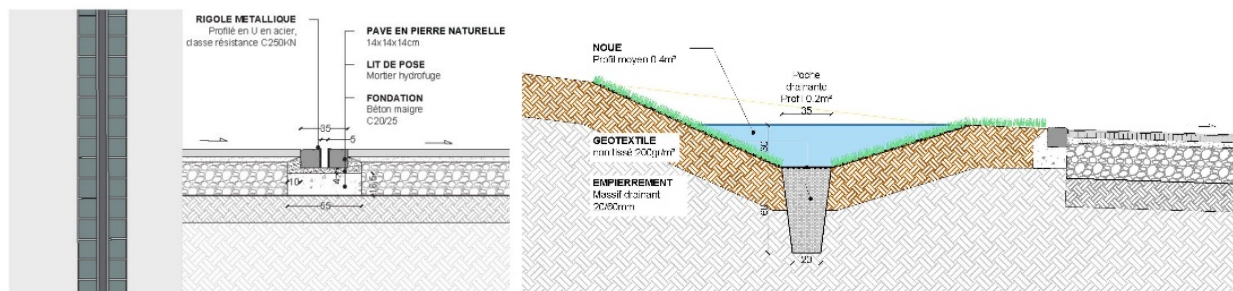


Figure 9 : Détails revers d'eau métallique et de la noue infiltrante

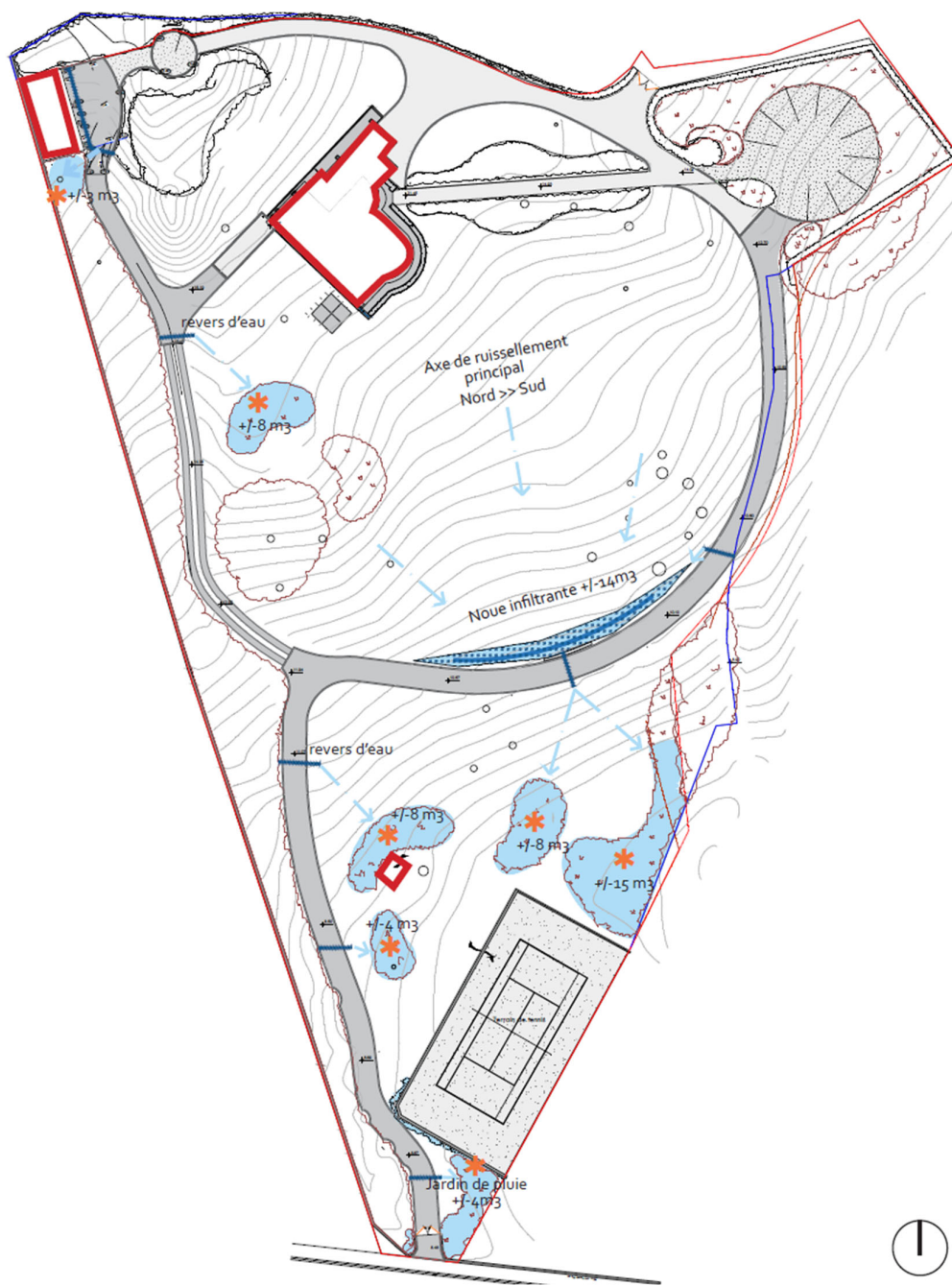


Figure 10 : Extrait du plan de la situation projetée : mise en évidence des dispositifs intégrés de gestion de l'eau.

- *La mise en lumière discrète des cheminements et le placement d'un réseau d'impétrants complémentaire*

Un balisage discret et raisonné des cheminements sera installé sur l'ensemble du site. Il s'étendra depuis le portail d'accès principal jusqu'à l'habitation et les zones de parkings.

Les luminaires sélectionnés présentent un éclairage principalement indirect orienté vers le sol et de faible intensité lumineuse, avec l'emploi de LED au spectre chaud ou ambré (2700K-2400K) afin de limiter l'impact sur la faune nocturne. Le projet prévoit 3 types d'équipements :

- ❖ Des bornes avec réflecteur vers le bas ou au ras du sol permettent de s'orienter dans la propriété garantissant un accès aisé et sécurisé à pied, en vélo ou en voiture même la nuit tout en minimisant la pollution lumineuse.
- ❖ Des spots isolés mettront ponctuellement en valeur certains arbres remarquables du parc (perspectives, entrées, terrasse, tennis).
- ❖ Des prises électriques ponctuelles pour alimenter les différents points d'intérêts (terrasse, parking, local technique, etc.)

Les travaux de réfection des chemins permettront de réaliser une tranchée commune pour le passage des gaines d'éclairage d'y intégrer une canalisation pour l'eau de ville. En effet, le propriétaire souhaite pouvoir alimenter en eau le nouveau garage/atelier situé au nord-ouest du site ainsi que le terrain de tennis et son local technique au sud-est pour en faciliter son entretien. Le tracé et la mise en œuvre de ces tranchées seront méticuleusement réalisés pour limiter l'impact dans les systèmes racinaires des arbres environnants.

Typologie d'éclairage :

- Bollard armateur Bega 84 752 K3 A:170mm H 120m
- Bollaert armateur Bega 99 853 K3 A:140mm B140mm H 350m
- Simes armateur Flower bollard H 350m
- Simes armateur uplighter Flower zoom
- Niko stopcontact Hydro tuinpaal essential (Prises électriques)

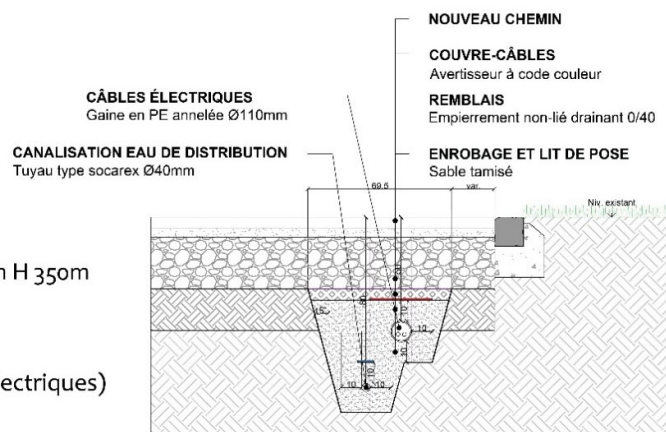


Figure 11 : Détail type de la tranchée envisagée ; images de référence : bornes lumineuses.

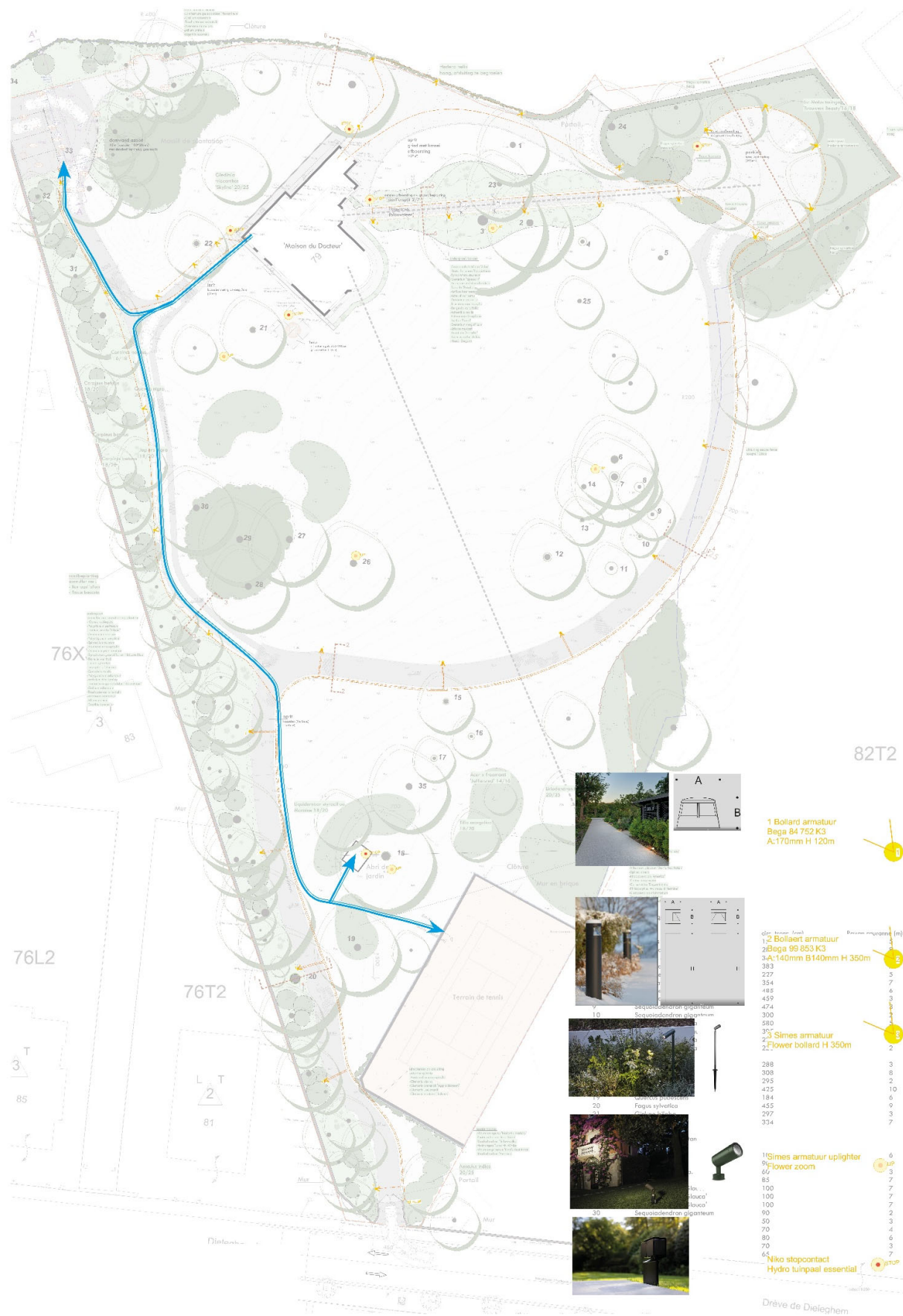


Figure 12 : Extrait du plan de la situation projetée : mise en évidence des bornes lumineuses.

- *Le remplacement et la modernisation des portails d'accès*

Les portails existants sont défectueux et dans un état avancé de détérioration. Leur utilisation quotidienne s'avère contraignante, en particulier le portail d'accès principal, souvent sujet à des pannes et à des dysfonctionnements récurrents. Ils font donc tous deux l'objet d'un remplacement complet selon le détail ci-dessous :

Portail d'entrée (A) :

- ❖ Modification et suppression des retours de murs peints en blanc (non historique) afin de placer le nouveau portail en recul vers l'intérieur de la parcelle et d'assurer la sortie ou l'entrée d'un véhicule hors voirie.
- ❖ Largeur : portée à 350cm pour faciliter les livraisons et l'accès Siamu
- ❖ Système à double battant motorisé et automatisé (Principe identique à l'existant)
- ❖ Éléments préfabriqués en atelier avec un minimum de fondation pour limiter l'impact sur l'enracinement des arbres situés à proximité.

Portail à l'arrière (B) :

- ❖ Suppression de l'entièreté du portail existant (battants + colonnes et faux murs)
- ❖ Même design que le portail de l'entrée principale (pour garantir l'homogénéité du site)
- ❖ Largeur : 3m 50
- ❖ Système à battant manuel (Principe identique à l'existant)
- ❖ Raccordements à la clôture jusqu'aux poteaux du portail.



Figure 13 : Photo de la situation existante : portail A entrée sud (gauche) et portail B entrée nord (à droite)

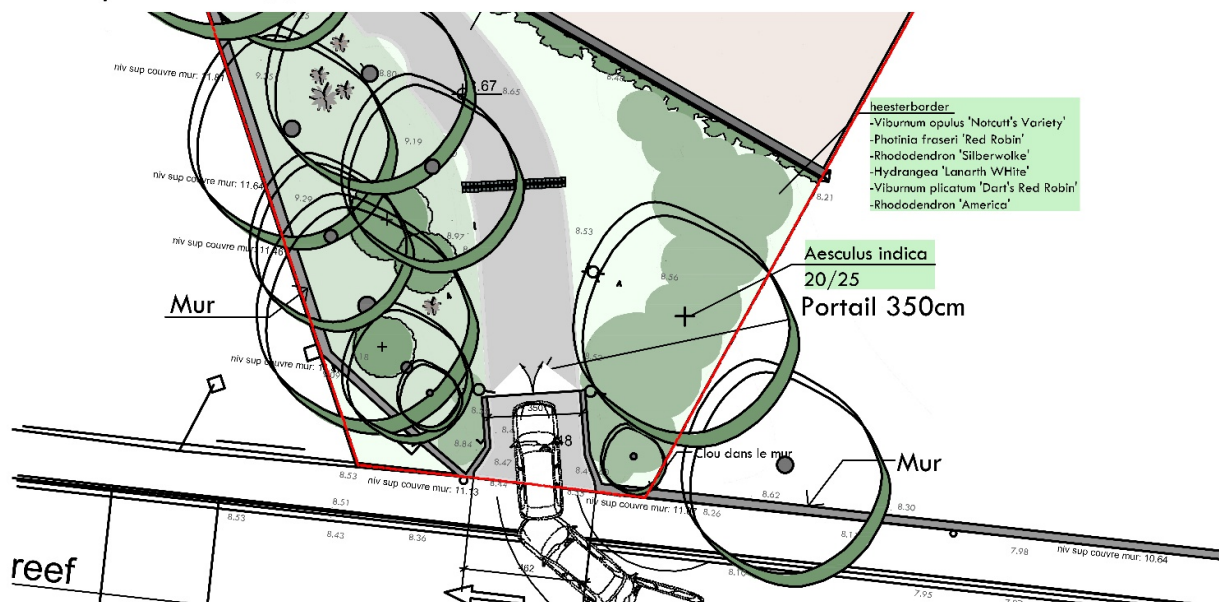
Description technique des portails mis en œuvre :

- ❖ Type de bois : Chêne européen ou bois de grange de réemploi
- ❖ Type de profil : Shiplaps vertical
- ❖ Finition : Brulée ou teintée noir (teinte selon références ci-dessous)
- ❖ Accessoires : Vidéophonie, clavier à code, éclairage, boîtes aux lettres/colis, numéro de maison intégré directement au portail.



Figure 14 : Images de référence : esthétique recherchée des futurs portails.

Nouveau portail d'entrée (A):



Nouveau portail à l'arrière (B) :

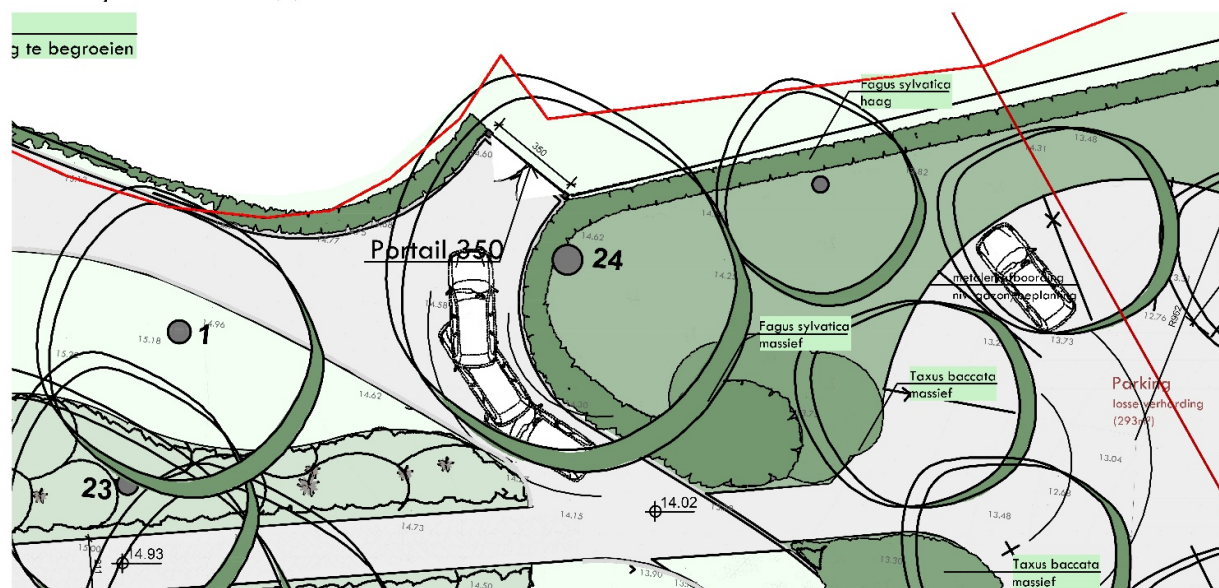


Figure 15 : Extrait du plan de la situation projetée : localisation et mise en situation des portails.

- *Le placement d'une clôture intégrée dans l'esprit du parc*

Actuellement, la parcelle n'est pas délimitée dans sa partie Est que ce soit par des clôtures/murs ou par de la végétation. Afin d'offrir plus d'intimité et plus de sécurité aux nouveaux propriétaires (enfants et animaux), le projet propose de placer une nouvelle clôture pour fermer cette dernière partie du terrain.

La mise en œuvre de cette clôture est jugée indispensable afin de garantir la sécurité des usagers, notamment en raison de la proximité d'un plan d'eau, de la présence de chiens et de personnes errants sur la parcelle voisine. Elle contribue également à préserver l'intimité et le caractère privé de la propriété pour les occupants.

Un accord préalable sera demandé avec le propriétaire voisin pour intervenir sur une portion de sa parcelle et à terme redéfinir les limites parcellaires de chacun en suivant le tracé de la clôture. Cette implantation harmonieuse s'intègre de manière discrète dans l'ambiance du parc et joue son rôle de limite claire entre les deux propriétés.

Le projet propose une clôture simple, fine et donc peu impactant visuellement afin de préserver les vues et perspectives paysagères ouvertes entre les deux jardins et notamment la perspective depuis la terrasse de la 'Maison du Docteur' vers le plan d'eau. Cette clôture ne sera donc pas ou très peu visible depuis l'habitation et s'intégrera parfaitement dans l'esprit du parc.



Figure 16 : Photo des perspectives existantes – parcelle voisine et plan d'eau (photo de gauche) ; perspective depuis la terrasse de la maison du Docteur vers la parcelle voisine.

Description technique de la clôture envisagée :

- ❖ Type de clôture : Typique des grandes propriétés anglaise
- ❖ Matériaux : Acier teinté noir mat
- ❖ Design : Barres verticales et horizontale en croisement rectangulaires
- ❖ Hauteur : 1 m 50
- ❖ Espacement poteaux : max. 2m
- ❖ Placement : à min. 2m du chemin remis en état et en limite de propriété.



Figure 17 : Images de référence : Typologie de clôture des grands parc à l'anglaise et intégrées dans le paysage.

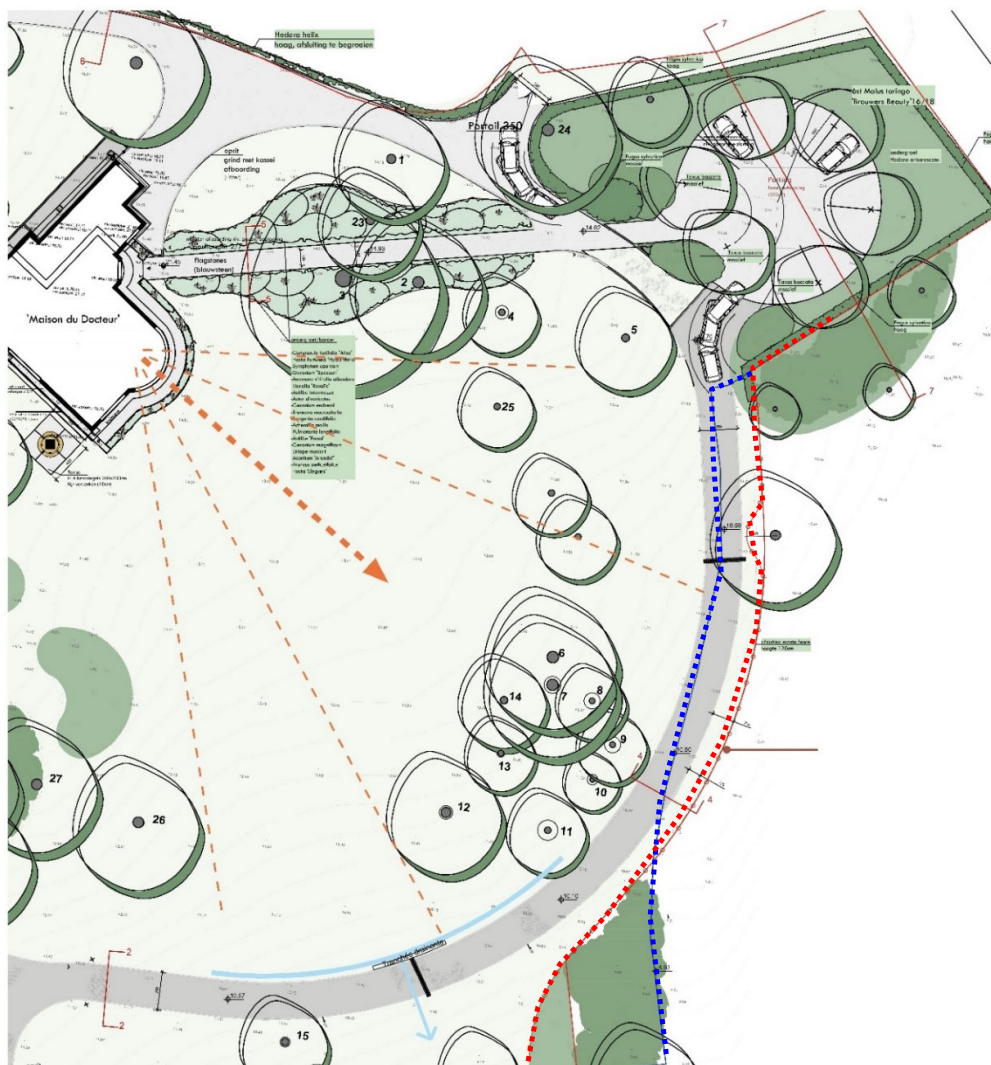


Figure 18 : Extrait du plan de la situation projetée : mise en évidence des perspectives et de la clôture ; en bleu la limite de propriété actuelle et en rouge le positionnement de la clôture projetée.

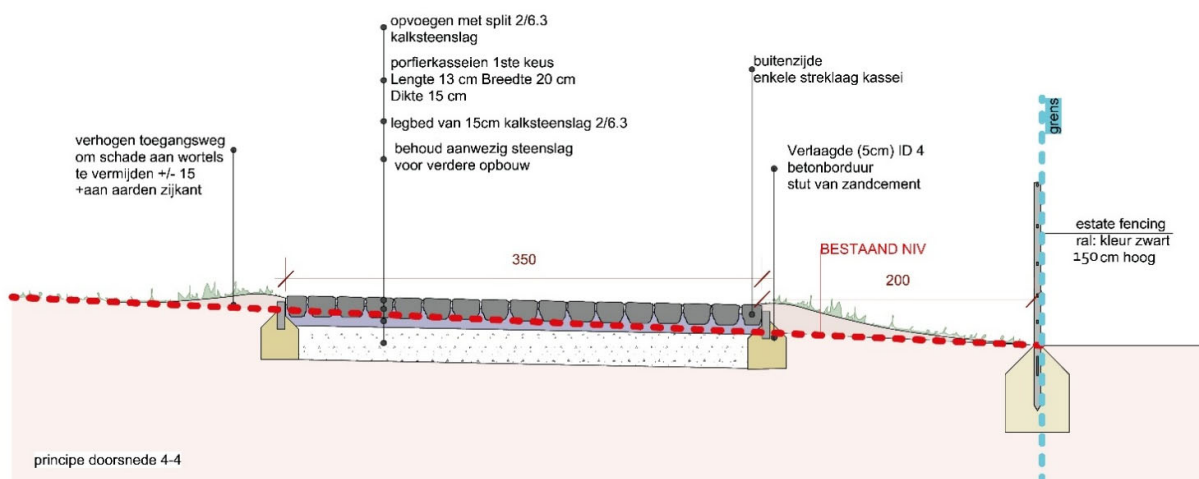


Figure 19 : Détails de principe : implantation de la clôture par rapport au nouveau chemin.

- *L'aménagement d'une zone de stationnement pour les visiteurs*

Le projet prévoit l'aménagement d'une zone de stationnement pour les invités, à proximité de la maison. L'emplacement retenu correspond à un espace dégagé existant, ne présentant pas de lien avéré avec l'aménagement historique du parc.

Cette zone est occupée par quelques jeunes arbres fruitiers (9 sujets repris au plan de la situation existante), qui, dans la mesure du possible, seront transplantés à proximité immédiate de la zone. Le profil du terrain naturel existant présente une pente qui sera légèrement adaptée afin d'assurer l'intégration harmonieuse et une bonne gestion des eaux de ruissellement de la surface du stationnement.

L'aménagement de cet espace prévoit :

- ❖ 9 emplacements de stationnement ;
- ❖ Une forme circulaire ceinturée par une bordure fine en acier ;
- ❖ La plantation de 6 arbres fruitiers à caractère ornemental (les arbres existants seront transplantés et repositionnés dans le massif de plantation en limite de parcelle selon la faisabilité) ;
- ❖ La zone est agrémentée de massifs de plantation et bordée d'une haie pour atténuer l'impact visuel de la présence de voiture dans le reste du parc ;
- ❖ Cette zone sera reliée à l'habitation par un accès piéton empruntant le chemin d'entrée en gravier. Le cheminement sera revêtu de dalles en pierre naturelle en opus incertum et ses contours seront bordés de massifs de plantations, assurant à la fois son confort et son intégration paysagère.

Description technique des matériaux de l'espace de stationnement :

- ❖ Couche de finition : Gravier clair non-lié 0/4mm (ép. 2-3cm)
- ❖ Lit de pose : Graviillons 6/14mm (ép. 6cm)
- ❖ Fondation : Empierrement non-lié drainant 0/32 (ép. 20cm)

Description technique de l'allée d'accès à la maison :

- ❖ Revêtement : Dalles irrégulières en pierre naturelle (ép. 4cm) en opus incertum (joint au mortier)
- ❖ Lit de pose : Mortier de pose (ép. 2-3cm)
- ❖ Fondation : Sable-ciment (ép. 10cm) - Reprofilage léger de la fondation existante en pierre concassée

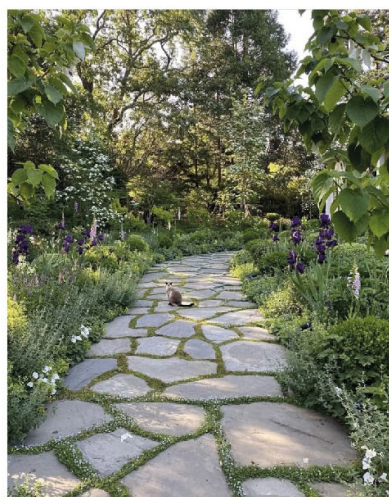
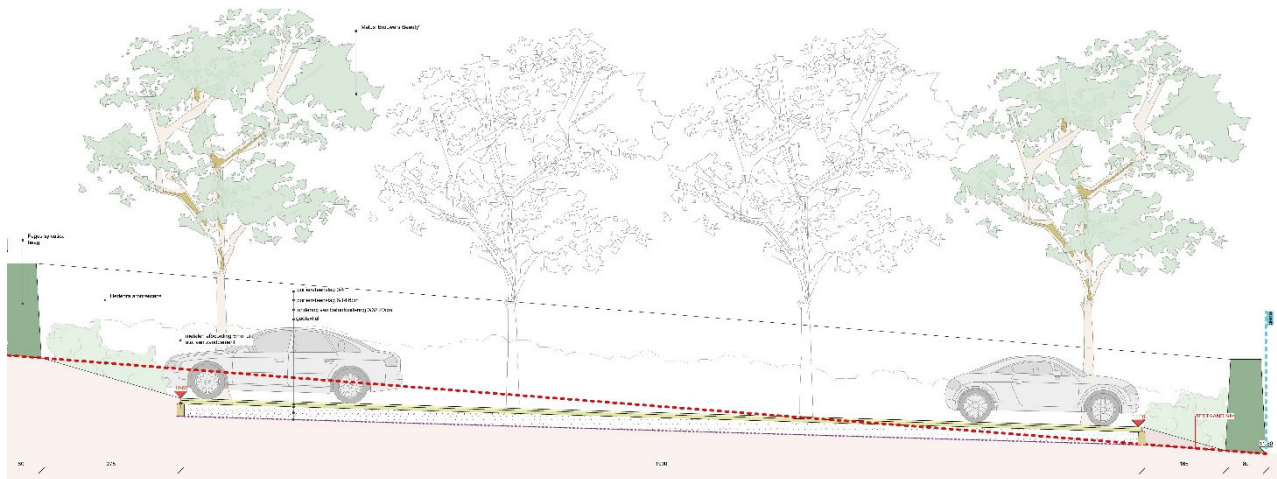
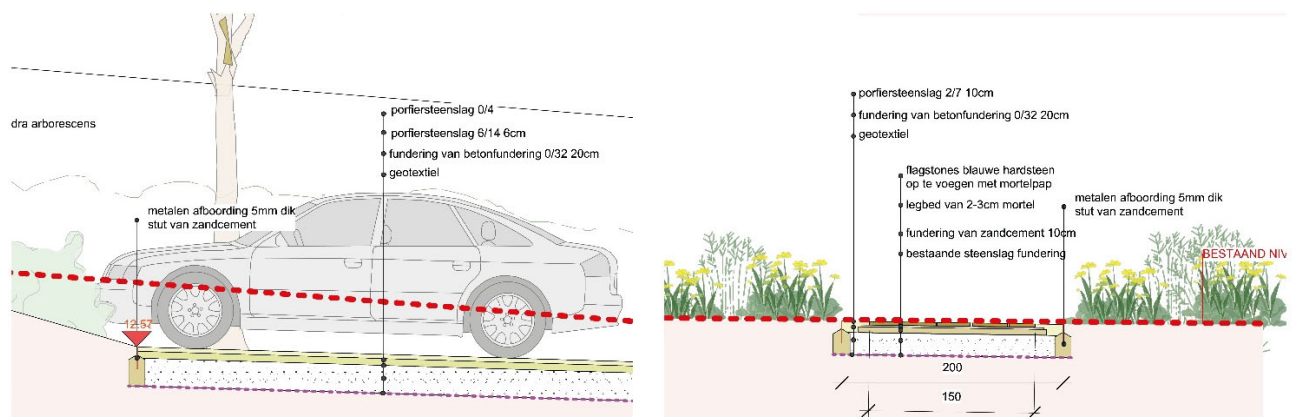
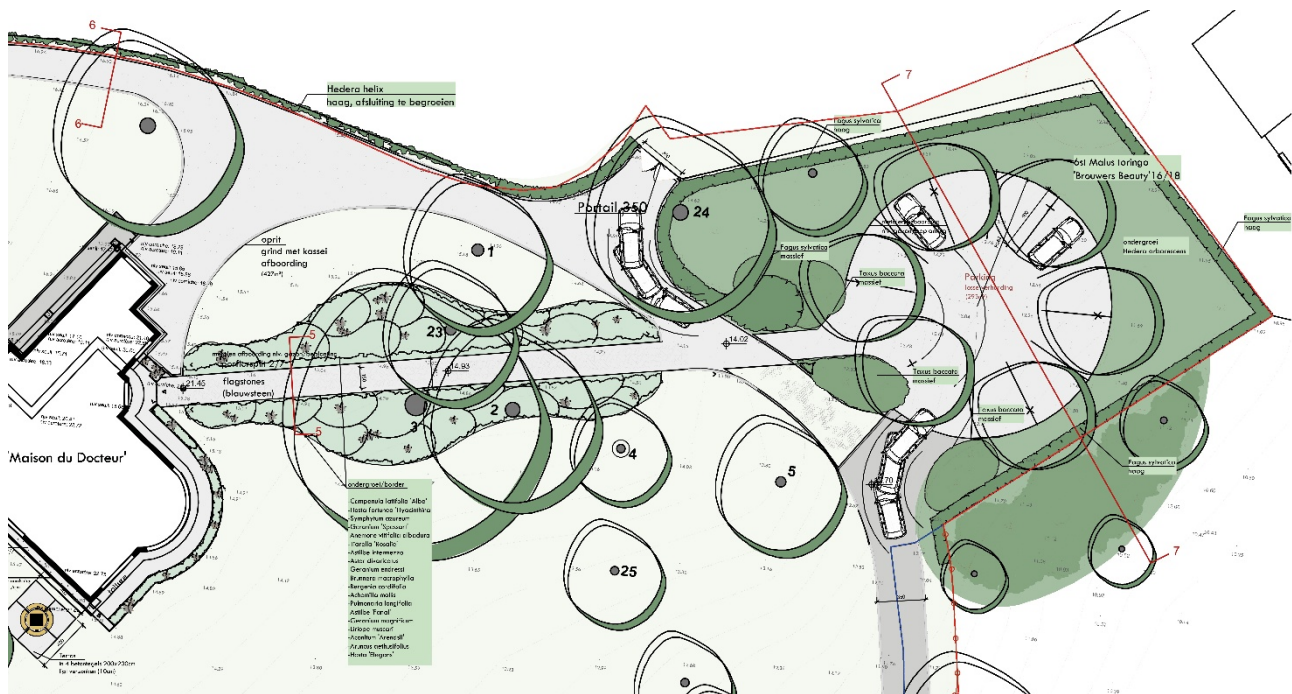


Figure 20 : Images de référence : parking planté ; accès piéton en opus incertum ; revêtement en gravier (bordure en acier et en pavé de pierre).



- *La transformation d'un abri de jardin en garage double avec un espace de stockage*

Afin de disposer d'un espace sécurisé et abrité pour le stationnement de véhicules privés ainsi que pour le rangement des équipements d'entretien du parc, les propriétaires souhaitent réaliser un garage avec un espace de stockage intégré.

Plusieurs options d'implantation* ont été étudiées. Il a été retenu de proposer le remplacement de l'abri de jardin existant – qui sera entièrement démonté – car il présente l'impact paysager le plus faible sur l'ensemble du parc.



Figure 24 : Photos de la situation existante : abri de jardin composé d'une structure en bois et de tôles en acier.

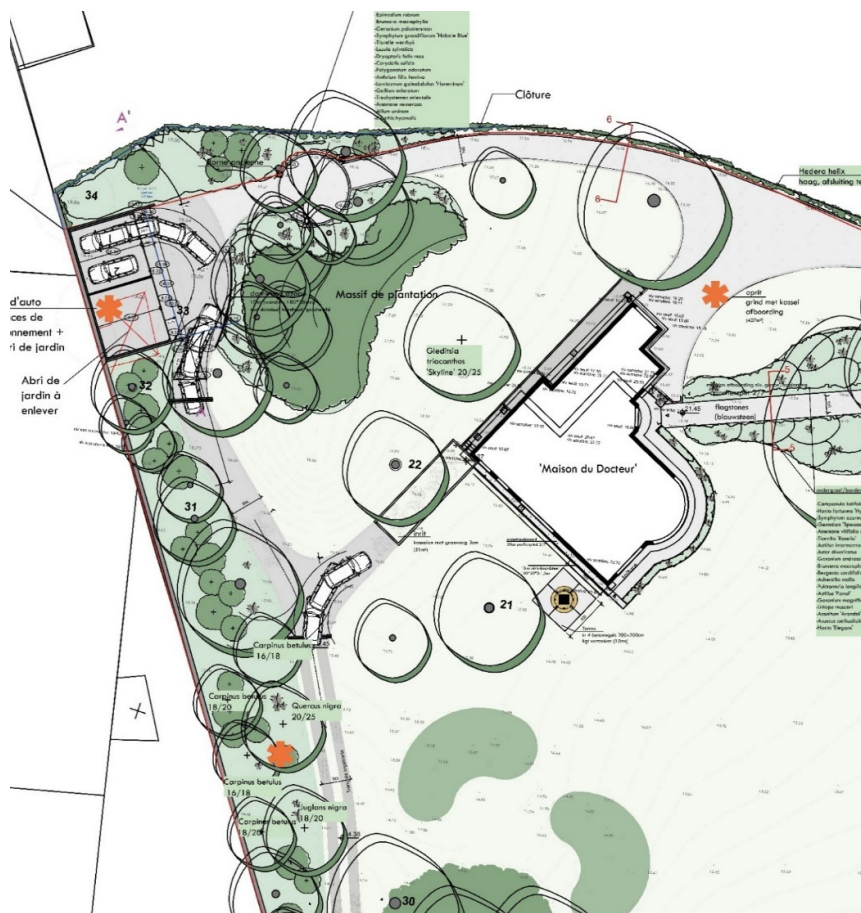


Figure 25 : Extrait du plan de la situation projetée : mise en évidence du garage et des différentes alternatives de localisation étudiées.

Le nouveau local proposera un design sobre (un seul grand volume rectangulaire fermé) et dont le bardage en bois d'aspect vieilli facilitera son intégration dans le contexte paysager. Les matériaux feront également le rappel avec les matériaux des nouveaux portails.

Le gabarit du local reprend les dimensions générales ci-dessous :

- ❖ Emplacement pour deux voitures : 6 x 6 m (Hauteur sous acrotère 320cm).
- ❖ Espace de stockage et abri de jardin : 6 x 6 m (Hauteur sous acrotère 320cm).
- ❖ Superficie totale = 72m² (ce qui représente 16% du volume plancher de la maison actuel)

Description technique du volume construit :

- ❖ Type de bois : Chêne ou bois de grange de réemploi
- ❖ Type de profil : Shiplaps vertical
- ❖ Finition : Brulé ou teinté noir (idem finition des portails)



Figure 26 : Image de référence : Esthétique envisagée du volume.

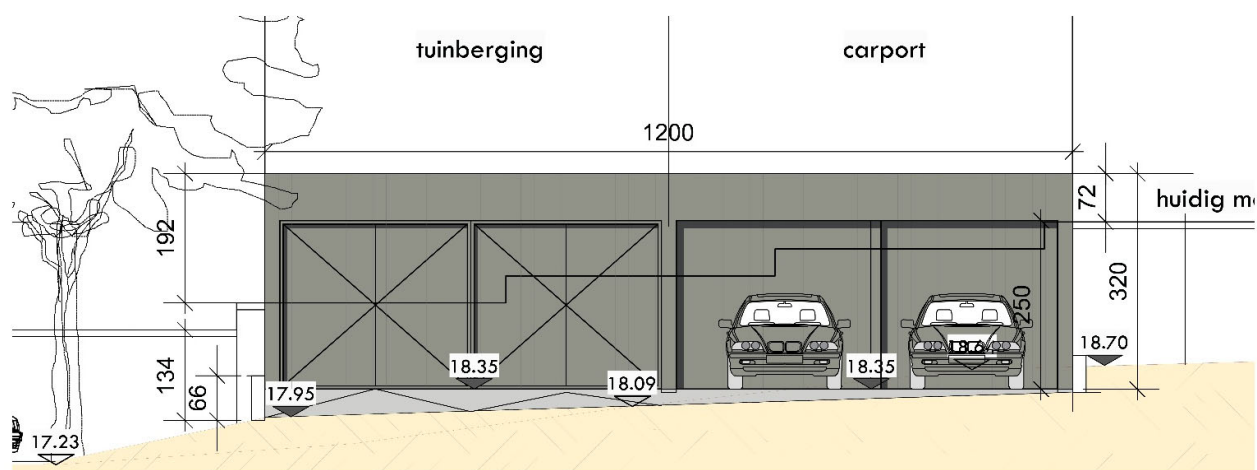


Figure 27 : Situation projetée : garage double et espace de stockage

- *L'aménagement d'un petit espace de terrasse à proximité de l'habitation*

Afin d'offrir un espace agréable où placer une grande table, un espace composé de quatre méga-dalles en béton (200x200cm) en extension de la terrasse existante viendra s'implanter à proximité de la maison. En effet, la terrasse actuelle de seulement 1,7m de large ne permet pas une utilisation judicieuse au quotidien. Cette extension sera composée de quatre grandes dalles carrées en béton semi-lissé (16m²) placées sur la pelouse existante à l'ouest du bâtiment pour ne pas entraver sur les perspectives existantes. Cette intervention ponctuelle et réversible sera réalisée avec des matériaux plus contemporains pour bien la différencier des éléments classés de la maison.

Le positionnement et le léger terrassement lié aux travaux de ce nouvel espace tient compte de la proximité du Ginkgo. L'emprise de cette terrasse empiète au minimum dans la couronne de l'arbre et donc de son système racinaire.

Pour rappel, la DPC avait remis les remarques suivantes lors des dernières demandes :

Avis de la DCP (2012) : "la maison, occupée en logement, ne correspond pas à l'affectation licite de la parcelle. Elle ne peut, dans ce cas, augmenter sa superficie que de 20% par rapport à sa superficie de plancher existante (438m²) soit, en l'occurrence 88m²."

"La commission estime, en outre, que l'extension de la terrasse existante n'est pas souhaitable. La partie sud-est de la maison où est localisé le séjour est actuellement bordé par une longue terrasse d'une vingtaine de mètres de long sur un peu moins de 3 mètres de large qui épouse harmonieusement toute la partie courbe de la villa. Le projet prévoit d'accoler, à l'extrémité sud de cette terrasse, une extension rectangulaire d'environ 42 m² : 5,60m X 7,60m. La Commission déconseille une telle augmentation de superficie d'autant que celle-ci est prévue sous la couronne d'un Ginkgo (dont l'état sanitaire, décrit dans le dossier comme insatisfaisant, devrait être expertisé). En outre, l'adjonction de ce rectangle de terrasse périphérique perturberait de manière assez malheureuse la forme compacte et équilibrée de la villa et contribuerait pas donc pas à sa mise en valeur. Par conséquent, la CRMS la décourage.

Recommandation (2012) : La CRMS estime qu'une extension de la villa pourrait être autorisée pour autant qu'elle s'avère indispensable au bon fonctionnement du logement qu'elle ne porte pas préjudice à la villa existante tant par ses dimensions qui doivent rester raisonnables que par son expression architecturale qui doit être compatible avec le bâtiment existant et contribuer à sa mise en valeur. Aucun dommage ne pourra être occasionné aux perspectives paysagères et à la végétation qui participent de l'intérêt patrimonial du Site classé."

Description technique de la terrasse :

- ❖ Couche de finition : Méga-dalles en béton semi-lissé (200x200cm)
- ❖ Lit de pose : Empierrement 1/3mm (ép. 4cm)
- ❖ Fondation : Empierrement 0/32 ou 0/20 (ép. 15cm)

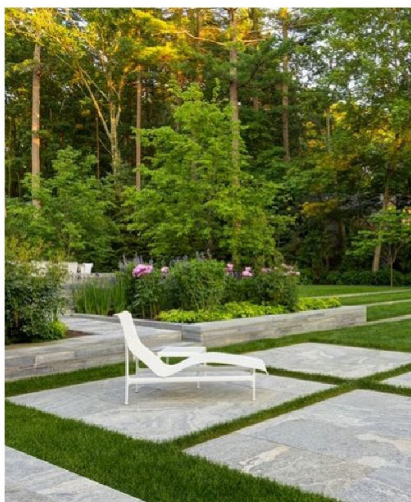


Figure 28 : Images de référence : Esthétique recherchée de la terrasse en dalle béton.

- *Les travaux horticoles : nouvelles plantations ornementales et abattage ponctuel*

Le projet paysager propose la mise en œuvre de nouveaux massifs de plantations (vivaces et arbustes) pour compléter la composition existante, enrichir les strates de plantations et notamment afin d'atténuer les vues vers le terrain de tennis et/ou de compléter les massifs existants un peu dégarnis en limite de la parcelle. Ces parterres seront également aménagés sous forme de jardin de pluie.

Quelques nouveaux arbres d'ornement sont également proposés et implantés sur le site pour compléter la collection actuelle et anticiper le maintien de l'esprit du parc paysager à l'avenir.

Un espace arboré structuré et composé de pommiers décoratifs vient agrémenter la future zone de stationnement.

L'ensemble des nouveaux massifs sont placés de manière à préserver les grandes vues paysagères vers et depuis la maison sur le parc extérieur.

Le projet demande également l'abattage urgent d'un arbre mort en limite de propriété (nord-est) pour des questions de sécurité.

Une étude phytosanitaire approfondie a été réalisée sur le hêtre (*Fagus sylvatica* - n°1437 à l'entrée de la propriété. Elle a permis de déterminer que l'arbre est globalement sain et qu'il ne présente pas de risques urgent, mais qu'il est tout de même nécessaire de réaliser un contrôle visuel régulier par la suite. Cet arbre sera donc préservé dans le projet.

La liste des plantations ci-dessous reprend les différentes essences utilisées dans les massifs de plantation sur le plan de la situation projetée.

Strate arborée :

<i>Acer x freemanii</i> 'Jeffersred'	14/16
<i>Liquidambar styraciflua</i> Moraine	18/20
<i>Aesculus indica</i>	20/25
<i>Tilia mongolica</i>	18/20
<i>Liriodendron tulipifera</i>	20/25
<i>Quercus nigra</i>	20/25
<i>Juglans nigra</i>	18/20
<i>Carpinus betulus</i>	18/20
<i>Gleditsia triacanthos</i> 'Skyline'	20/25
<i>Malus toringo</i> 'Brouwers Beauty'	16/18

Strate arbustive (homogène) :

<i>Taxus baccata</i>
<i>Fagus sylvatica</i>
<i>Hedera arborescens</i>
<i>Hedera helix</i> (Clôture)

Massifs de plantations (vivaces et graminées) :

<i>Campanula latifolia</i> 'Alba'	<i>Pulmonaria longifolia</i>	<i>Epimedium rubrum</i>	<i>Gallium odoratum</i>
<i>Hosta fortunea</i> 'Hyacinthina	<i>Astilbe</i> 'Fanal'	<i>Brunnera macrophylla</i>	<i>Trachystemon orientalis</i>
<i>Symphytum azureum</i>	<i>Geranium magnificum</i>	<i>Geranium psilostemon</i>	<i>Anemone nemerosa</i>
<i>Geranium</i> 'Spessart'	<i>Liriope muscari</i>	<i>Symphytum grandiflorum</i>	<i>Allium ursinum</i>
<i>Anemone vitifolia albadura</i>	<i>Aconitum</i> 'Arendsii'	'Hidcote Blue'	<i>Eranthis hyemalis</i>
<i>Tiarella</i> 'Rosalie'	<i>Aruncus aethusifolius</i>	<i>Tiarella werryhii</i>	<i>Anthrrium filix femina</i>
<i>Astilbe intermezzo</i>	<i>Hosta</i> 'Elegans'	<i>Luzula sylvatica</i>	
<i>Aster divaricatus</i>	<i>Carex variegata</i>	<i>Dryopteris felix mas</i>	
<i>Geranium endressi</i>	<i>Polystichum setiferum</i>	<i>Corydalis solida</i>	
<i>Brunnera macrophylla</i>	<i>Lamium orvala</i> 'Album'	<i>Polygonatum odoratum</i>	
<i>Bergenia cordifolia</i>	<i>Geranium nodosum</i>	<i>Lamiastrum galeobdolon</i>	
<i>Achemilla mollis</i>	<i>Polystigonum weyrichii</i>	'Florentinum'	

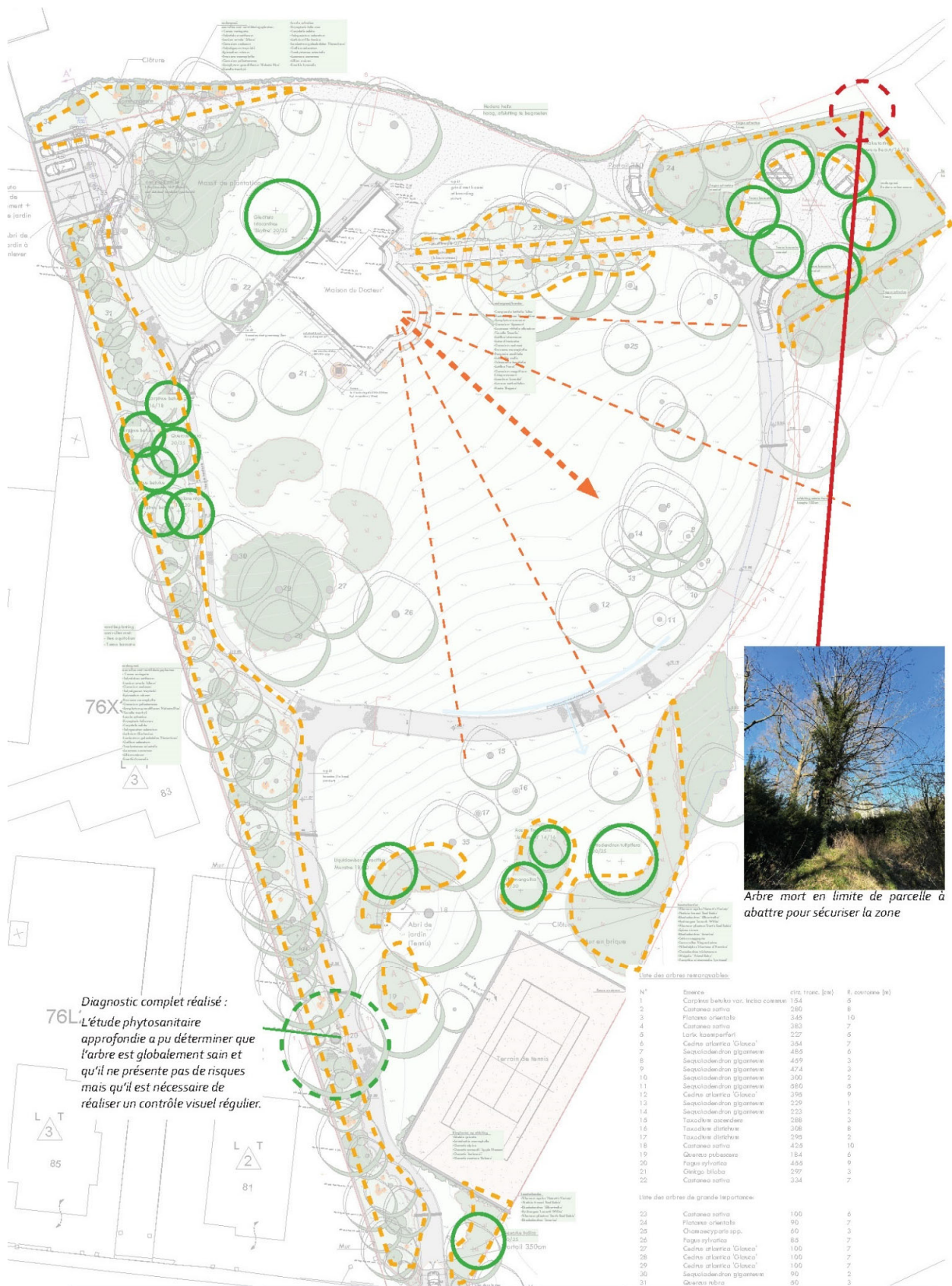


Figure 30 : Plan de la situation projetée : mise en évidence de l'arbre à abattre, du maintien du hêtre et des arbres projetées.

- *La restauration du local technique à proximité du terrain de tennis*

Le projet intègre enfin la restauration complète de l'abri de jardin à proximité du terrain de tennis. La couverture est actuellement très dégradée. Les maçonneries ont également souffert à la suite d'infiltrations d'eau.

La restauration à l'identique améliorera la longévité du bâtiment par rapport à son état actuel. Des gouttières et des descentes d'eau en zinc seront ajoutées afin d'éviter la stagnation d'eau de pluie en pied de mur. Ces eaux seront renvoyées dans le massif de plantation à proximité même de l'abri de jardin.



Figure 31 : Photo de la situation existante : local technique

Description technique des travaux envisagés :

- ❖ Réfection de la toiture – léger ravalement de façade
- ❖ Révision totale de la charpente
- ❖ Mise en œuvre d'une sous-toiture pour protéger le bâtiment contre l'humidité
- ❖ Lattage et réalisation de la couverture à l'aide de tuiles en terre cuite (identique à l'existant)
- ❖ Réalisation de descentes d'eau en zinc dirigées vers le massif de plantation à proximité
- ❖ Rénovation des rives des deux pignons et mise en œuvre d'ardoises de protections
- ❖ Réparation de la maçonnerie en brique par le cimentage et rejointoyage ponctuel pour renforcer la structure du bâtiment.



Figure 32 : Photos de la situation existante : Local dégradé au fil du temps.

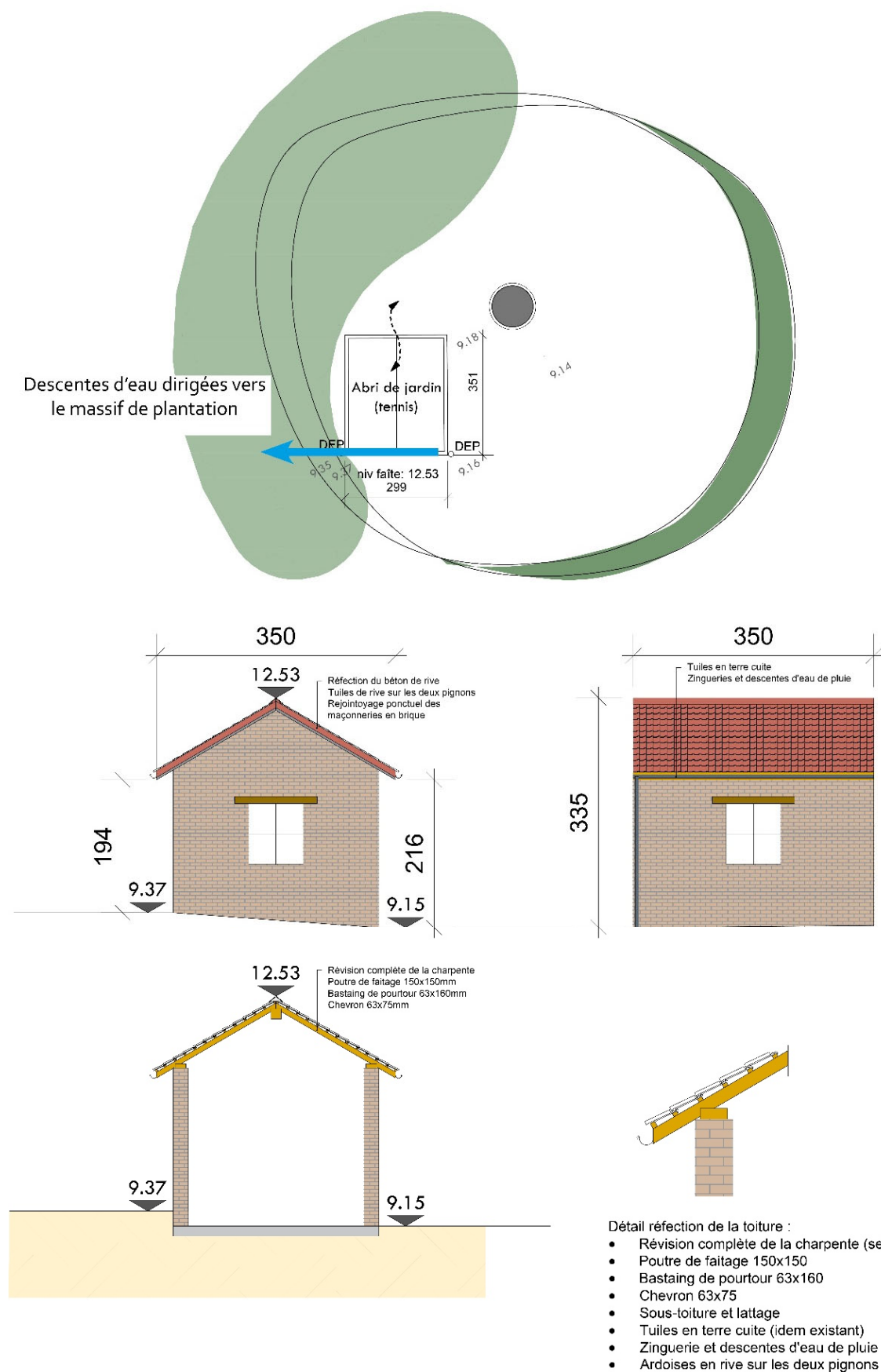


Figure 33 : Situation projetée : travaux envisagés sur le local technique du terrain de tennis.

2.4 Historique des permis antérieurs délivrés pour le site

Historiquement, le parc Titeca s'étendait sur l'ancien site de l'abbaye de Dieleghem, fondée au XI^e siècle et active durant près de sept siècles, avant d'être détruite à la Révolution française. Au XIX^e siècle, le site est transformé en domaine paysager autour du "Château de Dieleghem", doté d'un grand étang, de plantations d'essences rares et d'aménagements de style anglais.

Au début du XX^e siècle, le docteur Raoul Titeca enrichit encore le domaine par la construction de villas, d'un pavillon japonais et de divers éléments décoratifs. Classé en 1997 pour la valeur de son patrimoine arboré et paysager, le parc demeura dans la famille Titeca jusqu'en 2011, année de son allotissement. Malgré ces transformations, il a conservé l'essentiel de sa structure : l'étang central, les cheminements sinueux, les arbres remarquables ainsi que plusieurs aménagements du XIX^e et du XX^e siècle.

Depuis le début des années 2000, aucune intervention majeure n'a été relevée, ce qui contribue à préserver à la fois l'esprit du parc paysager du XIX^e siècle et l'héritage des aménagements introduits par Raoul Titeca au siècle suivant. L'analyse des orthophotoplans confirme que la configuration du site a très peu évolué ces dernières années, à l'exception de la végétation qui a connu certaines transformations naturelles.

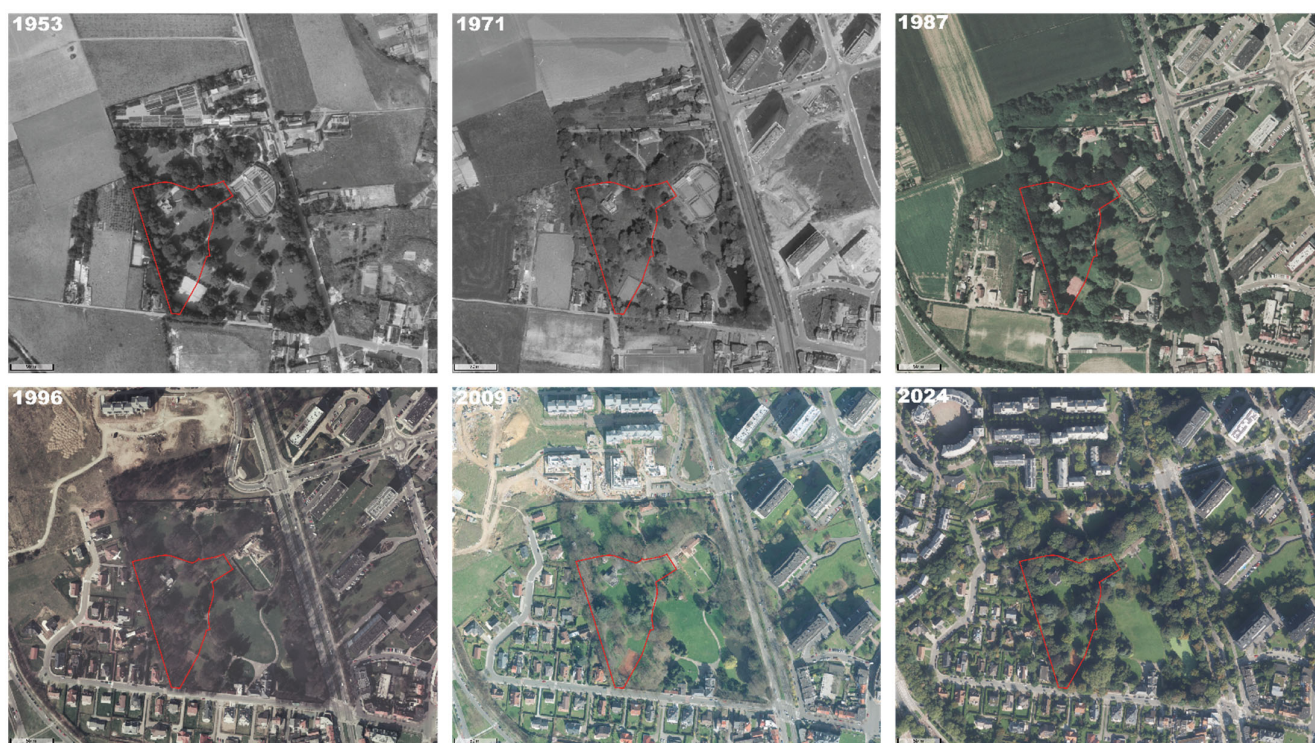


Figure 34 : Ensemble d'orthophotoplans relatifs au site du Parc Titeca (parcelle du site en rouge) allant de 1953 à 2024 (Sources : Brugis, septembre 2025)

Le tableau ci-dessous, ainsi que les figurent des pages suivantes, reprennent les différentes demandes de permis ainsi que les requêtes de classement relatives à l'évolution du site du projet.

Date	Objet	Statut
1930	Garages	Délivré
1937	Construire une villa dans une propriété de la chaussée de Dieleghem (Parc Titeca)	Délivré
1937	Porcherie	Délivré
1987	Créer une entrée cochère	Délivré sous condition
1997	Arrêté de classement	Acté

2009	Abattage de 4 arbres	Délivré sous condition
2011	Allotissement de l'ensemble du Parc	Acté
2017	Entretien des toitures, façades et terrasses de la maison du Docteur	Délivré sous condition
2022	Abattre des arbres morts ou dangereux	Délivré sous condition
2022	Remettre en état les cheminements extérieurs existants parcourant une partie du Parc Titeca et permettant de rejoindre l'habitation.	Délivré sous condition, mais pas encore réalisé
2023	Reconstruction d'un mur endommagé par la chute d'un arbre	Délivré sous condition

Maison de Repos "SANS-SOUCI,,
MÉDECIN EN CHEF
DOCTEUR RAUL TITECA
TÉL. 26.24.33

JETTE-BRUXELLES, LE 29 Aout 1937
28, CHAUSSEE DE DIELENGHEM

Indicé
Monsieur le Bourgmestre,

Je vous prie de vouloir bien
ci-joint le plan d'un pavillon à
construire 26, ch. de Dieleghem pour
lequel je sollicite de votre haute
bienveillance l'autorisation de bâtir.

Respectueusement,
Raul Titeca

29/8/37

COMMUNE DE JETTE
ENTRÉ LE
26 AOUT 1937
BUR 62N2671

COMMUNE DE JETTE
ARRONDISSEMENT DE BRUXELLES
PROVINCE DE BRABANT

Service des Bâtisses
Dossier N° 8573

Le Collège des Bourgmestre et Echevins,

Vu la pétition de Monsieur Titeca
demeurant à Jette, Ch. de Dieleghem, N° 26
tendant à obtenir l'autorisation de construire un villa
dans la propriété de la ch. de Dieleghem

Arrête :

L'autorisation demandée par le pétitionnaire lui est accordée aux conditions suivantes :

- 1) de se conformer strictement aux données des plans approuvés ;
- 2) de suivre pour alignement et pour niveau ceux qui lui seront donnés par le Service des Travaux lors de l'exécution de la construction et à la requête du pétitionnaire ;
- 3) de se conformer ponctuellement aux clauses et conditions du règlement sur les bâtisses et de son addendum, approuvés par le Conseil communal le 26 janvier 1937 et pris pour notification par la Députation Permanente le 14 avril 1937, ainsi qu'à celui relatif à la construction des trottoirs approuvé par le Conseil Communal les 20 septembre 1929, 27 décembre 1929 et 22 janvier 1930 et pris pour notification par la Députation Permanente les 22 janvier 1930 et 8 juillet 1931.

Fait à Jette, le 10 SEPT 1937

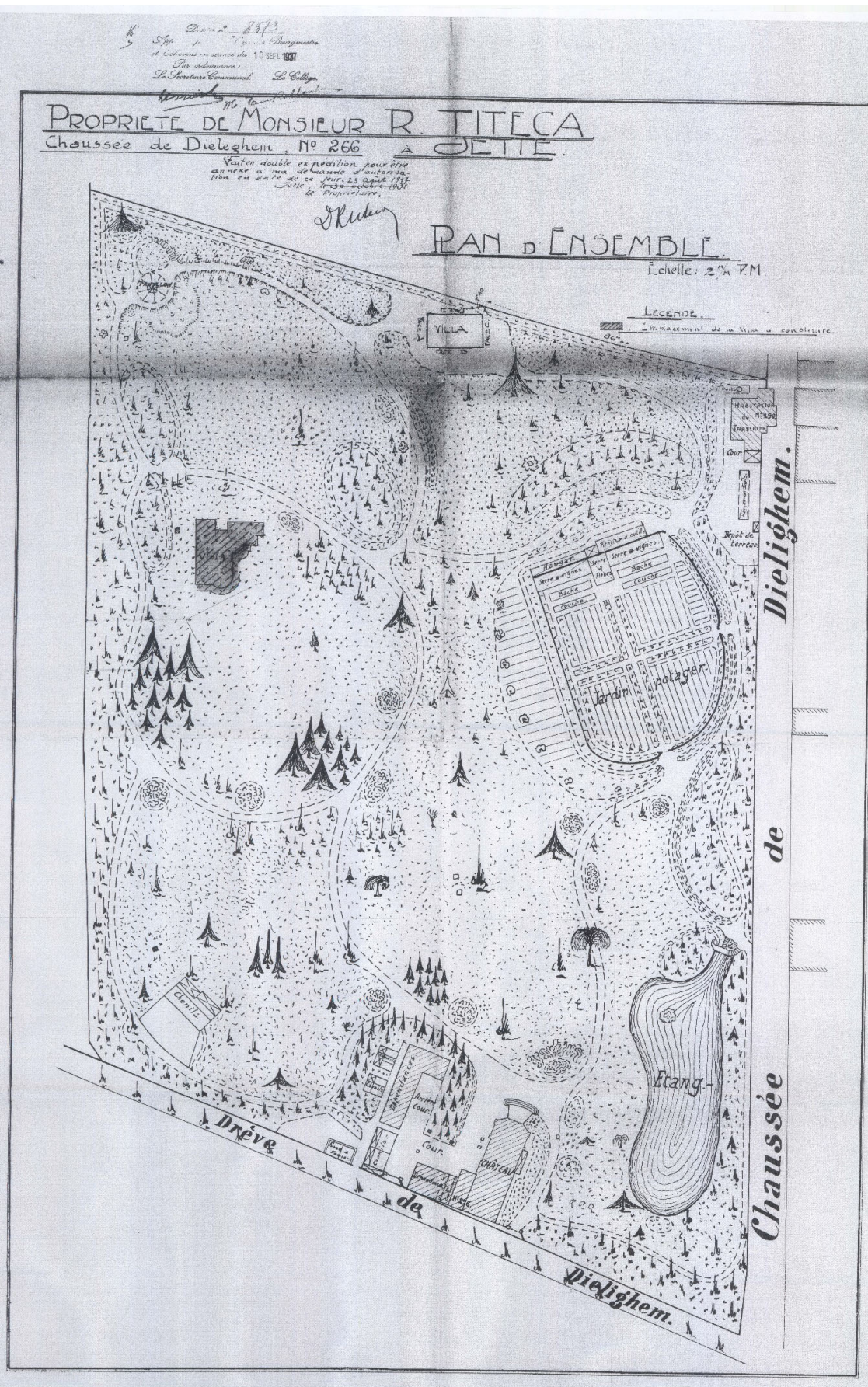
PAN ORDONNANCE :
Le Secrétaire communal,
Kernick

Le Bourgmestre-Président,
M. Van der Gucht

Vu par le Commissaire de police,
J. Van der Gucht

N.B. - Il est rappelé aux bailleurs qu'il leur est strictement défendu d'établir eux-mêmes les bordures et les trottoirs.
Par application du règlement, ce travail ne peut être exécuté que par la commune, mais aux frais des intéressés.

Figure 35 : Demande et autorisation de bâtir – 29/08/1937 > 10/09/1937 (Source : Archives Commune de Jette, dossier n°8573)



ANNEXE I A L'ARRETE DU GOUVERNEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
CLASSANT COMME SITE LE PARC TITECA A JETTE.

Localisation : délimité par la Drève de Dieleghem et l'avenue de l'Exposition.

Superficie : 5 ha 80 a

Description sommaire :

La composition originelle de ce parc se rapproche de la tendance particulièrement à la mode au 19ème siècle du parc "à l'anglaise" ou parc paysager. De forme rectangulaire, il est situé à proximité des sites du Poelbos, du bois de Dieleghem et du bois du Laerbeek.

Ce superbe domaine vallonné présente une alternance de pelouses, de massifs boisés et de grands arbres remarquables. L'aspect paysager est souligné par le relief et la maîtrise des perspectives.

On y trouve un grand nombre d'arbres de belle taille dont de très beaux séquoias géants, un remarquable platane et de très beaux hêtres et frênes. On notera la présence d'un hêtre pourpre vraisemblablement bicentenaire de plus de 5 mètres de circonférence ainsi qu'un catalpa tout aussi intéressant de 2,19 mètres de périmètre.

On notera la présence d'un verger ceinturé d'une haie de charmes palissés.

L'organisation du site s'opère autour d'un étang entretenu bordé d'arbres remarquables. Plusieurs bâtiments sont disposés dans la propriété. On remarquera principalement le "Château", "campagne" de la seconde moitié du 19ème siècle de style néo-classique éclectique ainsi qu'un pavillon de jardin d'inspiration japonaise.

Malgré sa taille relativement réduite, l'aménagement du site est intéressant car il offre à tout moment une perspective sur l'étang avec comme toile de fond la silhouette d'arbres au port majestueux.

Intérêt présenté par le bien selon les critères définis à l'article 2, 1° de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier :

L'intérêt esthétique est dû à la composition soignée de ce parc dans la tradition des parcs "à l'anglaise" et par la présence d'une scénographie originale axée sur l'étang, sur le "Château" et la cime des grands arbres périphériques.

L'intérêt scientifique est dû à la présence particulièrement frappante d'essences arborées très diversifiées et de grande qualité tant du point de vue des espèces que des ports. De par sa proximité immédiate des sites du Poelbos, du bois de Dieleghem et du bois du Laerbeek, il constitue un élément essentiel au maintien et au développement du maillage écologique de la ville.

Vu pour être annexé à l'arrêté du **12.06.1997**

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et Ministre des Pouvoirs locaux, de l'Emploi, du Logement et des Monuments et Sites



Charles PICQUE

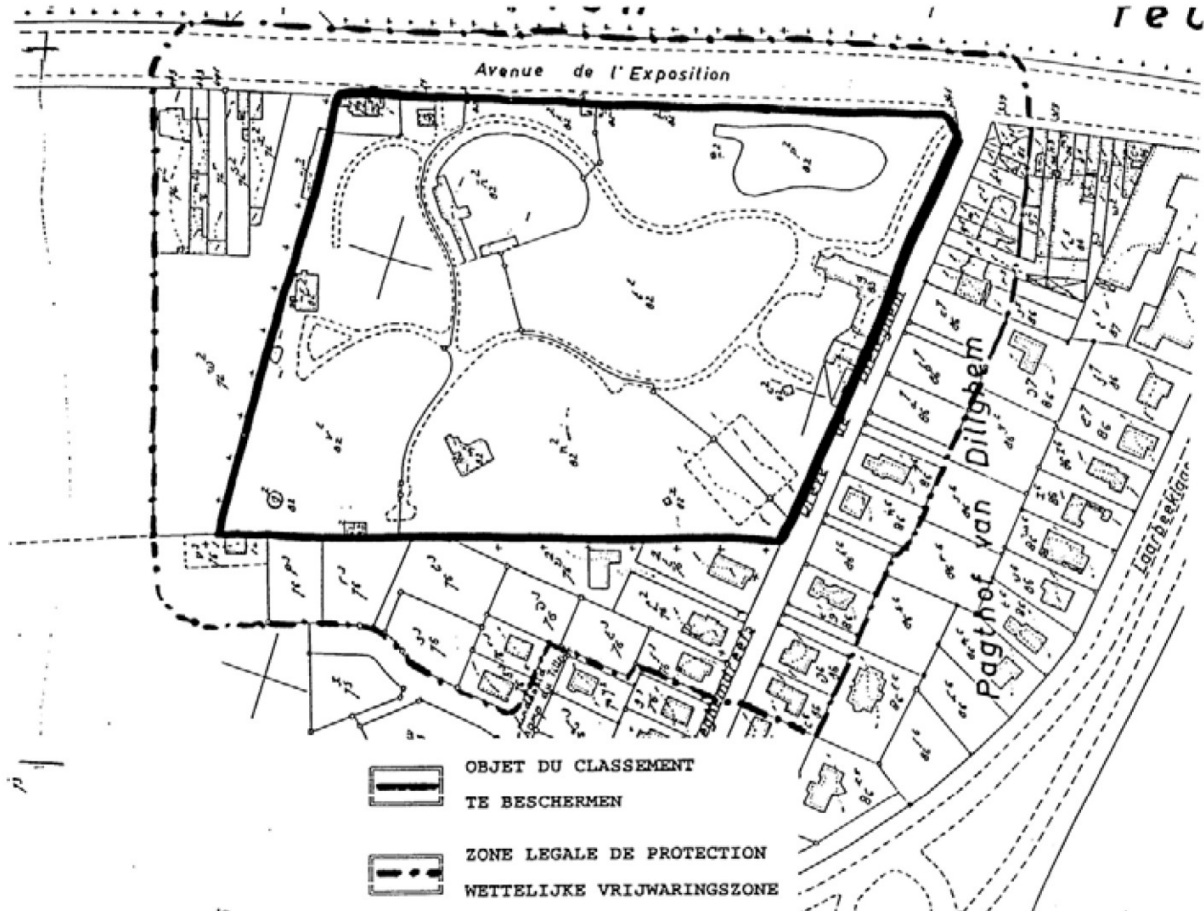
Figure 37 : Extrait de l'annexe I : L'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale classant comme site le parc Titeca à Jette (Source : ministère de la Région Bruxelles Capitale)

ANNEXE II A L'ARRETE DU
GOUVERNEMENT DE LA REGION DE
BRUXELLES-CAPITALE CLASSANT COMME
SITE LE PARC TITECA A JETTE.

BIJLAGE II BIJ HET BESLUIT VAN DE
BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING
TOT BESCHERMING ALS LANDSCHAP VAN
HET TITECAPARK TE JETTE.

DELIMITATION DU SITE ET DE LA ZONE
DE PROTECTION

AFBAKENING VAN HET LANDSCHAP EN
VAN DE VRIJWARINGSZONE



Vu pour être annexé à l'arrêté du

12.06.1937

Le Ministre-Président du Gouvernement de la
Région de Bruxelles-Capitale et Ministre des
Pouvoirs locaux, de l'Emploi, du Logement et des
Monuments et Sites,

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit
van 12.06.1937

De Minister-Voorzitter van de Brusselse
Hoofdstedelijke Regering en Minister van
Plaatselijke Besturen, Tewerkstelling, Huisvestingen
Monumenten en Landschappen,

Charles PICQUE

Figure 38 : Annexe II : L'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale classant comme site le parc Titeca à Jette
(Source : ministère de la Région Bruxelles Capitale)

2.5 Objectifs généraux du projet

Le projet concerné par ce rapport a pour objectif :

- ❖ La remise en état des cheminements existants pour les rendre plus pérennes ;
- ❖ La rénovation de l'entrée principale et secondaire aujourd'hui défectueux ;
- ❖ La transformation d'un abri de jardin vétuste en un garage avec stockage adapté aux futurs usages ;
- ❖ La création d'une zone de stationnement pour invités intégrée au parc ;
- ❖ La plantation complémentaire à celles préexistantes afin d'anticiper une gestion horticole intégrée du jardin ;
- ❖ La proposition d'une rénovation complète, cohérente visant à l'amélioration de l'intégration paysagère par le choix de matériaux sobres, durable et de végétation adaptée.
- ❖ L'agrémentation et la réfection d'équipements améliorant le cadre de vue des habitants.

2.6 Calendrier de sa réalisation

Les différentes phases nécessaires à la mise en œuvre du projet ont été estimées et sont reprises dans le tableau ci-dessous. L'intention du propriétaire est de réaliser les travaux dès que possible pour pouvoir habiter les lieux. Ce planning pourra être adapté lors de l'attribution de l'entreprise des travaux pour suivre les recommandations en vigueur le cas échéant (travaux horticoles hors période de nidification et plantations hors périodes de gel et périodes estivales)

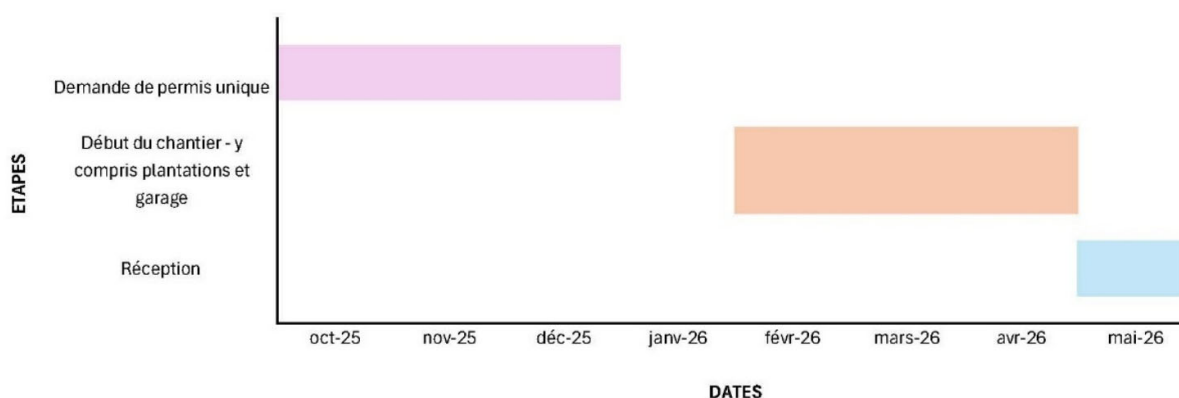


Figure 39 : Calendrier provisoire de la réalisation du projet

3 ANALYSE DU PROJET PAR DOMAINE

3.1 Urbanisme et paysage

3.1.1 Aire géographique adoptée

Le périmètre retenu pour l'évaluation des incidences ne se limite pas strictement au site du projet. Il englobe également ses abords immédiats, de manière à prendre en compte non seulement les éléments patrimoniaux présents à l'intérieur de tout le site classé « Parc Titeca », mais aussi ceux situés dans son environnement proche, susceptibles d'être affectés directement ou indirectement par le projet.

Cette approche élargie permet d'appréhender les interactions visuelles, paysagères et fonctionnelles entre le site étudié et les biens patrimoniaux voisins, et garantit une analyse plus complète des effets potentiels sur la valeur historique, architecturale et paysagère de l'ensemble du site concerné.



Figure 40 : Aire géographique considérée pour la thématique « Patrimoine » (aire considérée : en rouge, aire du site : en blanc ; source : Brugis, septembre 2025)

L'aire géographique retenue pour la description de la situation de droit existante correspond aux voiries et aux espaces verts suivants :

- ❖ Portion de l'avenue de l'Exposition
- ❖ Portion de la drève de Dieleghem
- ❖ Le « Parc Titeca »

3.1.2 Situation existante

3.1.2.1 Situation existante de droit

- *Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.)*



Figure 41 : Extrait du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) (Source : Brugis)

La parcelle 82N2 fait partie intégrante de l'ensemble du site classé à l'inventaire du patrimoine. Sur le plan réglementaire du PRAS, elle est identifiée comme zone de parc.

Pour rappel, les prescriptions particulières de ces zones sont les suivantes :

« Zone de parc : ces zones sont essentiellement affectées à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente. Elles sont destinées à être maintenues dans leur état ou à être aménagées pour remplir leur rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique. Seuls les travaux strictement nécessaires à l'affectation de cette zone sont autorisés. Ces zones peuvent également être affectées aux commerces de taille généralement faible qui sont le complément usuel et l'accessoire de celles-ci, après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité. Les zones de parcs reprises à la carte des affectations, en surimpression, relatives au Palais de Bruxelles et au Domaine de Laeken (Château de Laeken, Château du Belvédère et Château du Stuyvenberg) ont le statut de Domaine royal. Tous actes et travaux utiles ou nécessaires à l'aménagement de ces propriétés du Domaine royal, sont autorisés. »

- Les Plans Particuliers d'Affectation du Sol (P.P.A.S.)



Figure 42 : Extrait du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S.) (Source : jette.irisnet.be)

Le site figure également dans le Plan Particulier d'Aménagement du Sol (P.P.A.S.) du Laerbeekbosch, adopté par la commune de Jette, où l'ensemble du site est défini comme espace vert privé.

Les prescriptions urbanistiques reprises dans le PPAS du Quartier du Laerbeekbosch de 1963 stipulent que :

« Le quartier est affecté à la résidence. Il y est prévu des constructions à logements multiples et des habitations unifamiliales isolées ou groupées au maximum par 8 habitations.

La densité globale des logements ne peut être supérieure à 150 logements par hectare, superficie des voies de communication comprises, mais à l'exclusion des voies de communication prévues ou aménagées par l'Etat et de la surface des espaces vert sauvegardés.

Des emplacements pour le garage des voitures sont prévus en dehors des voies de communication, à raison d'au moins un emplacement par 80m² de plancher des constructions.

Des zones de service à la destination des habitants du quartier sont prévues et comportent des établissements communautaires tels qu'églises, écoles, centres culturels, salles de réunion, commerces,

etc... Ces zones de service comportent des emplacements pour les voitures, dont le nombre est fonction de la nature et de l'importance des établissements qui y sont prévus.

En dehors des zones réservées à la construction et à l'aménagement des voies de communication et des parkings, le terrain est aménagé en parc avec terrains de jeux et de sports.

Les deux espaces boisés du Poelbosch et du Laerdbeekbosch et le parc du château de Dieleghem, sauvegardés par les prescriptions du plan général d'aménagement, sont exclus des zones qui peuvent être affectées à la construction, ainsi qu'à la circulation et au parking des véhicules. Avant toute réalisation, un plan d'utilisation du sol pour chaque secteur du quartier doit être établi et admis. »

Sur l'extrait du Plan Particulier d'Affectation du Sol repris ci-dessus, l'ensemble du parc du château de Dieleghem (aujourd'hui Parc Titeca) est repris comme espace vert privé. Il n'est pas concerné par les prescriptions urbanistiques relative au PPAS du Quartier du Laerdbeekbosch. En somme, bien que le site concerné par ce rapport se trouve dans le périmètre de PPAS de 1963, celui-ci en est explicitement exclus.

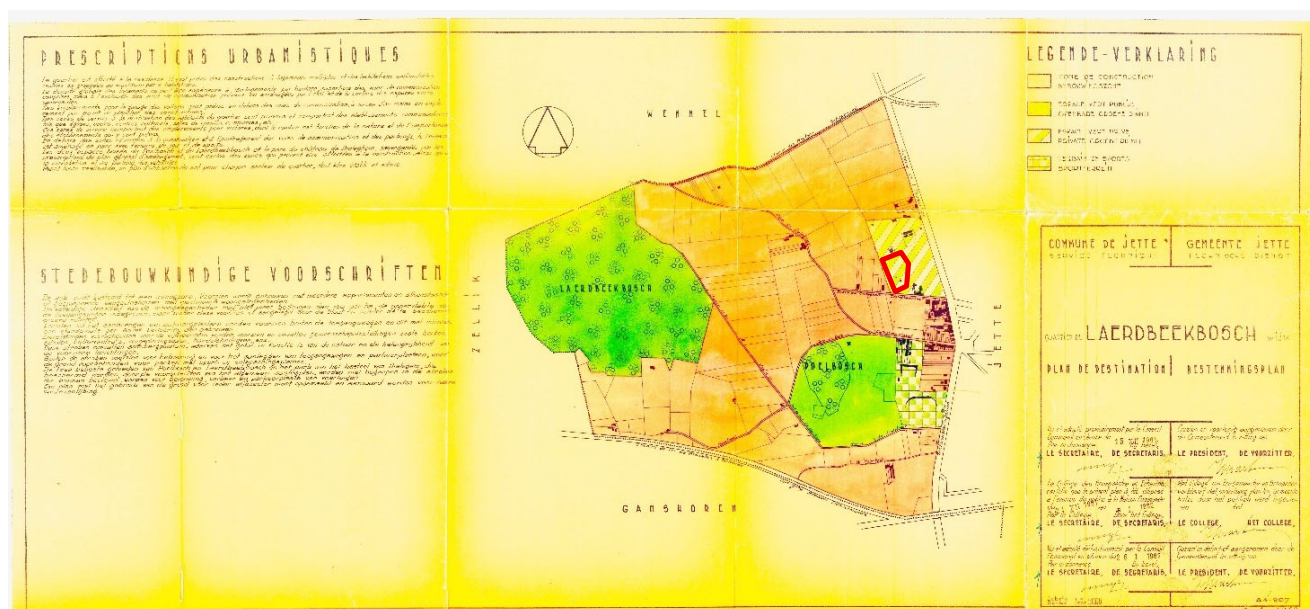


Figure 43 : Extrait du Plan Particulier d'Affectation du Sol (P.P.A.S) Laerdbeekbosch (Source : jette.irisnet.be)

3.1.2.2 Situation existante de fait

- **Occupation actuelle du site**

L'occupation actuelle du site correspond à une habitation unifamiliale. Celle-ci a été vendue aux nouveaux propriétaires en 2025 et n'est actuellement pas occupée de manière permanente. Les interventions actuelles se limitent principalement à la réalisation de travaux au sein de l'habitation et d'aménagements en vue de leur installation future. L'espace fait donc actuellement l'objet d'une fréquentation limitée.

3.1.3 Situation future prévisible

- Plan Régional de Développement Durable (PRDD) : Maillage Vert et Bleu

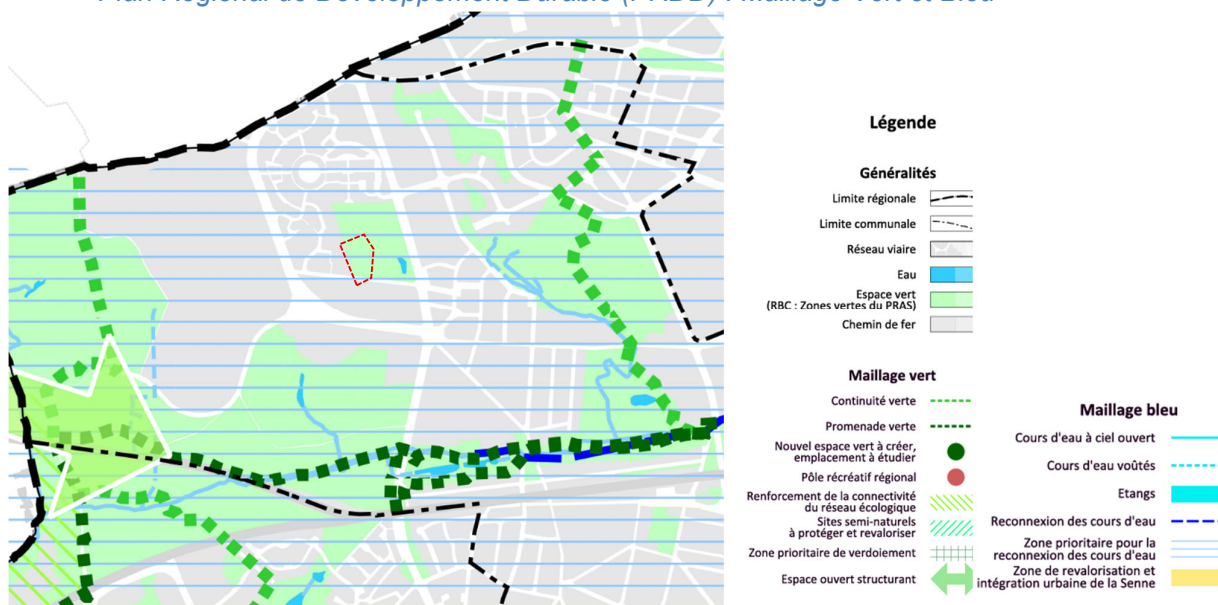


Figure 44 : Extrait de la carte du maillage vert et bleu selon le PRDD aux environs du site (repris en traitillé rouge) (Source : Brugis, septembre 2025)

Un principe fondateur du maillage vert repris au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) est de créer des continuités entre les espaces verts pour les assembler, autant que faire se peut, en réseau. L'intérêt de réaliser ces continuités est de renforcer mutuellement les services offerts par les espaces particuliers. Ainsi, entre autres, on optimise l'offre en promenade et en mobilité douce, on favorise la biodiversité et on donne une structure, une cohérence et une lisibilité à la Région.

D'après ce plan, le site est repris comme zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau, mais ne fait pas directement partie du couloir de la continuité verte. Celui-ci longe plutôt le marais de Ganshoren qui passe au sud du site.

- PRDD : Réseau structurant de transport de mobilité



Figure 45 : Extrait de la carte des réseaux structurants de mobilité selon le PRDD aux environs du site (repris en traitillé rouge) (Source : Brugis, septembre 2025)

Le site est repris au sein d'un corridor de mobilité tel que défini par le Plan Régional de Développement Durable (PRDD). Ce corridor de mobilité longe l'avenue de l'Exposition.

- Réseaux cyclables



Figure 46 : Extrait de la carte des réseaux cyclables selon le PRDD aux environs du site (repris en traitillé rouge) (Source : Brugis, septembre 2025)

D'après le PDRR, l'avenue de l'exposition est reprise comme RER vélo, c'est-à-dire un itinéraire prioritaire cyclable au sein de la région Bruxelloise.

- PRDD : Espaces publics et rénovation urbaine

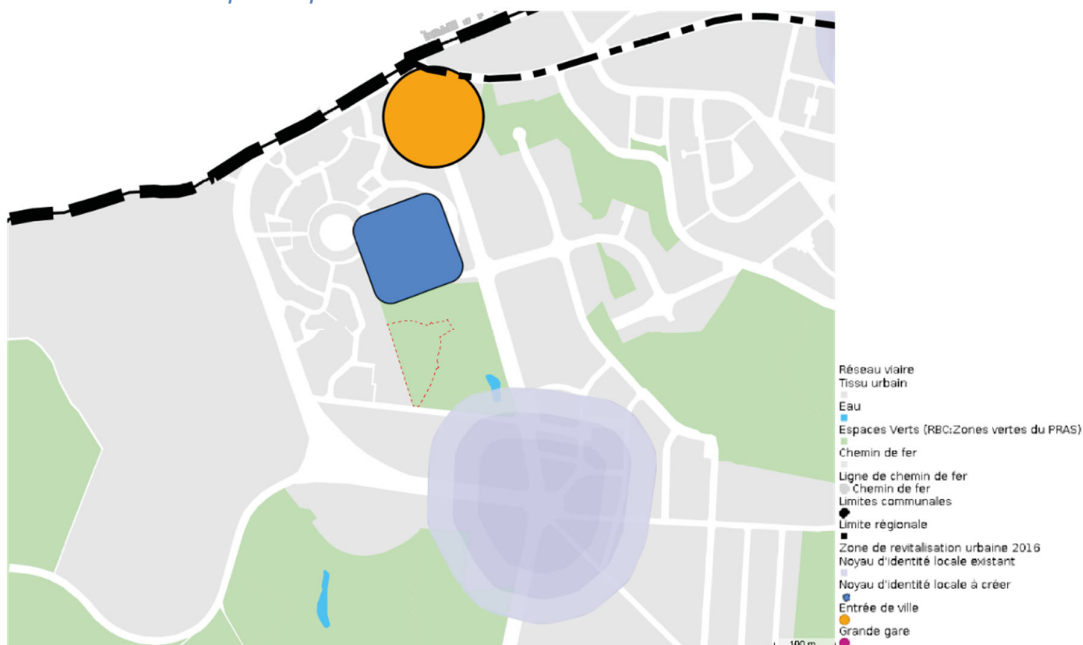


Figure 47 : Extrait de la carte l'espace public et rénovation urbaine selon le PRDD aux environs du site (repris en traitillé rouge) (Source : Brugis, septembre 2025)

Bien que le site ne soit pas repris dans la carte de l'espace public et rénovation urbaine du PRDD, on constate qu'à proximité de celui-ci, on retrouve un noyau d'identité locale à créer juste au nord. Ce type de noyau correspond à un espace à fort potentiel d'appropriation locale, qui n'a pas encore de rôle clair dans le quartier, mais qui peut être transformé pour renforcer l'identité et la durabilité de l'espace urbain.

L'extrait de carte nous indique également la présence d'un noyau d'identité local existant au sud du site. Ce sont des espaces déjà reconnus et utilisés par les habitants, qui constituent des repères structurants dans le tissu urbain. Le PRDD vise à consolider et valoriser ces noyaux pour qu'ils continuent à soutenir l'identité et la cohésion sociale du quartier.

Le site est également proche d'une entrée de ville.

3.1.4 Situation projetée

3.1.4.1 Affectation du sol

Comme mentionné précédemment, le site sous étude est repris en « zone de parc » au PRAS. Le projet doit donc respecter les prescriptions particulières relatives à cette zone (cf. section 3.1.2.1). Le projet proposé ne dérogera pas aux prescriptions applicables aux zones de parc.

3.1.4.2 Conformité urbanistique (RRU)

Le projet ne déroge à aucun article du RRU et ne fait donc pas l'objet d'une demande de dérogation.

3.1.4.3 Intégration urbanistique et paysagère

Le projet vise une mise en valeur et une réhabilitation cohérente du site, en tenant compte de son caractère patrimonial, de sa configuration paysagère et de son environnement immédiat. Les interventions proposées ne cherchent pas à transformer l'esprit du lieu, mais bien à en assurer la pérennité et à l'adapter aux usages des futurs propriétaires.

Sur le plan urbanistique, les travaux s'inscrivent dans la logique d'un site déjà bâti et occupé. Les nouvelles constructions (garage et abri de stockage) se substituent à des volumes existants et conservent une implantation discrète afin de limiter leur impact visuel dans le parc. Leur volumétrie simple et le choix de matériaux naturels et sombres favorisent leur intégration dans le contexte végétal et bâti existant, sans altérer la lecture de la maison principale. Les modifications apportées aux portails s'inscrivent dans une démarche d'harmonisation et de continuité, tout en améliorant la fonctionnalité et l'accessibilité du site.

Sur le plan paysager, les interventions renforcent le caractère du parc en restaurant ses cheminements historiques, tout en veillant à leur praticabilité et à une meilleure gestion des eaux de ruissellement. Les solutions retenues (matériaux nobles, revêtements semi-perméables et perméables, dispositifs de ralentissement et d'infiltration des eaux pluviales) respectent l'esprit d'origine et participent à la durabilité du site. Les nouvelles plantations viennent compléter les structures végétales existantes, restaurer les massifs dégarnis et renforcer les perspectives. Les essences choisies s'intègrent dans la palette végétale existante et contribuent à préserver l'atmosphère paysagère du parc.

Les aménagements complémentaires – tels que la zone de stationnement ou la création ponctuelle d'une terrasse – ont été positionnés sur des espaces secondaires du parc, sans valeur historique particulière, afin de limiter leur incidence sur la composition d'origine.

De part la nature du projet, les interventions n'auront pas d'impact sur les grands stratégiques de développement de la ville et du quartier.

3.1.5 Conclusions

Les conclusions relatives à la thématique de l'urbanisme et du paysage sont les suivantes :

- ❖ Le projet respecte la conformité des affectations définies par le PRAS ;
- ❖ Le projet respecte les prescriptions du RRU ;
- ❖ Au vu de la nature du projet, celui-ci n'entrave pas les ambitions du PRDD.

Le projet tend donc à revaloriser les différentes composantes paysagères du parc en respectant l'esprit du lieu. Les recherches et les choix d'aménagements ont été murement réfléchis et exposés sur site à plusieurs reprises auprès de l'administration compétente en vue du dépôt de la présente demande de permis d'urbanisme. Le respect des contraintes réglementaires est donc de mise tout autant que celui du respect de ce site chargé d'histoire et au caractère paysager exceptionnel. Le projet proposé n'aura pas d'impact sur l'environnement urbanistique du quartier.

3.2 Patrimoine

3.2.1 Aire géographique adoptée

Pour la thématique *Patrimoine*, l'évaluation des incidences prend en compte non seulement le site du projet, mais également ses abords immédiats.



Figure 48 : Aire géographique considérée pour la thématique « Patrimoine » (aire considérée : en rouge, aire du site : en blanc ; source : Brugis, septembre 2025)

3.2.2 Situation existante

Plusieurs éléments du patrimoine naturel sont présents sur le site. On dénombre notamment 38 arbres remarquables (dont certains inscrits à l'inventaire, mais déjà abattus) et 2 repris à l'inventaire scientifique. 22 sujets sont présents sur la parcelle concernée par ce permis (82N2).

Quelques éléments classés sont dispersés dans le parc : une statue de la déesse Diane, l'étang paysager, des éléments de "folies" comme une fausse grotte et un pavillon de jardin d'inspiration japonaise. Dans le fond de la parcelle (82N2) se trouve également l'emplacement d'anciennes bornes historiques.

Quatre bâtiments sont repris sur la liste des biens classés, dont la "Maison du Docteur" située sur la parcelle qui nous concerne.



Figure 49 : Pavillon japonais ; "Maison du docteur" ; Statue de Diane

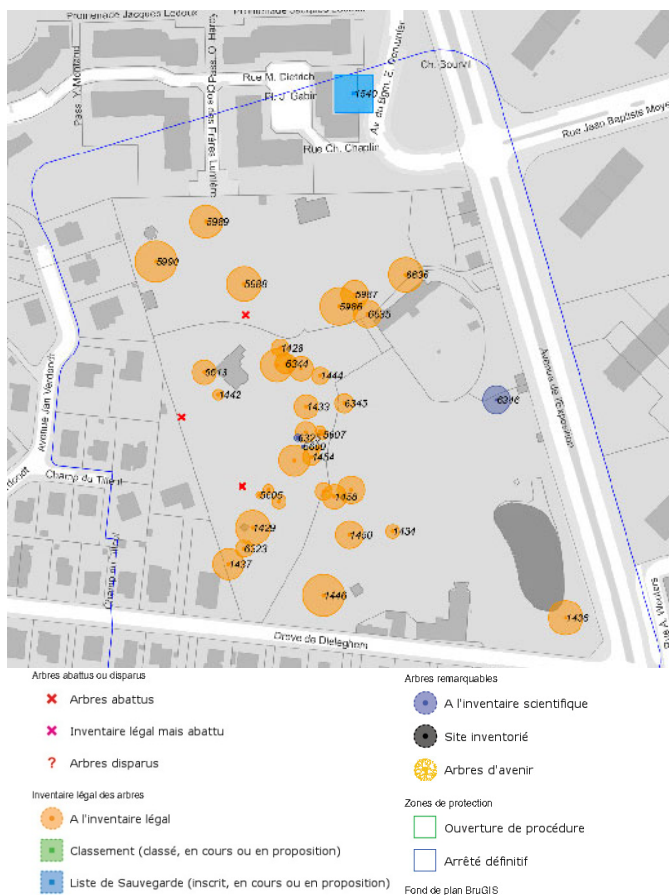


Figure 50 : Extrait de BrugiS

Liste du patrimoine classé du Parc Titeca :

Flore :

38 arbres remarquables (à l'inventaire légal ou scientifique)

Objets et éléments :

1 statue, un étang, une grotte, un pavillon d'inspiration japonaise

Bien architectural :

- ❖ Bâtiment situé Avenue de l'Exposition universelle, 341
- ❖ Maison du docteur située Drève de Dielegheem, 79
- ❖ Château situé Drève de Dielegheem, 3
- ❖ Bâtiment situé Avenue de l'Exposition, 421

Site :

Le parc dans son ensemble est classé

Photographie des principaux arbres remarquables

(voir plan de situation existante pour liste complète et localisation)



Figure 51 : *Carpinus betulus var. incana* (Circonférence : 154cm) ; *Platanus orientalis* (Circonférence : 345cm) ; *Larix kaempferi* (Circonférence 227cm)



Figure 52 : *Sequoiadendron giganteum* (Circonférence : entre 220 et 485cm) ; *Cedrus atlantica 'Glauca'* (Circonférence : 395cm)



Figure 53 : *Taxodium distichum et ascendens* (Circonférence : entre 230 et 295cm) ; *Castanea sativa* (Circonférence : 425cm) ; *Quercus pubescens* (Circonférence : 194cm)



Figure 54 : *Fagus sylvatica* (Circonférence : 455cm) ; *Ginkgo biloba* (Circonférence : 297cm) ; *Castanea sativa* (Circonférence : 334cm)

3.2.3 Situation projetée

La situation projetée n'entraîne aucune incidence particulière sur les arbres remarquables, si ce n'est la mise en valeur des certains sujets et des éléments classés présents sur le site. Le hêtre pourpre (n°1437), situé au sud-ouest de la parcelle, a fait l'objet d'une étude phytosanitaire. Celle-ci a conclu que l'arbre pouvait être conservé sans risque, à condition d'assurer un suivi régulier de son état sanitaire.

Le projet propose l'ajout de plantations vivant à revaloriser les différentes composantes paysagères du parc en respectant l'esprit du lieu et les perspectives paysagères existantes.

Les propositions les plus contemporaines du projet – tels que la zone de stationnement ou la création ponctuelle d'une terrasse – ont été positionnées sur des espaces secondaires du parc et ont été réfléchies afin d'être les plus discrètes possibles, de s'intégrer au caractère patrimonial de la composition paysagère existante, voire de créer un contraste affirmé pour bien les distinguer des parties classées.

3.2.4 Conclusions

Les effets attendus du projet sur la thématique du patrimoine sont jugés minimes. En effet, aucune modification majeure des éléments classés ou remarquables du site n'est prévue. Les aménagements envisagés visent uniquement à mettre en valeur ces éléments patrimoniaux, en améliorant leur lisibilité et leur intégration dans le projet.

Le hêtre pourpre (n°1437), situé au sud-ouest de la parcelle, a fait l'objet d'une étude phytosanitaire qui confirme qu'il peut être conservé sans risque. Un suivi régulier sera néanmoins nécessaire afin de garantir sa pérennité et sa santé. De manière générale, les structures paysagères, les arbres remarquables et les éléments historiques du site seront préservés, et les interventions contemporaines minimisées, ce qui permet de considérer que le projet n'aura pas d'impact significatif sur la valeur patrimoniale globale du site.

3.3 Domaine social et économique

3.3.1 Aire géographique adoptée

Pour la thématique *Domaine social et économique*, le périmètre pris en compte dans l'évaluation des incidences est délimité sur la figure ci-dessous.



Figure 55 : Aire géographique considérée pour la thématique « Domaine social et économique » (aire considérée : en rouge, aire du site : en blanc ; source : Brugis, septembre 2025)

3.3.2 Situation existante

3.3.2.1 Emplois

La parcelle étant strictement résidentielle, aucun emploi permanent n'est généré. Aucun usage commercial ou industriel n'est recensé sur le site.

3.3.2.2 Population

- *Densité de population – Jette*

Au sens de l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA), le site de projet se situe dans le quartier de Heymbosch – AZ - Jette.

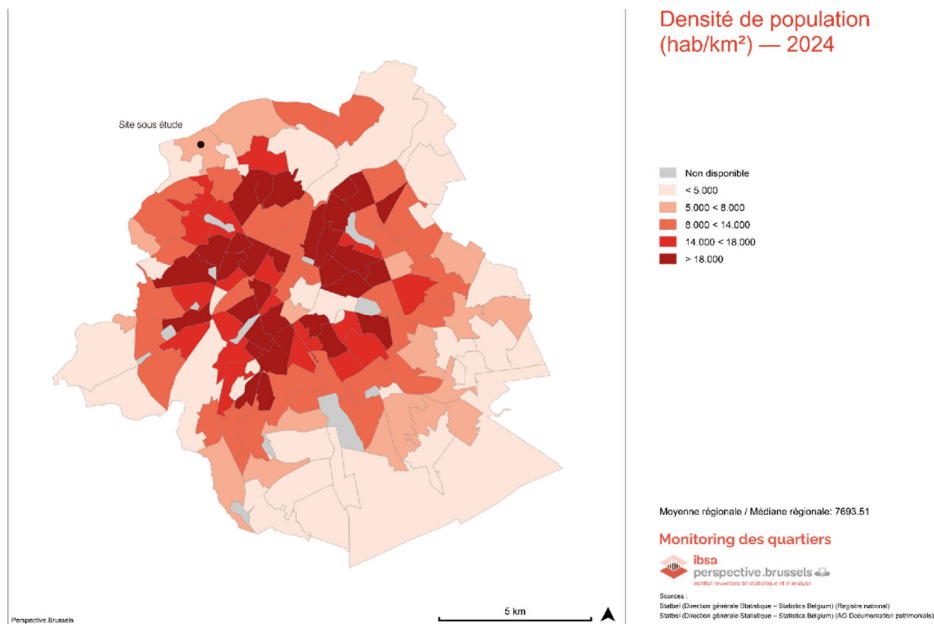


Figure 56 : Densité de population en 2024 en fonction des quartiers de la région Bruxelles-Capitale (IBSA-Neighbourhood Monitoring, 2024)

Le terrain étudié se situe dans un quartier peu dense en population. En 2024, la densité de population y était de 7095.06 hab./km², soit légèrement en dessous de la moyenne régionale de 7.693,51 hab./km².

- *Population au sein du site*

Depuis la vente de la propriété, la parcelle est inoccupée et ne compte aucun résident. Le propriétaire envisage d'adapter la maison à ses besoins personnels pour y accueillir sa famille, dans le respect de la capacité d'accueil de l'habitation. L'occupation prévue correspond à un usage classique d'une maison individuelle unifamiliale.

3.3.2.3 Activités économiques, équipements publics et services collectifs

Le projet s'inscrit dans le quartier de Heymbosch – AZ - Jette.

On y observe une concentration d'activité variées, parmi lesquelles :

- ❖ Le centre hospitalier universitaire UZ Bruxelles (Avenue du Laerbeek 101, 1090 Jette) ;
- ❖ L'école néerlandophone du Poelbos (Avenue du Laerbeek 110, 1090 Jette) ;
- ❖ L'école primaire francophone de l'Arbre Ballon (Avenue du Laerbeek 102, 1090 Jette) ;
- ❖ Le concessionnaire moto BMW – Gregoir Motorbikes – BMW Motorrad (Avenue du Laerbeek 17, 1090 Jette) ;
- ❖ L'abbaye de Dieleghem (Rue Jean Tiebackx 14, 1090 Jette) ;
- ❖ Le cabinet vétérinaire Mercure (Avenue Henri Liebrecht 76, 1090 Jette) ;
- ❖ Le parking indigo jette UZ Brussel-P1 (Avenue de l'Arbre Ballon 253, 1090 Jette) ;
- ❖ L'église roumaine-ukrainienne Mont Sion (Rue Remy Soetens 36, 1090 Jette) ;
- ❖ À plus grande échelle, le quartier propose une offre élargie en matière de commerces et de services, incluant notamment :
- ❖ L'université néerlandophone VUB (Vrije Universiteit Brussel) campus Santé (Avenue du Laerbeek 103, 1090 Jette) ;

- ❖ La haute école Erasmus Bruxelles – Erasmushogeschool Brussel – Campus Jette (Avenue du Laerbeek 121, 1090 Jette) ;
- ❖ La ferme de cueillette CSA CourJette (Chemin des Moutons, 1090 Jette) ;
- ❖ Le club de remise en forme Basic-Fit (Avenue du Laerbeek 125, 1090 Jette) ;
- ❖ Le service de location de box Shurgard Self-Storage Bruxelles (Avenue de l'exposition 250, 1090 Jette) ;
- ❖ Le parc Roi Baudoin (1090 Jette) ;
- ❖ Le bois de Dielegthem (Avenue du Heymbosch 34, 1090 Jette) ;
- ❖ Le club de football Ritterklub V.S.V. Jette (Avenue Jean Joseph Crocq 54, 1090 Jette) ;
- ❖ Le supermarché Delhaize Arbre Ballon (Avenue de l'Arbre Ballon 24, 1090 Jette)
- ❖ L'hôpital universitaire des enfants Reine Fabiola (Avenue Jean Joseph Crocq 15, 1020 Bruxelles)
- ❖ Le CHU Brugmann – Site Victor Horta (Place Arthur Van Gehuchten 4, 1020 Bruxelles)
- ❖ Le bowling Bowling Stones (Chaussée de Bruxelles 397, 1780 Wemmel)

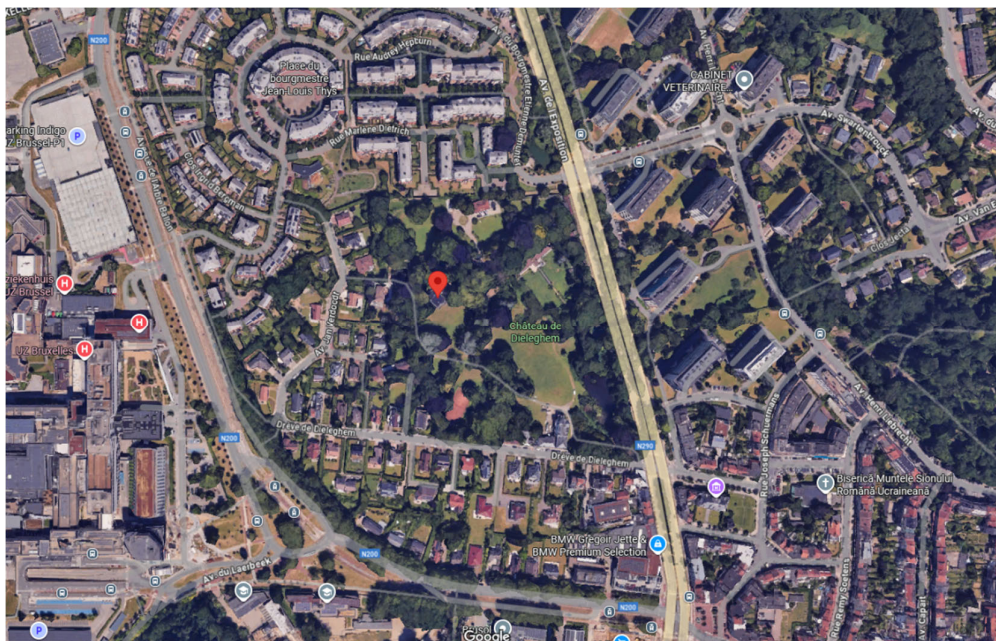


Figure 57 : Vue simplifiée des environs du site (Source : Google Maps, septembre 2025)

3.3.3 Situation projeté

Compte tenu de la nature du projet, les incidences sociales et économiques sont jugées très limitées. Aucun effet sur l'emploi ni création de nouvelle activité économique n'est attendu. Le projet, situé sur une parcelle privée destinée à un usage exclusivement résidentiel, ne devrait avoir aucune répercussion sur la population environnante ni sur les équipements collectifs. Les interventions ponctuelles pour l'entretien ou la rénovation mobiliseront occasionnellement des prestataires locaux. L'accessibilité et la circulation dans le voisinage resteront inchangées, et aucun impact n'est attendu sur le commerce, le tourisme ou la dynamique locale du quartier.

En conséquence, l'impact social et économique du projet peut être considéré comme négligeable.

3.3.4 Conclusions

Les effets attendus du projet sur la thématique du Domaine social et économique sont négligeables.

3.3 Mobilité

3.4.1 Aire géographique adoptée

Pour ce qui concerne la thématique « *Mobilité* », l'aire géographique considérée dans l'évaluation des incidences s'étend à la section de l'avenue de l'Exposition ainsi que la drève de Dieleghem.



Figure 58 : Aire géographique considérée pour la thématique mobilité (aire géographique concernée par l'étude en rouge ; source : Urbis, septembre 2025)

3.4.2 Situation existante

3.4.2.1 Cadre réglementaire et stratégique régional

Deux plans régionaux définissent, pour la région Bruxelles-Capitale, les ambitions de la région Bruxelloise en termes de mobilité :

1. Le Plan Régional de Mobilité ("Good Move" - PRM) : approuvé en 2020 et définissant les grandes orientations politiques dans le domaine de la mobilité. Le plan a pour objectif une ville plus agréable et plus sûre, constituée de quartiers apaisés, reliés par des axes structurants intermodaux, et centrée sur les transports en commun efficaces et une circulation plus fluide. Le projet n'a pas d'influence directe sur ces directives.
2. Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) : il fixe les objectifs de développement de la région Bruxelles-Capitale fixés pour 2040. Les aspects liés à la mobilité et qui pourrait avoir un impact sur le projet ont déjà été abordés au point 3.1.3.

3.4.2.2 La circulation automobile et transport en commun

L'entrée principale du site se localise sur la drève de Dieleghem. Celle-ci est reprise en tant que voirie « QUARTIER » (assurant la desserte fine des quartiers et des fonctions urbaines permettant à la fois la performance de chaque réseau, ainsi que leur bonne intégration dans l'espace public) au SWV (Spécialisation Multimodale des Voiries). Cette rue est directement connectée à l'avenue de l'Arbre Ballon (également classée en tant que voirie « QUARTIER ») et à l'avenue de l'Exposition reprise comme voirie « PLUS » (grands axes de déplacement à l'échelle métropolitaine). L'ensemble des rues avoisinantes sont classées comme voiries « QUARTIER ».

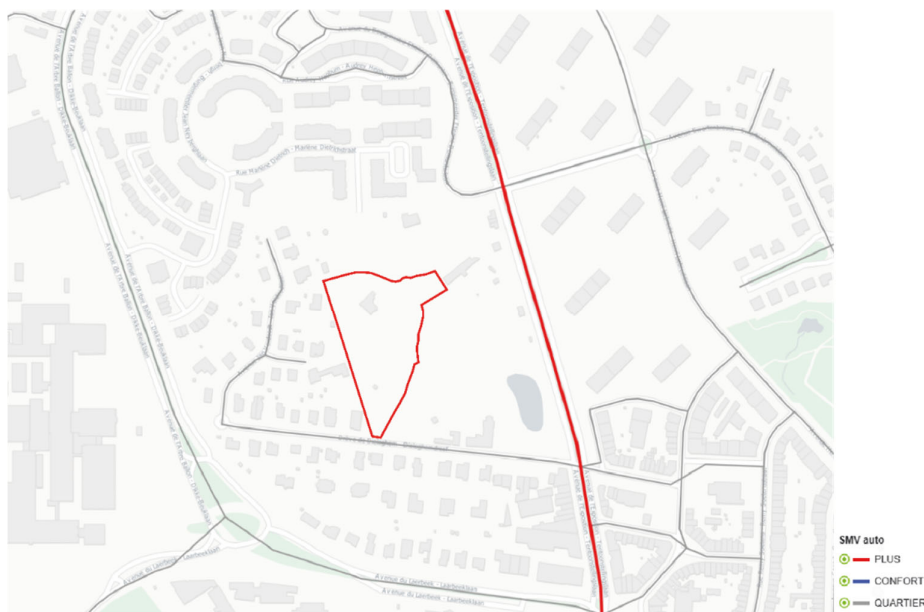


Figure 59 : SWV auto (Source : Mobigis, septembre 2025)

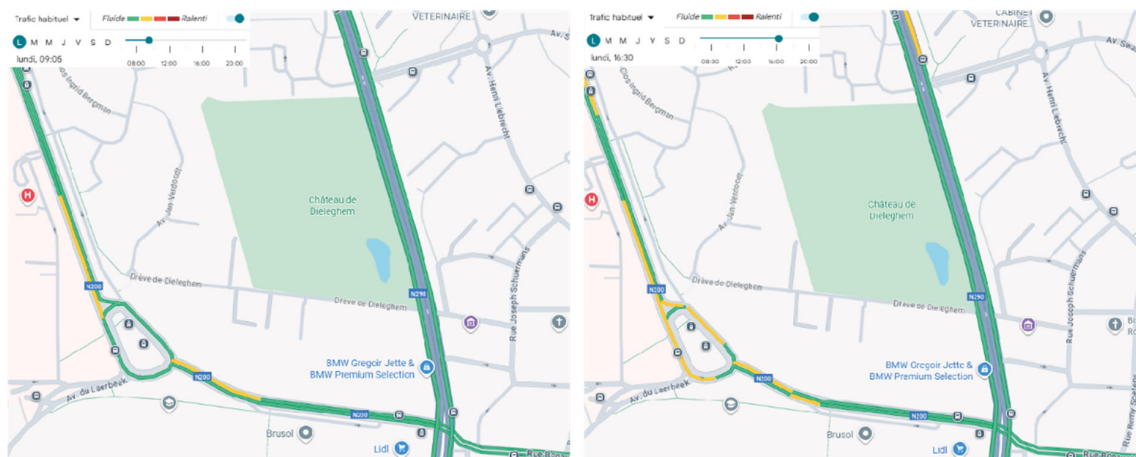


Figure 60 : Estimation du trafic habituel dans les voiries concernées, un lundi à 8h (gauche) et un lundi à 16h30 (droite) (Source : Google Maps, septembre 2025)

Le site est accessible via la drève de Dieleghem, voirie à double sens, mais également via une servitude de passage de servitude au nord du site, celui étant directement connecté à l'avenue de l'Exposition. Il s'agit d'un accès secondaire au site, nécessitant de circuler à travers les propriétés voisines.

Sur base d'une évaluation du trafic via les données disponibles sur Google Maps, on constate qu'aux heures de pointe (le lundi à 8h et à 16h30, cf. figures ci-dessus), le trafic autour du site est relativement fluide.



Figure 61 : Extrait de carte des transports publics en région Bruxelles-Capitale (Source : Mobigis, septembre 2025)

Selon la carte des transports publics en région Bruxelles-Capitale, on distingue que l'offre en transports en commun aux alentours du site est plutôt bonne, elle se définit principalement par des itinéraires de bus (y compris noctis) et de tram situé à moins de 300m du site. Il n'y a pas de métro dans les environs du site. On note la présence de plusieurs stations Cambio à proximité du site, la plus proche située au niveau de l'avenue Jaak Pieter Ballings est à 400m du site.

3.4.2.2 Le stationnement

En voirie, les rues environnantes (y compris la drève de Dieleghem) proposent des emplacements unilatéraux réglementés en zone bleue.

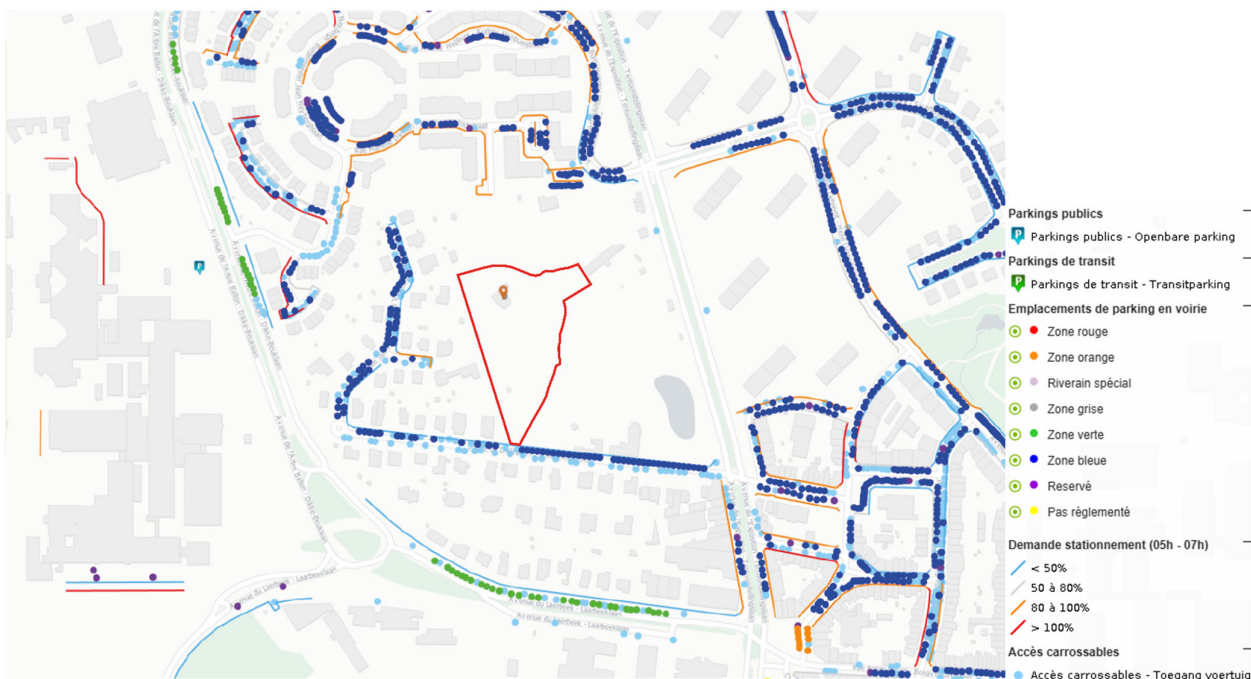


Figure 62 : Extrait de carte des stationnements en région Bruxelles-Capitale (Source : Mobigis, septembre 2025)

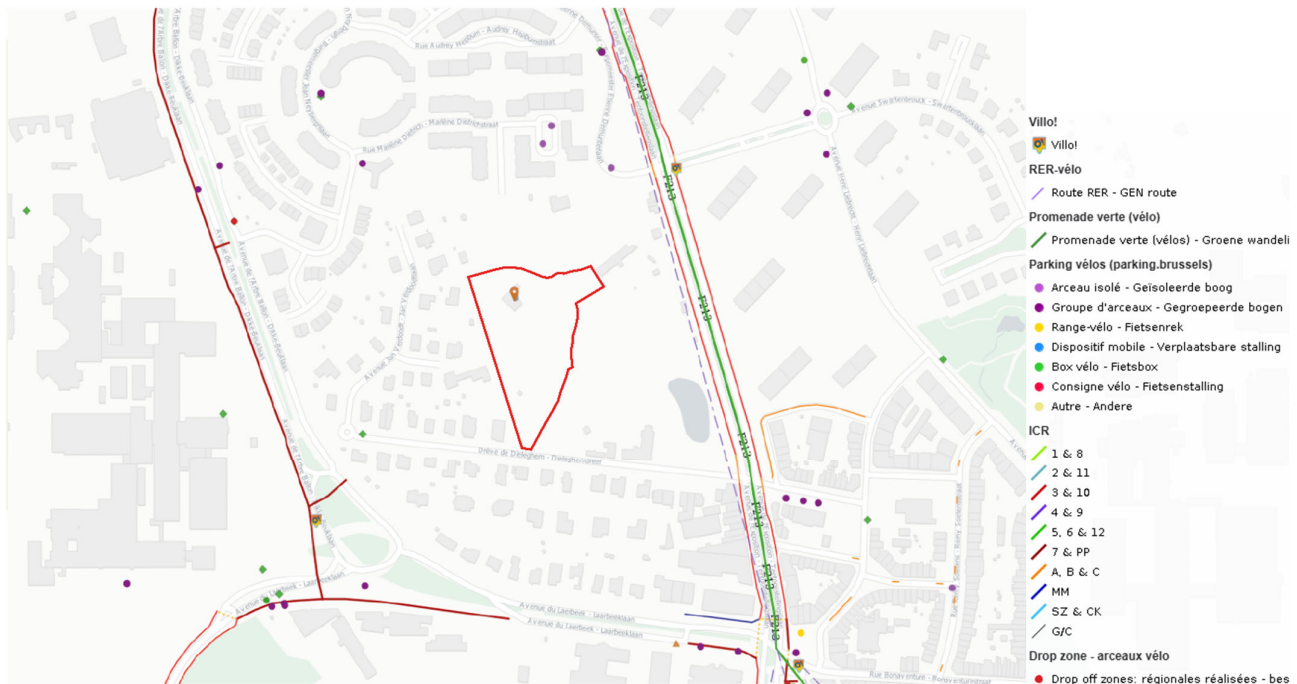
Pour rappel, la zone bleue est définie par les règles de stationnement suivantes :

- ❖ Durée maximale de 2 heures imposée pour les automobilistes ;
- ❖ Utilisation du disque bleu obligatoire de 9h à 20h, tous les jours, excepté le dimanche et les jours fériés ;
- ❖ La carte « riverain » permet de stationner sans limite de temps dans les rues autour du domicile ;
- ❖ Le propriétaire d'un véhicule stationné sans ticket ou dont la durée de validité du ticket est expirée s'expose à une redevance forfaitaire de 37 euros par période de 4h30.

Sur l'avenue de l'Exposition, le stationnement n'est pas autorisé.

3.4.2.3 Les cyclistes

A l'échelle de la Région de Bruxelles-Capitale, l'Observatoire du Vélo a observé une augmentation continue du nombre de cyclistes, avec une croissance moyenne annuelle de 12% entre 2010 et 2024.



L'avenue de l'Exposition et l'avenue de l'Arbre Ballon sont reprises en tant que ICR (Itinéraire cycliste régional). Ces deux avenues disposent chacune d'une piste cyclable unidirectionnelle de chaque côté.

Un box vélo est présent dans le tronçon ouest de la drève de Dieleghem.

3.4.2.4 Les piétons

Les trottoirs de l'avenue de l'Exposition présentent une largeur suffisante pour assurer une circulation piétonne confortable et continue. Légèrement surélevés par rapport à la chaussée, ils sont bien entretenus.

La drève de Dieleghem dispose également de trottoirs suffisamment larges et confortables, ils sont relativement bien entretenus.

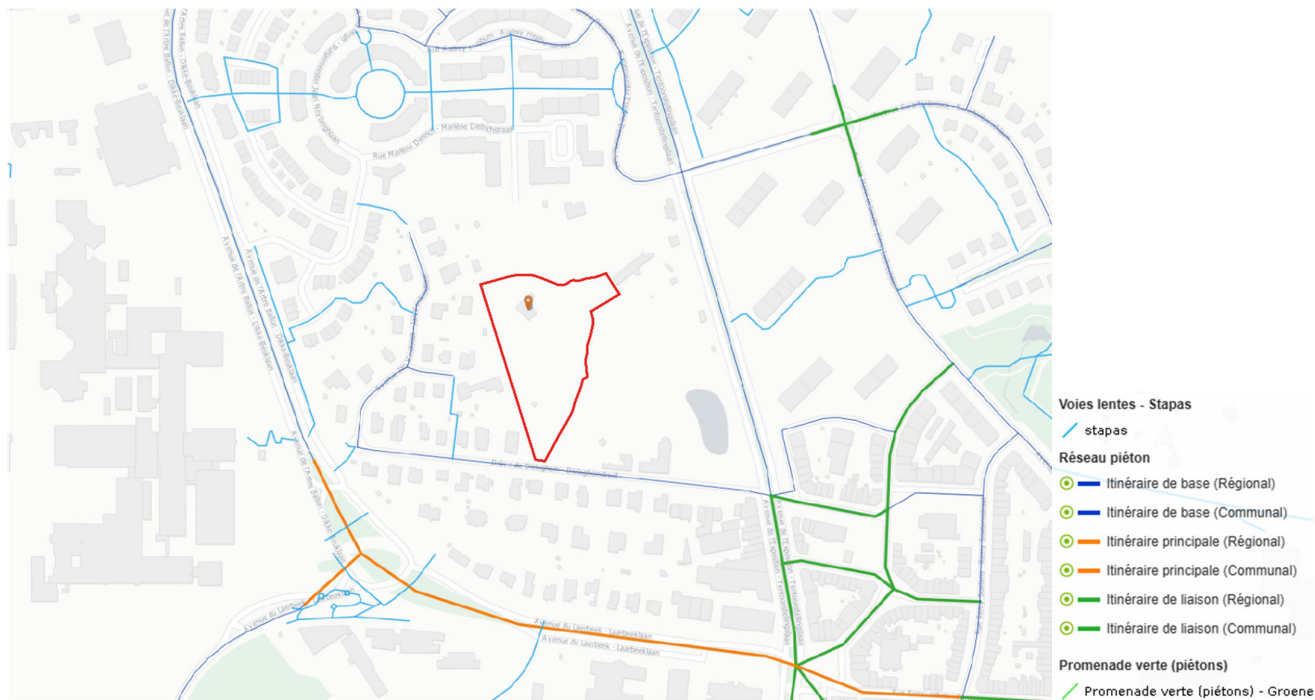


Figure 64 : Extrait de carte des réseaux piéton en région Bruxelles-Capitale (Source : Mobigis, septembre 2025)

3.4.3 Situation projetée

Les interventions prévues sont limitées à l'intérieur de la parcelle privée et n'entraîneront aucun changement sur l'espace public. Après rénovation, les accès existants seront simplement remis en état, sans modification d'emplacement ni d'organisation.

Aucun impact n'est attendu sur :

- ❖ La circulation des piétons et des véhicules automobiles dans le quartier ;
- ❖ Le réseau cyclable existant ;
- ❖ Les possibilités de stationnement sur la voie publique ;
- ❖ La fluidité du trafic routier environnant.

Le projet ne générera donc pas de pression supplémentaire sur les infrastructures de mobilité du secteur. L'accès principal au sud de la propriété sera modifié en positionnant le portail plus en retrait de l'alignement du trottoir assurant une meilleure visibilité de sortie et un stationnement hors trottoir, ce qui limitera les conflits avec les piétons.

Le projet prévoit la création d'un garage privatif pour 2 véhicules et d'une zone de stationnement pour 9 places visiteurs occasionnels, ce qui permettra de limiter les impacts sur les emplacements en voirie.

3.4.4 Conclusions

Les effets attendus du projet sur la thématique de la mobilité sont quasi nuls, excepté au niveau de l'entrée sud où on améliore la visibilité de sortie tant pour les piétons que pour les usagers de la route. Le projet n'influence pas la mobilité générale du quartier.

3.5 Le (micro)-climat

3.5.1 Aire géographique adoptée

Pour la thématique « *(micro)-climat* », en raison de la nature du projet, l'analyse porte sur les critères l'ensoleillement-effets d'ombrage et les îlots de chaleurs urbains. Les effets de vent sont jugés non pertinents étant donné que le projet ne concerne pas la réalisation de volume de bâtiment important.

3.5.2 Situation existante

3.5.2.1 Ensoleillement et effets d'ombrage

Le site du projet est actuellement fortement planté, avec de nombreux sujets arborés centenaires formant un couvert végétal dense sur plus de 70% de parcelle, ce qui limite considérablement l'ensoleillement du jardin. Seuls une pelouse dégagée, la terrasse autour de la maison et le terrain de tennis bénéficient d'un ensoleillement partiel au cours de la journée. Les constructions existantes (habitation et abri de jardin) isolées et de faible gabarit ne projettent pas d'ombre significative sur les parcelles voisines.

3.5.2.2 Îlots de chaleur urbains

En zones urbaines, des élévations locales de la température de l'air peuvent être constatées en comparaison avec la température de zones voisines à plus faible urbanisation ou encore avec les températures moyennes régionales. Ces élévations locales en espaces confinés, ou îlots de chaleur urbain (ICU), font que dans certaines conditions spécifiques, la température de l'air pendant la nuit peut être jusqu'à 10°C plus élevée que dans les zones rurales ou forestières. Ces îlots peuvent impacter significativement non seulement le confort, mais aussi la santé.

Ces élévations de température seront plus ou moins limitées en fonction de la capacité d'absorption ou de réflexion de l'énergie solaire des matériaux utilisés. Les revêtements foncés absorbent plus de chaleur et contribuent à l'intensification du phénomène d'îlot de chaleur. À l'inverse, les revêtements clairs et/ou réfléchissants permettent de limiter celui-ci.

Une étude réalisée par le « Vlaamse Instelling voor Technologisch Onderzoek » (VITO) a établi une cartographie des îlots de fraîcheur dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Selon cette carte d'analyse climatique, le site se trouve dans une zone classée en bleu clair, ce qui indique qu'il est relativement peu exposé au phénomène des îlots de chaleur urbains. L'environnement actuel, caractérisé par une couverture végétale importante et des surfaces perméables, contribue déjà à limiter l'accumulation de chaleur et à bénéficier d'un microclimat plutôt frais.

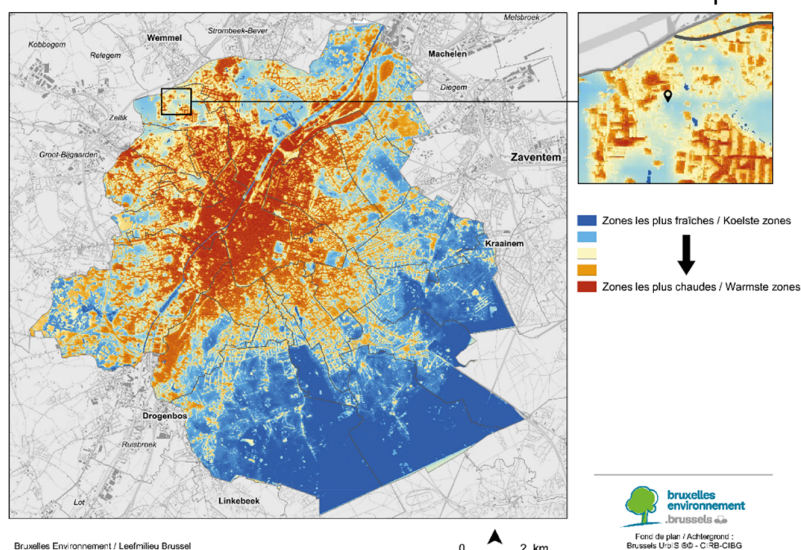


Figure 65 : Extrait de la cartographie des îlots de fraîcheur dans la Région de Bruxelles-Capitale (Bruxelles-Environnement, 2018)

3.5.3 Situation projetée

3.5.3.1 Ensoleillement et effets d'ombrage

La transformation de l'abri de jardin n'aura pas d'impact significatif sur l'ensoleillement de la parcelle et de ses abords étant donné le couvert végétal existant du site. Une faible incidence sur l'ensoleillement voisin en limite de propriété pourrait être perçue, mais du fait de son volume compact et de sa toiture plate, ceux-ci peuvent être considérés comme négligeables.

Les grandes lignes visuelles et l'équilibre lumineux du site resteront inchangés. Comme mentionné précédemment, le gabarit du bâti existant (maison du docteur) restera inchangé dans le cadre du projet.

3.5.3.2 Ilot de chaleur urbain

Un seul arbre situé en limite de parcelle, actuellement en mauvais état sanitaire et éloigné des bâtiments, sera abattu. Sa suppression ne modifiera pas de manière significative les zones d'ombre existantes ni l'ensoleillement des espaces habités étant donné la couverture arborée existante de cet endroit.

De plus, pour maintenir l'esprit du parc paysager et renforcer la qualité environnementale du site, plusieurs interventions sont prévues :

- ❖ Plantation de nouveaux arbres d'ornement, implantés de façon à compléter la collection végétale existante.
- ❖ Création d'un espace arboré à la structure plus marquée, composée de pommiers décoratifs, destiné à agrémenter la future zone de stationnement.
- ❖ Mise en place de nouveaux massifs végétaux, positionnés de manière à préserver les grandes vues paysagères vers et depuis la maison sur le parc extérieur.
- ❖ Emploi de matériaux clairs et perméables à l'albédo élevé qui réfléchisse mieux la lumière

Ces interventions sont entièrement prévues au sein du jardin et contribue à l'effet de fraîcheur.

3.5.4 Conclusions

Les effets attendus du projet sur la thématique du (micro)-climat sont quasi nuls. Les interventions prévues (abattage limité à un arbre mort en limite de propriété et transformation de l'abri de jardin) ainsi que l'ensemble des plantations prévues tendent davantage à promouvoir et conserver l'ilot de fraîcheur et à maintenir l'équilibre du micro-climat dans lequel se trouve la propriété. De plus, les matériaux qui seront mis en œuvre (pavés naturels, gravier à la teinte claire) ont un albédo relativement élevé, ce qui contribue à maintenir cet équilibre thermique au sein de la propriété.

3.6 Énergie

3.6.1 Aire géographique adoptée

Pour la thématique « *Energie* », l'aire géographique considérée se limite aux installations techniques du site.

3.6.2 Situation existante



Figure 66 : Photographies des sources lumineuses existantes sur le site (2025)

Le site dispose actuellement de petites bornes d'éclairage positionnées le long du chemin principal ainsi qu'aux abords de la maison (cf. : plan de la situation existante).

Leur état général est dégradé, la majorité de ces bornes ne fonctionnent plus ou présentent des dysfonctionnements. L'installation actuelle ne permet donc plus d'assurer un éclairage extérieur efficace des cheminements de la parcelle.

3.6.3 Situation projetée

Une mise en lumière discrète et respectueuse de la faune nocturne sera mise en place afin de baliser les cheminements principaux, depuis le portail d'accès jusqu'aux abords immédiats de l'habitation.

Le chemin principal sera ponctué de luminaires noirs, bas ou encastrés au ras du sol (cf. illustrations type 1 et 2), de type bornes ou sport avec réflecteur orienté vers le bas, afin de limiter les pollutions lumineuses tout en garantissant un parcours lisible et sécurisé. Les luminaires sélectionnés présentent un éclairage principalement indirect orienté vers le sol et de faible intensité lumineuse, avec l'emploi de LED au spectre chaud ou ambré (2700K-2400K) afin de limiter l'impact sur la faune nocturne.

Des spots isolés viendront mettre en valeur certains arbres remarquables du parc depuis la base de leur tronc. Ces points lumineux souligneront ponctuellement les éléments d'intérêt du site (perspectives paysagères, entrées, terrasse et terrain de tennis). Leur nombre sera limité pour ne pas générer de nuisances excessives à l'ensemble du site (type 3 et 4).

La mise en œuvre de ces nouveaux éclairages vise à mettre en conformité l'installation électrique du parc, mais également à réduire son impact sur l'environnement en privilégiant des éclairages à faible consommation énergétique. Cette nouvelle installation sera également plus facilement programmable et pilotable pour réduire les temps et les intensités d'allumage.



Figure 67 : Borne lumineuse type 1 (Sources : bega.com)



Figure 68 : Borne lumineuse type 2 (Sources : bega.com)

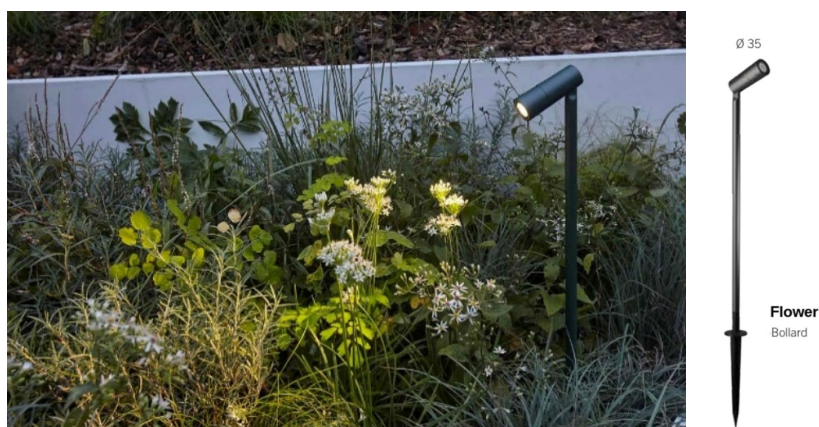


Figure 69 : Borne lumineuse type 3 (Sources : simes.com)



Figure 70 : Borne lumineuse type 4 (Sources : simes.com)

L'installation lumineuse pour l'ensemble du site comprend :

- ❖ 16 bornes lumineuses de type 1 (cf. figure 67) le long des chemins ;
- ❖ 5 bornes lumineuses de type 2 (cf. figure 68) au niveau du parking ;
- ❖ 13 bornes lumineuses de type 3 (cf. figure 69) aux abords de l'habitation et le long du chemin qui relie le parking à la maison ;
- ❖ 5 bornes lumineuses de type 4 (cf. figure 70) dispersées dans le parc afin de mettre en valeur certains grands arbres.

En complément du balisage lumineux, six boîtiers à prises doubles électriques seront également implantés afin de répondre aux besoins en électricité pour l'entretien du jardin. Quatre d'entre elles seront positionnées aux abords de l'habitation, une borne au niveau du parking enfin, la dernière sera positionnée dans le local technique du terrain de tennis.

Ces bornes discrètes permettront d'assurer la charge de voitures électriques au niveau des parkings et/ou d'alimenter en électricité le local technique du terrain de tennis et de permettre le branchement de matériel d'entretien pour le jardin (tondeuse automatique, matériel d'entretien, etc.).

La mise en œuvre d'un nouveau réseau électrique au travers du parc permettra également d'assurer l'alimentation et le bon fonctionnement du portail automatisé de l'entrée sud. Ce nouveau réseau sera réalisé en parallèle des travaux de terrassement pour les cheminements pour limiter les impacts sur la parcelle.

Le projet prévoit également le placement de tuyau pour l'alimentation en eau du local technique près du terrain de tennis et près du garage nécessaire au besoin futur d'entretien des équipements du jardin.

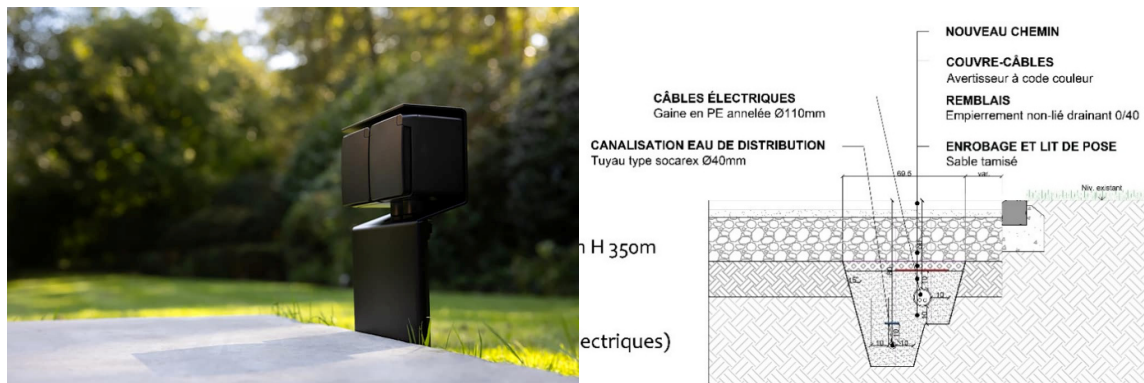


Figure 71 : Borne électrique et tranchée impétrants (Sources : Relex.be)

3.6.4 Conclusions

Les effets attendus du projet sur la thématique de l'énergie sont considérés comme positifs puisque le projet vise à améliorer la situation existante énergivore et défectueuse du réseau électrique du parc. L'ancien réseau sera remplacé par des luminaires conformes aux nouvelles normes et bien moins énergivores. La réfection des chemins permet de profiter de ces travaux pour mettre en place de nouvelles gaines électriques et d'alimentation en eau.

3.7 L'air

3.7.1 Aire géographique adoptée

Pour la thématique « *Qualité de l'air* », l'évaluation des incidences se concentre sur la Région de Bruxelles-Capitale et sur le quartier autour du site.

3.7.2 Situation existante

On constate que la qualité de l'air s'améliore depuis une dizaine d'années en Région bruxelloise. En 2024, les normes européennes en vigueur étaient respectées dans toutes les stations de mesures de référence de la capitale, tout comme une grande partie des normes à atteindre d'ici 2030.

La qualité de l'air est influencé par les polluants atmosphériques suivant :

- Les concentrations de NO₂
- Les particules fines (PM₁₀ et PM₅)
- L'ozone
- Le monoxyde de carbone (CO) et le dioxyde de soufre (SO₂)
- Le black carbon (BC)

Ces polluants sont en grande partie influencés par le trafic routier et les sources locales. La qualité de l'air du site est relativement bonne étant donné le contexte résidentielle et végétalisée du quartier. Les polluants importants émanant surtout des axes routiers de l'avenue de l'Exposition et du Ring au nord du site.

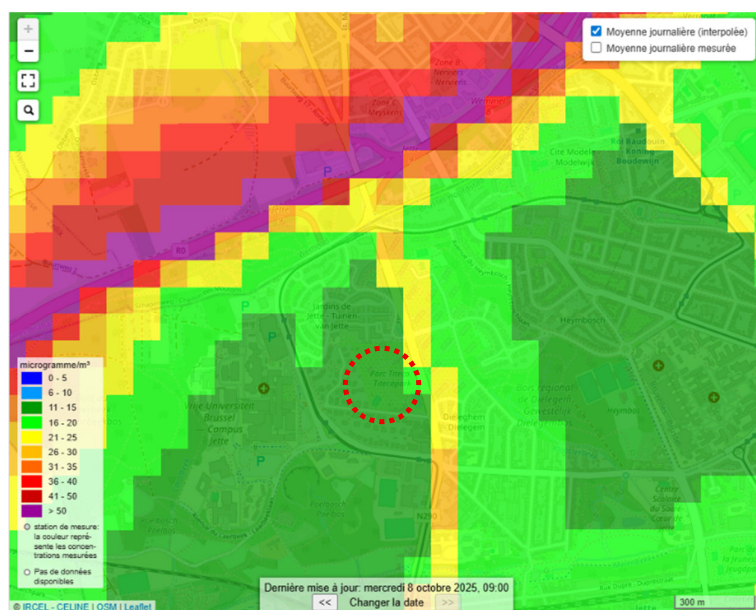


Figure 72 : Moyenne journalière de Dioxyde d'azote (No2) du 07/10/2025 (Sources : irceline.be)

3.7.3 Situation projetée

Étant donné la nature du projet, aucun impact notable sur la qualité de l'air n'est attendu. Les travaux ponctuels de terrassement pourraient générer de faibles émissions de poussières, qui seront limitées par des mesures standard de gestion de chantier (arrosage, dépoussiérage). Au contraire, les travaux horticoles prévus contribuent à une amélioration de la qualité de l'air dans le périmètre.

3.7.4 Conclusions

Le projet ne devrait pas modifier la qualité de l'air ambiant et ne constitue pas de risque pour la santé des usagers ou des riverains. Les impacts sont considérés comme négligeables.

3.8 L'environnement sonore et vibratoire

3.8.1 Aire géographique adoptée

Pour ce qui concerne la thématique « *Environnement sonore et vibratoire* », l'aire géographique considérée dans l'évaluation des incidences est le site de projet et ses abords.

3.8.2 Situation existante

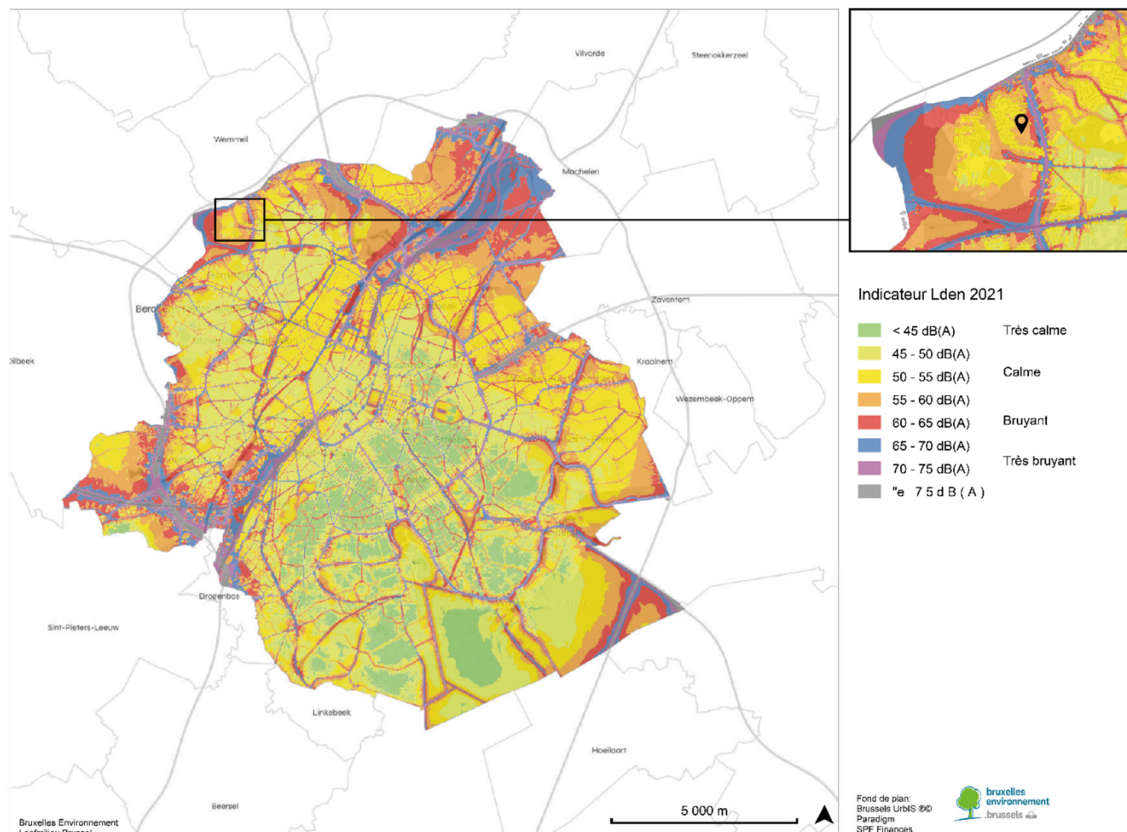


Figure 73 : Carte du bruit en multi-exposition, Lden (journée, soirée, nuit) (Source : Bruxelles Environnement, 2016)

Le site se trouve dans une zone relativement calme (55 à 60 dBA) selon les données de Bruxelles Environnement. L'environnement sonore est principalement constitué de bruits résidentiels et de faible trafic, sans sources industrielles ou commerciales significatives à proximité. Le climat sonore et vibratoire est principalement influencé par le trafic routier circulant sur l'avenue de l'Exposition, mais son impact s'atténue à mesure que l'on se rapproche de l'intérieur du site. L'intérieur d'îlot bénéficie ainsi d'une ambiance nettement plus calme.

3.8.3 Situation projetée

Étant donné la nature du projet et le fait que ces interventions resteront ponctuelles et localisées, aucune augmentation significative du bruit ambiant ou des nuisances vibratoires n'est attendue pour le voisinage. Les travaux seront limités dans le temps et les mesures classiques de chantier permettront de réduire les nuisances sonores temporaires.

3.8.4 Conclusions

Les effets attendus du projet sur la thématique de l'environnement sonore et vibratoire sont considérés comme négligeables.

3.9 Le sol, sous-sol, les eaux souterraines et eaux de surfaces (réseau hydrographique)

3.9.1 Aire géographique adoptée

Pour ce qui concerne la thématique « *Sol, sous-sol, eaux souterraines et eaux de surface* », l'aire géographique prise en compte dans l'évaluation des incidences est le site du projet.

3.9.2 Situation existante

3.9.2.1 Relief

Le site se trouve sur un terrain en pente, dont le profil est plus accentué sur la partie nord, que sur la partie sud, avec un replat au niveau du terrain de tennis. La dénivellation générale, marquée, va de 62.5 mètres au nord (i.e. au-dessus du niveau de la mer) à 51 mètres au sud-est, soit une pente continue d'environ 7%.

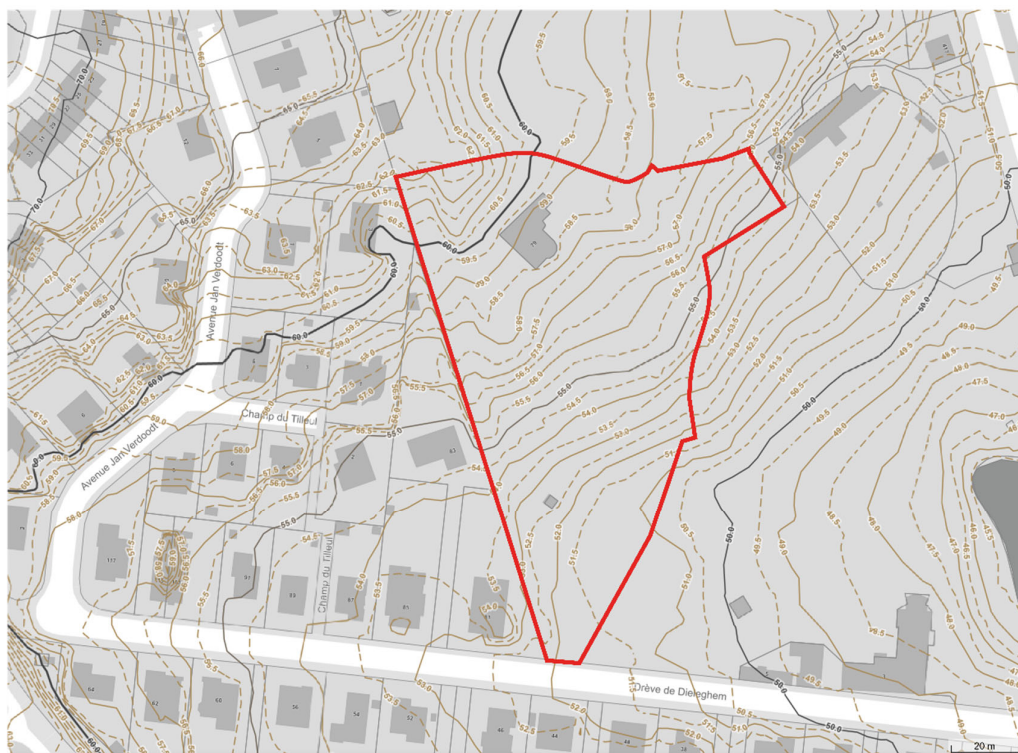


Figure 74 : Relief de la zone située autour du site, en rouge : site d'étude, autre : isohypses) (Source : Brugis, septembre 2025)

3.9.2.2 Réseau Hydrographique

Aucune eau de surface ne se situe au sein de la zone de projet. Un plan d'eau se trouve en partie basse de la parcelle voisine.

3.9.2.3 Sol

• Géologie et pédologie

Les données géologiques et pédologiques de la zone de projet ont été rassemblées sur base de la source d'information de l'outil Brugéotool de Bruxelles Environnement.

La figure ci-dessous indique de manière détaillée la géologie et l'hydrogéologie au droit de la zone étudiée.

Selon cet outil, la zone de projet se situe sur une couche de Quaternaire indifférencié où le sous-sol se compose :

- ❖ D'une alternance de sables et d'argiles (ou sédiment tertiaires) jusqu'à 144.2 mètres de profondeur ;
- ❖ Puis de craies de Gulpen (craies blanches à grises) jusqu'à 158.5m avant le socle rocheux.

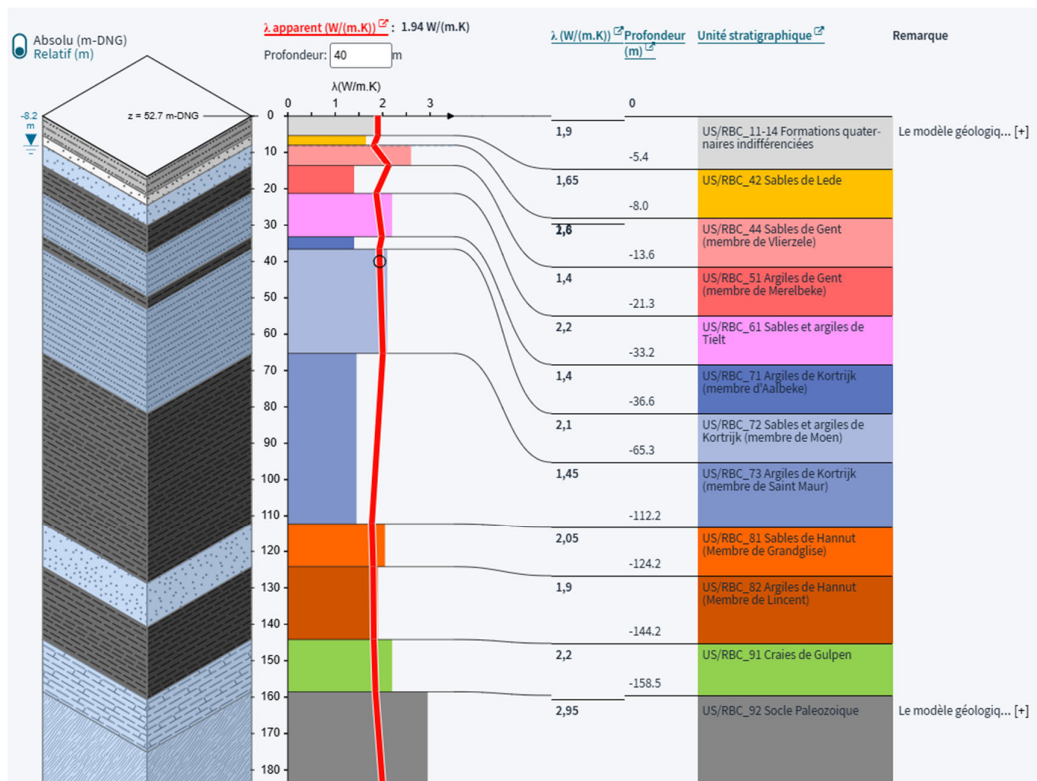


Figure 75 : Synthèse schématique de la géologie du sol du terrain sis drève de Dieleghem 79, 1090 Jette (Source : Brugéotool, septembre 2025)

• Inventaire de l'état du sol

Le terrain n'est pas repris à l'inventaire de l'état du sol.



Figure 76 : Inventaire de l'état du sol avec emplacement du site en rouge (Source : Brusol, septembre 2025)

3.9.2.4 Eaux souterraines

Le modèle 'Brussels Phreatic System Model' (v1.0, 2019) indique une profondeur de nappe phréatique allant de 14 à 8 mètres sur la parcelle concernée.

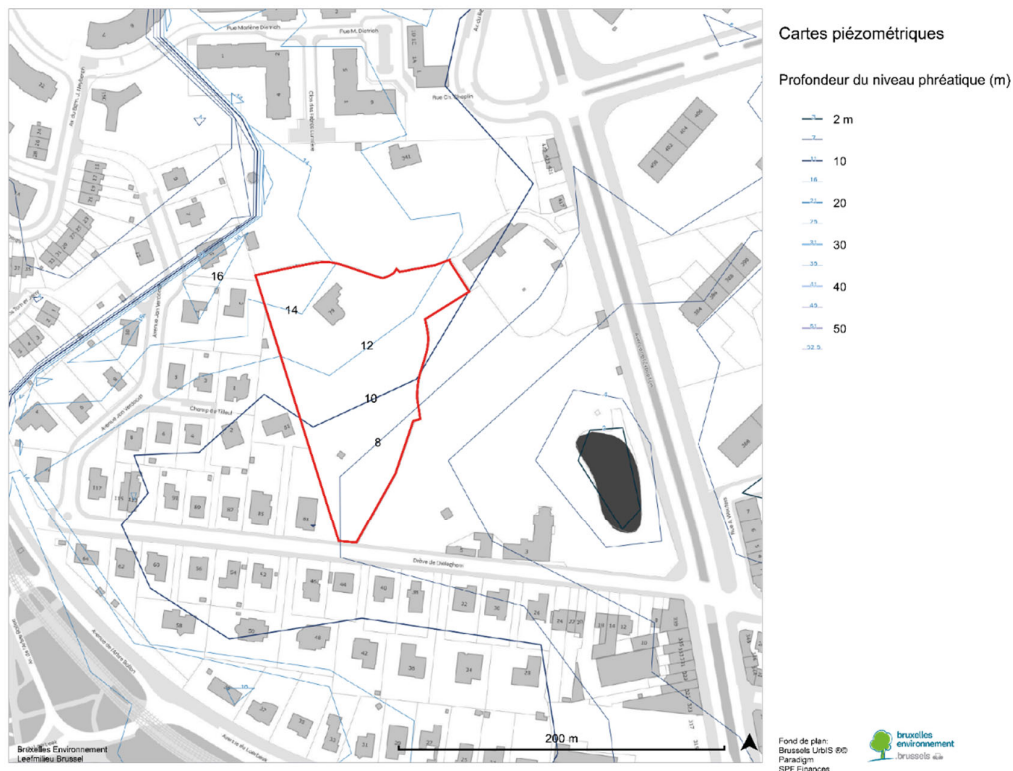


Figure 77 : Profondeur de la nappe phréatique (Source : [Geodata.brussels](https://geodata.brussels) septembre 2025)

3.9.3 Situation projetée

Le projet consiste principalement à rénover les chemins existants, à transformer un abri de jardin en garage avec espace de stockage ainsi qu'à la rénovation d'un local technique existant sur la parcelle privée. Aucune modification significative du relief ou du sous-sol n'est prévue. La rénovation des chemins existants se fera en léger surplomb du terrain naturel afin de minimiser les terrassements au risque de toucher les racines des arbres.

Aucun impact significatif sur les eaux souterraines ou les eaux de surface n'est attendu. Les interventions seront localisées et réalisées dans le respect des systèmes naturels d'infiltration et de drainage existants et intégreront des dispositifs de gestion des eaux à ciel ouvert.

3.9.4 Conclusions

Le projet n'engendre aucune altération significative du sol, du sous-sol ou du relief. Son impact global sur l'environnement pédologique et hydrologique demeure négligeable. Les chemins existants feront l'objet d'un léger reprofilage préalable à la pose des nouveaux revêtements. Des terrassements ponctuels seront réalisés afin d'adapter le profil du terrain naturel, notamment au niveau du parking visiteurs et de la zone prévue pour l'implantation de la transformation du garage, mais ceux-ci sont considérés comme minimes et n'auront pas d'impact en dehors du site.

3.10 Les eaux usées, eaux pluviales et eaux de distribution

3.10.1 Aire géographique adoptée

Pour ce qui concerne la thématique « *Eaux usées, eaux pluviales et eaux de distribution, l'aire géographique* », l'aire géographique prise en compte est le site du projet ainsi ses abords.

3.10.2 Situation existante

- *Imperméabilisation des sols*

En situation existante, les bâtiments présents au sein du jardin (parcelle 82N2) occupent une emprise au sol de 35.3m² (local technique terrain de tennis : 11.1 m² + garage : 24.2 m²). Le volume du bâtiment principal est de 252m³.

Les chemins existants présentent globalement des revêtements peu perméables : terre-pierre et gravier très compacté, notamment dû au passage fréquent de véhicules sur des revêtements non stables au fil du temps, mais aussi des zones en revêtement lié, plaques d'hydrocarboné et béton désactivé.

Ces revêtements favorisent le ruissellement des eaux pluviales sans avoir de pouvoir infiltrant. Ce phénomène entraîne, par endroits, des affaissements, des ornières et des stagnations d'eau localisées dans certaines parties des chemins en contre-bas du terrain, notamment sur le chemin central du jardin, rendant l'accès à l'habitation difficile par temps de pluie.

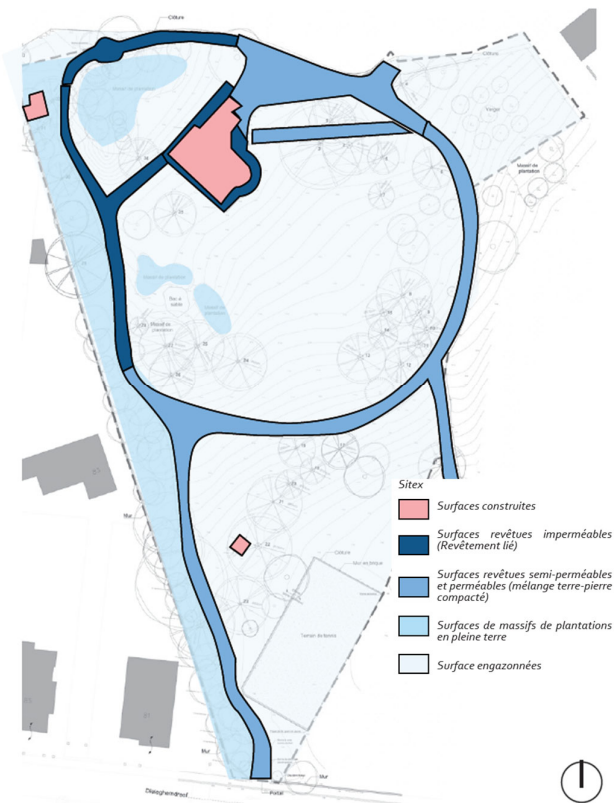


Figure 78 : Illustration des typologies des surfaces revêtues avec une tendance imperméable.



Figure 79 : Typologie des revêtements existants peu-perméables à imperméables.

- *Aléa d'inondation*

Le site n'est pas repris dans la zone d'aléa d'inondation, mais ces abords directs, notamment une portion sud-est du parc Titeca (qui correspond à la zone de l'étang) est reprise dans la carte des aléas d'inondation comme aléa faible et aléa moyen.

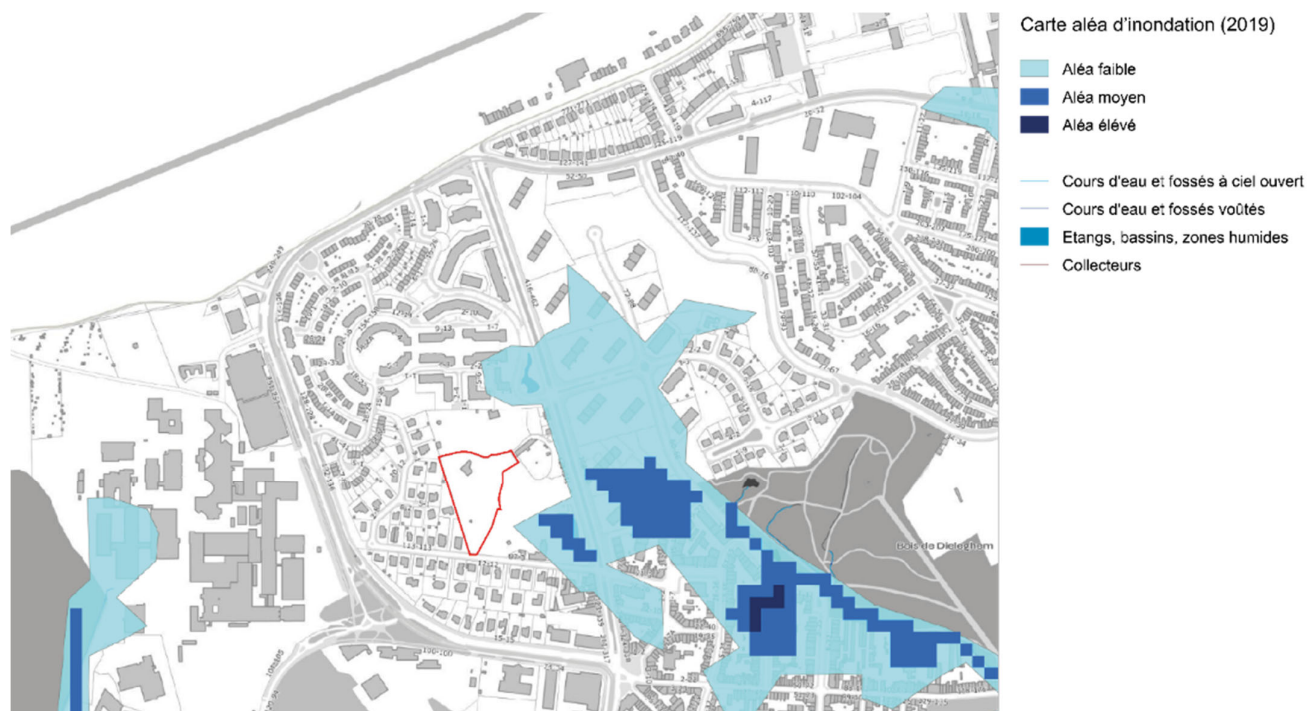


Figure 80 : Carte des aléas d'inondation en Région bruxelloise avec emplacement du site en rouge (Source : Bruxelles Environnement, septembre 2025)

- *Eaux de distribution*

Les eaux de distribution consommées par les activités actuelles et passées (i.e. affectation résidence unifamiliale) ne nous ont pas été communiquées. Il est supposé que celles-ci correspondent à une utilisation normale d'une maison unifamiliale ainsi qu'à l'entretien du parc et du terrain de tennis.

- *Eaux usées*

Actuellement, il n'y a pas de rejets des abords vers le réseau d'égouttage. Les eaux usées de l'habitation ne concernent pas la parcelle du présent projet (82M2) et il est supposé qu'elles sont renvoyées de manière classique vers le réseau d'égouttage public.

- *Gestion intégrée des eaux pluviales et de ruissellement*

Le site actuel ne comporte actuellement ni citerne de récupération des eaux pluviales ni dispositif de gestion des eaux pluviales.

Comme déjà mentionnées, actuellement, les eaux pluviales s'infiltrent naturellement sur l'ensemble du site ou bien finissent dans le réseau d'égouttage par ruissellement en surface.

3.10.3 Situation projetée

- *Imperméabilisation des sols et aléa d'inondations*

Le projet tend à améliorer la situation existante, en maximisant l'utilisation de matériaux semi-perméable ou perméable pour l'ensemble des chemins et permettre ainsi l'infiltration directe des eaux de pluie. Ainsi, l'emploi du pavé en pierre naturelle est décliné selon différentes finitions, au degré d'infiltration variable, suivant le degré d'intensité d'usage :

- ❖ Les chemins principaux seront revêtus de pavés de pierre à joints larges en gravillons sur la largeur totale de 3.5m du chemin avec une ligne de bord stabilisée.
- ❖ L'accès intermédiaire (jonction vers le garage) sera revêtu sur deux bandes de 90cm de large et traité au centre par la mise en œuvre de gravier ou de gazon.
- ❖ D'autres espaces spécifiques (parking privatif, jonction privative) seront revêtus par des pavés à joints larges engazonnés
- ❖ La zone de parking (visiteurs) ainsi que les abords privatifs de l'habitation (moins fréquentés) seront revêtus au moyen de gravier.

Les bâtiments présents au sein du jardin (parcelle 82N2) occupent une emprise au sol de 83,1m² (local technique terrain de tennis : 11.1 m² + garage : 72 m²). Le bâtiment principal est de 252m² et son emprise reste inchangée dans le projet.

Les eaux qui tombent sur les surfaces moins perméables sont tamponnées sur la parcelle (voir page suivante).

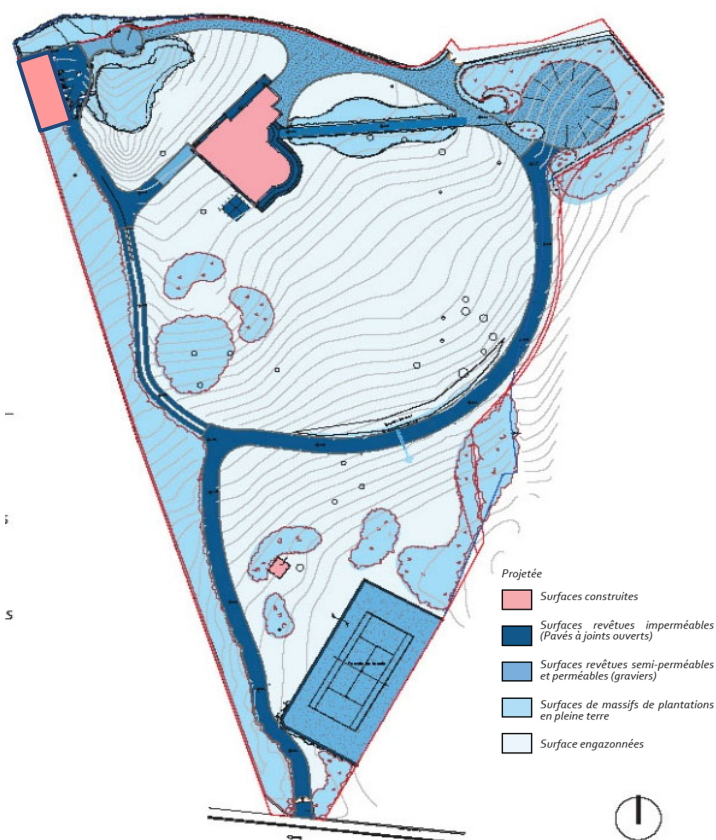


Figure 81 : Typologie des revêtements projetés semi-perméables à perméables.



Figure 82 : Illustration du gradient d'imperméabilisation projeté des sols – principalement semi-perméable et perméables.

- *Eaux de distribution*

Le projet prévoit de desservir en eau de ville le nouveau garage/atelier situé au nord-ouest ainsi que le local technique à proximité du terrain de tennis. L'ouverture et la réfection de l'ensemble des chemins permettent de profiter des terrassements pour créer une nouvelle tranchée d'impétrants. Ces nouveaux points d'eau éviteront la mise en œuvre fastidieuse et le déroulement de nombreux mètres de tuyau d'arrosage au travers du parc.

- *Eaux usées*

Le projet ne prévoit pas de rejets supplémentaires à l'égout par rapport à la situation existante. Les eaux de ruissellement des surfaces revêtues (usées ou non) sont directement gérées in situ sur la parcelle sans connexion à l'égout. Les eaux de la toiture du nouveau garage seront également gérées dans un jardin de pluie à proximité directe. Comme déjà évoqué, le projet concerne uniquement les travaux d'abords sur la parcelle du jardin (82N2) et non sur la parcelle de l'habitation (82M2).

- *Gestion intégrée des eaux pluviales et de ruissellement*

Les eaux pluviales de l'habitation principale sont collectées et acheminées vers le réseau d'égouttage, sans modification prévue dans le cadre du projet. En revanche, celles des deux autres constructions seront gérées directement sur site grâce à l'aménagement de jardins de pluie permettant de tamponner les eaux dans les massifs de plantations avoisinants.

Le terrain naturel concentre actuellement les eaux de ruissellement vers le centre du parc, le long du chemin traversant la propriété d'ouest en est. Pour limiter ce phénomène et favoriser l'infiltration, une noue infiltrante sera mise en place en amont de ce chemin. En complément, plusieurs jardins de pluie (décaissements de 10 à 15 cm), permettront de stocker temporairement et d'infiltrer les eaux résiduelles des chemins au plus proche et d'assurer leur infiltration progressive au travers de la propriété grâce à la mise en place de revers d'eau dirigeant les eaux à ciel ouvert vers des espaces dédiés. La mise en œuvre des dispositifs est décrite ci-dessous et assure une capacité de tamponnement de +/-64 m³.

❖ **Revers d'eau** : rigoles métalliques profilées en U (acier), jouant un double rôle de collecteur et de ralentisseur des eaux de surface issues des revêtements des chemins imperméables ou semi-perméables. Elles sont orientées vers les jardins de pluie*, facilitant l'acheminement et l'infiltration sans aucune mise en œuvre de réseau d'égouttage.

❖ **Noue infiltrante** : légère dépression du terrain de 15 à 20cm de profondeur, implantée au-dessus de la portion de chemin traversant la partie centrale du parc (connexion ouest-est). Elle tamponne les eaux, favorise l'infiltration et ralentit le ruissellement en amont. Un empierrement 20/60 entouré de géotextile, placé sous la noue, renforce l'effet infiltrant de la noue. En cas de surcharge, un déversement contrôlé par l'intermédiaire du revers d'eau (fonctionnant en trop-plein), assure le cheminement de l'eau vers l'aval de la parcelle et les différents jardins de pluie.

❖ **Jardins de pluie** : situés en bout de chaîne, ils assurent le tamponnement des volumes d'eau collectés. Ces massifs de plantation en pleine terre sont légèrement décaissés (10 à 15cm) afin de stocker temporairement l'eau lors d'épisodes pluvieux importants.

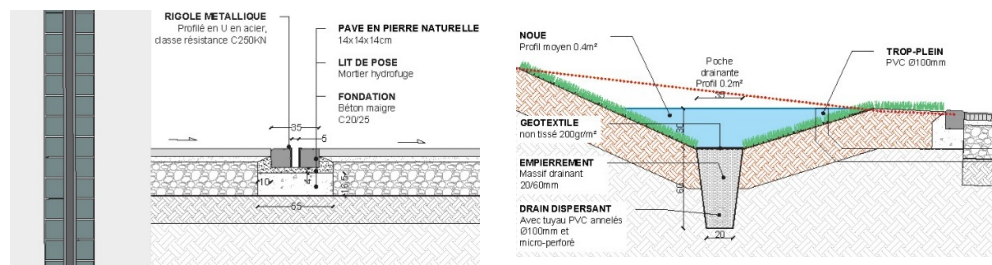


Figure 83 : Dispositifs de GIEP mis en œuvre – Revers d'eau et noue infiltrante

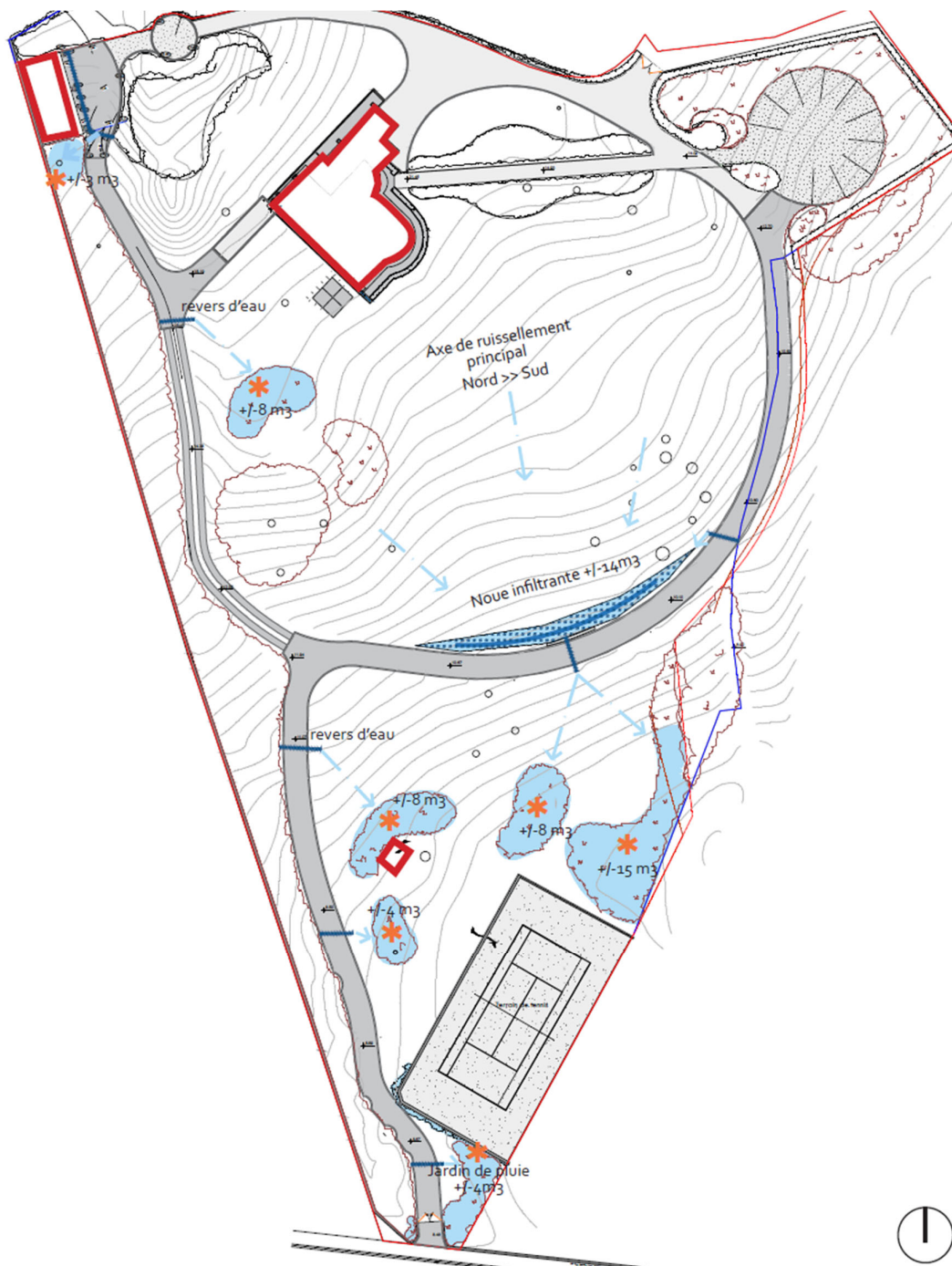


Figure 84 : Plan de principe de gestion des eaux de ruissellement – implantation des dispositifs.

3.10.4 Conclusions

La gestion de l'eau sur l'ensemble du site rationalisée et améliorée. La réfection des cheminements constitue une réelle opportunité de réflexion d'ensemble de la gestion des eaux sur la parcelle. Les nouveaux revêtements, choisis pour leur perméabilité, permettent de limiter le ruissellement des eaux pluviales en surface et de favoriser leur infiltration directe dans le sol. Cette approche contribue à maintenir l'accessibilité et la praticabilité des chemins en toute saison. Les eaux de ruissellement résiduelles sont gérées au moyen de dispositifs intégrés à ciel ouvert. Ces dispositifs de gestion de l'eau dans des espaces plantés sont également bénéfiques pour la biodiversité.

3.11 La faune et la flore

3.11.1 Aire géographique adoptée

Pour ce qui concerne la thématique « *Faune et flore* », l'aire géographique considérée dans l'évaluation des incidences est le site du projet, majoré d'une zone tampon de 200 mètres.

3.11.2 Situation existante

- *Caractéristiques propres du site en matière de flore*

Le site est implanté dans un parc classé à vocation résidentielle, composé de plusieurs parcelles privées abritant des habitations unifamiliales. L'ensemble présente une végétation ornementale composée de :

- ❖ Grandes pelouses et massifs plantés assurant des zones ouvertes et des refuges pour la petite faune ;
- ❖ Haies structurantes jouant un rôle de corridors écologiques et de délimitation des parcelles ;
- ❖ Grands arbres isolés ou en groupes constituant un couvert arboré mature, favorable à la nidification des oiseaux, aux chauves-souris et à diverses espèces arboricoles ;
- ❖ Une végétation mature, bien en place, âgée de plusieurs dizaines d'années.

- *Zones de valeur biologique et zone Natura 2000*

L'environnement proche, mais non direct (+ de 200m) est fortement marqué par une trame verte régionale comprenant les grands sites repris ci-dessous selon les fiches d'information des espaces verts de Bruxelles-Environnement :

- ❖ **Le bois de Dieleghem**

« Le bois de Dieleghem constitue avec le Poelbos, le bois du Laerbeek, une partie du parc Roi Baudouin et les marais de Jette et Ganshoren une zone spéciale de conservation Natura 2000. En effet, cet ensemble boisé forme un complexe d'aires de nourrissage essentiel pour 12 espèces de chauves-souris. Les arbres creux ou morts du bois leur servent aussi de gîte.

La population de perruche est particulièrement importante dans le bois de Dieleghem : perruches à collier comme dans de nombreux autres espaces verts du nord de Bruxelles, mais aussi perruche Alexandre.

Plus grande que les perruches à collier, cette espèce constitue la troisième du genre à s'être installée à Bruxelles. Ces populations prennent de plus en plus d'importance et sont suivies régulièrement afin de mesurer leur impact éventuel sur les espèces indigènes. Un impact qui, pour l'instant, n'est pas avéré.

Contre toute attente, l'un des plus beaux arbres du Dieleghem est un orme plus que centenaire. La redoutable maladie qui affecte et décime depuis quelques décennies cette espèce l'a heureusement préservé ».

- ❖ **Le Poelbos**

« L'avifaune du Poelbos compte jusqu'à 45 espèces d'oiseaux nicheurs sédentaires. Le pigeon ramier, la grive musicienne, la tourterelle turque, le troglodyte, les mésanges bleues et charbonnières, le rouge-gorge et l'accenteur mouchet sont parmi les mieux représentés.

Le bourvreuil, le grimpereau des jardins, le faucon crécerelle ou l'épervier y viennent plus épisodiquement. Beaucoup plus rarement, un martin pêcheur peut être observé. Des mesures ont été prises pour qu'il puisse se maintenir sur le site ; sa présence dépendant de la qualité des eaux et de la tranquillité des lieux.

En période migratoire, d'autres oiseaux arrivent au Poelbos : les puillots fitis ou véloce, les fauvettes à tête noire ou grisette, la tourterelle des bois...

Le vaste ensemble formé par le Poelbos, le bois du Laerbeek, le bois de Dieleghem, les marais de Jette et de Ganshoren et le parc Roi Baudouin est une aire de nourrissage essentielle pour une douzaine d'espèces de chauves-souris.

Parce que ces dernières constituent le groupe de mammifère le plus menacé d'Europe, la directive Habitats 92/43/CEE reconnaît l'endroit comme une zone spéciale de conservation et l'a intégrée dans le réseau international Natura 2000.

Grâce à son sol calcaire et humide, le Poelbos possède une flore typique des milieux calcarifères riches en eau. Le tamier, la sanicle et la clématite en sont de beaux exemples.

Les arbres les plus remarquables sont des hêtres (Fagus sylvatica). Une dizaine d'entre-deux, très anciens, figurent d'ailleurs sur la liste des arbres remarquables de la Région bruxelloise. »

❖ Le bois du Laerbeek

« Le bois du Laerbeek est un site exceptionnel sur le plan biologique et sur le plan géomorphologique car végétation et flore sont particulièrement bien corrélées aux types de sols et au relief.

L'aspect le plus remarquable du bois du Laerbeek est la floraison spectaculaire des plantes de sous-bois au printemps : des nappes d'ail des ours dans les frênaies, l'anémone sylvie sous la hêtraie dans les zones qui ne sont pas trop ombragées et ici et là, des jacinthes des bois. Dans les zones calcaires et dans les frênaies à Carex, outre l'ail des ours et les anémones, fleurissent le muguet, le populage, la ficaire, la violette, la bugle, la cardamine, la valériane, l'épilobe des marais, la salicaire, la primevère des bois, la lysimaque commune...

L'autre grande particularité du massif, est la relative transparence de la futaie et du sous-bois à l'origine d'importantes et très jolies variations de luminosité.

Parce qu'on y trouve beaucoup d'arbres âgés présentant des cavités, les oiseaux cavernicoles sont particulièrement bien représentés au Laerbeek : pic vert et pic épeiche, pigeon colombin, mésange charbonnière, choucas des tours... Beaucoup de perruches à collier y ont également élu domicile.

Le bois du Laerbeek est reconnu, avec les espaces verts qui l'environnent (Poelbos, bois de Dieleghem, marais de Jette et Ganshoren et par Roi Baudouin) comme une zone spéciale de conservation Natura 2000. L'ensemble constitue, en effet, une aire de nourrissage essentielle pour différentes espèces de chauves-souris comme le vespertilion des marais et la barbastelle. »

❖ Le marais de Jette et de Ganshoren

« Le marais de Ganshoren est une zone spéciale de conservation Natura 2000. En effet, il est reconnu comme aire de nourrissage et d'habitat pour 12 espèces de chauves-souris parmi lesquelles le grand murin, la barbastelle ou le vespertilion des marais. Ces petits mammifères volants ne sont pas les seuls à fréquenter le marais. Plus de 65 espèces d'oiseaux y ont été repérées (canard colvert, héron cendré, faucon crécerelle, rossignol, rousserolle effarvate...), mais aussi des amphibiens (crapaud commun, grenouilles rousse ou rieuse, tritons), des petits rongeurs (lapins, musaraignes campagnols) et même des couleuvres à collier.

Dans les prés de fauche humides qui subsistent dans le marais, poussent le populage des marais, le lychnis fleur-de-coucou, la reine-des-prés, la primevère. La flore printanière du sous-bois est, aussi intéressante : lamier blanc, valériane, podagraire... Et puis, il y a encore des roselières et des cariçaies bien développées grâce à la gestion du site entreprise il y a quelques années. »

❖ Le Parc Roi Baudouin

« Parmi les biotopes particuliers du parc Roi Baudouin, signalons de riches marécages et surtout une roselière à glycérie aquatique où vivent des grenouilles, des tritons, des bruants de roseaux, des rousserolles effarvates et de nombreux poissons. Des remblais ont été recolonisés par de nombreux saules et parmi ceux-ci des saules têtards si caractéristiques des lieux humides.

Des haies de noisetiers, de houx, d'aubépines, de prunelliers et de charmes bordent les chemins et les prairies pâturées, créant une réelle ambiance bocagère.

Beaucoup de vieux hêtres existent encore dans la première partie du parc, mais leur âge avancé commence à poser problème. L'ail des ours est également très répandu dans cette première phase. Des aulnes glutineux (*Alnus glutinosa*), un catalpa (*Catalpa bignonioides*), un frêne pleureur (*Fraxinus excelsior f. pendula*), un peuplier blanc (*Populus alba*) et un tilleul argenté (*Tilia tomentosa*) font partie des nombreux arbres remarquables qui ont été recensés. »

Ces espaces verts assurent un maillage écologique de grande valeur et renforcent la diversité biologique du secteur. Les jardins privés des habitations voisines, souvent bordés de haies, prolongent cette continuité écologique et accueillent une faune urbaine typique (oiseaux communs, hérissons, écureuils, pollinisateurs).

À proximité immédiate du site, plusieurs zones Natura 2000 (figure 85) abritent des habitats naturels d'intérêt communautaire :

- ❖ Chênaies-charmaies (Carpinion betuli) et forêts alluviales : présentes à l'est, à l'ouest et au sud du site.
- ❖ Hêtraies acidophiles : localisées à l'est.
- ❖ Prairies maigres : observées à l'ouest et au sud.
- ❖ Prairies à Crételle : situées au sud-est.
- ❖ Mégaphorbiaies : s'étendant de l'est au sud du site.

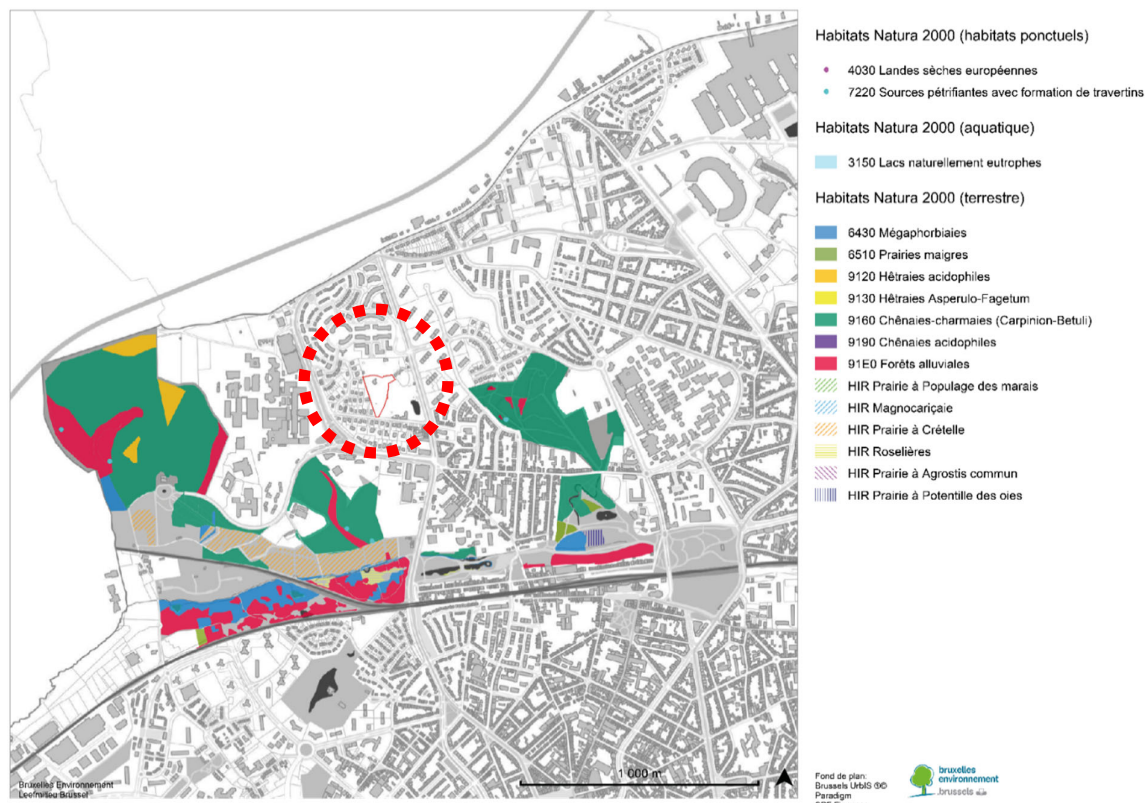


Figure 85 : Habitat Natura 2000 (Source : Geodata.environnement.brussels septembre2025)

Selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) (figure 84), le site est classé en zone de parc. Ce statut confirme sa vocation à préserver un environnement paysager et écologique de qualité. Il contribue à la mise en réseau des espaces verts à haute valeur biologique et forestière situés à proximité, tout en garantissant la protection et la continuité écologique au sein d'un quartier résidentiel densément végétalisé.



Figure 86 : PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol) (Source : Brugis, septembre 2025)

- **PRDD et zone de verdoisement**

Le concept de maillage vert a été introduit en 1995 dans le premier Plan Régional de Développement (PRD) et a été développé ensuite dans le PRD de 2002.

Le renforcement du maillage vert constitue le premier outil de la Stratégie 5 « Renforcer le paysage naturel » du PRDD (Plan Régional de Développement Durable). Selon celui-ci, le maillage vert vise le développement qualitatif et quantitatif des espaces verts et de l'environnement ainsi que des axes structurants qui les relient.

Il vise également à optimiser et intégrer au mieux les différentes fonctions des espaces verts urbains afin d'offrir un cadre de vie de qualité et utilisant la nature comme ressource intégrée à la vie urbaine.

Le maillage vert est composé d'espaces ouverts structurants / à rénover, de continuités vertes, de la promenade verte, de voiries régionales à intégration environnementale renforcée, d'espaces verts au PRAS, de parcs à rénover, de nouveaux espaces verts à créer, mais aussi des intérieurs d'îlots, des voies de chemin de fer et autres espaces résiduels.

De plus, le maillage vert définit trois zones de verdoisement :

- ❖ Zone de verdoisement prioritaire (partie centrale et dense de Bruxelles) ;
- ❖ Zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlots (première couronne) ;
- ❖ Zone de protection de la ville verte de seconde couronne (seconde couronne).

Sur la carte des Zones de verdoisement du PRDD, le site est repris en « zone de protection de la ville verte de seconde couronne ». Comme son nom l'indique, la volonté y est de maintenir et de renforcer le caractère vert et la qualité de l'environnement.



Figure 87 : Carte des zones de verdoisement du PRDD (Source : PRDD)

• Carte d'évaluation biologique

La carte d'évaluation biologique de Bruxelles-Environnement reprend le site comme zone de valeur biologique élevée (figure 94).

La carte catégorise les îlots urbanistiques ou, dans certains cas, des parties de ces îlots, sur base de différents paramètres tels que la présence de certains biotopes de haute valeur écologique, le taux de végétation de l'îlot ou le caractère ouvert des fronts bâtis facilitant la mobilité de la faune.



Figure 88 : Carte d'évaluation biologique avec localisation du site concerné par le projet en rouge (Source : Bruxelles-Environnement, septembre 2025)

- Réseau écologique Bruxellois

En correspondance avec les ambitions du PRDD, le Plan Régional Nature (2016-2020) vise, entre autres, un développement du Réseau Ecologique Bruxellois (REB) et une amélioration de l'accessibilité des espaces verts au public.

Le Réseau Ecologique Bruxellois est composé de « zones centrales », « zones de développement » et « zones de liaison » définies comme suit à l'article 3 24°, 25° et 26° de l'Ordonnance relative à la conservation de la nature :

- ❖ Zone centrale : site de haute valeur biologique ou de haute valeur biologique potentielle qui contribue de façon importante à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et régional ;
- ❖ Zone de développement : site de moyenne valeur biologique ou de haute valeur biologique potentielle qui contribue ou est susceptible de contribuer à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et régional ;
- ❖ Zone de liaison : site qui, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales.

La carte du REB (Réseau Ecologique Bruxellois) reprend l'ensemble cohérent de zones représentant les éléments naturels, semi-naturels et artificiels du territoire régional qu'il est nécessaire de conserver, de gérer et/ou de restaurer afin de contribuer à assurer un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et régional.

Selon cette carte, le site est repris dans le REB comme zone de développement.



Figure 89 : Réseau écologique bruxellois (Source : [Geodata.environnement.brussels](https://geodata.environnement.brussels) septembre 2025)

- *Inventaire de la flore et de la faune du site en situation actuelle*

La carte « Faune et Bâti » de Bruxelles-Environnement référence l'observation de 4 Bergeronnette des ruisseaux (*Motacilla cinerea*) et 2 Rougequeue noir (*Phoenicurus ochruros*) dans un rayon de 100m autour du site. Il a été observé aux alentours du site des espèces telles que des moineaux domestiques (*Passer domesticus*), des martinets noirs (*Apus apus*), des pipistrelles communes (*Pipistrellus pipistrellus*), des hirondelles rustiques (*Hirundo rustica*) entre autres.

Aucune espèce rare, menacée, en danger ou disposant d'un statut de protection particulier n'a pu être mise en évidence au sein du site.

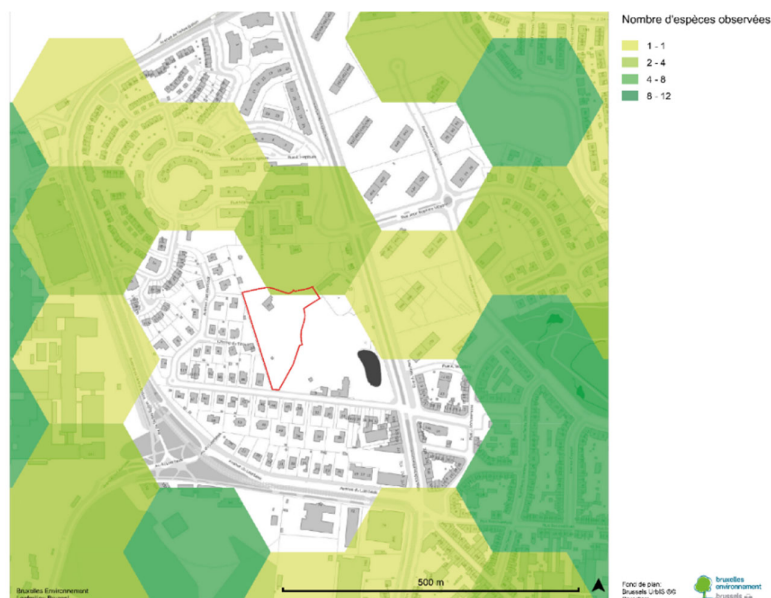


Figure 90 : Atlas Faune et Bâti de Bruxelles-Environnement site en rouge (Source : Geodata.environnement.brussels septembre2025)

La figure suivante indique que le site se trouve à proximité d'une zone riche en espèce de chauve-souris, notamment concentré dans les grands espaces verts au sud site. Ces espèces sont très importante pour la richesse spécifique d'un milieu anthropisé comme Bruxelles.

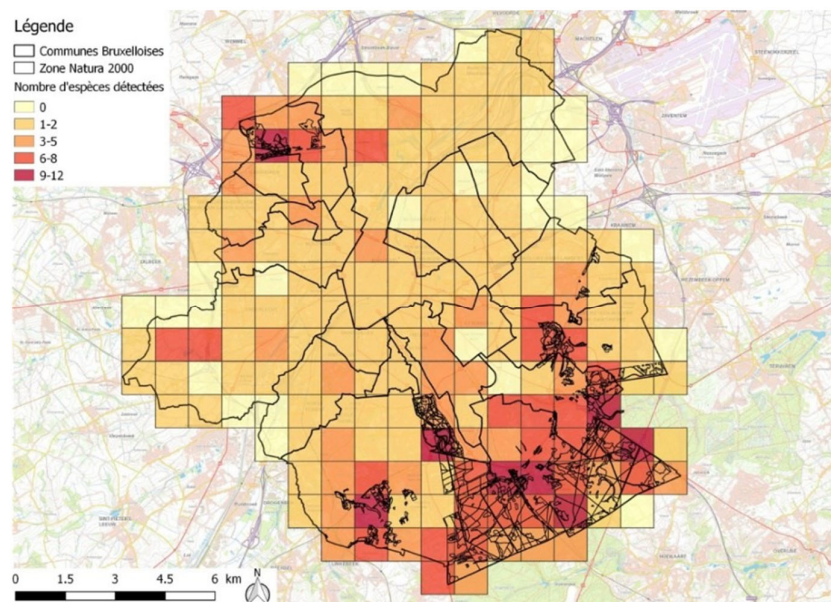


Figure 91: Carte de la richesse spécifique de la région Bruxelles-Capitale, selon une grille d'1 kmx1km (Source : Rapport Bruxelles Environnement)

Comme déjà mentionné, les espaces verts actuels se composent :

- ❖ de massifs de plantations de +/- 885m²
- ❖ de nombreux arbres dont 22 sont répertoriés à l'inventaire remarquable
- ❖ de larges pelouses

<u>Liste des arbres remarquables</u>			
N°	Essence	circ. tronc	Rayon couronne
1	Charme (Carpinus betulus var. incisa commun)	154cm	5m
2	Châtaignier commun (Castanea sativa)	280cm	6m
3	Platane d'Orient (Platanus orientalis)	345cm	10m
4	Châtaignier commun (Castanea sativa)	383cm	7m
5	Mélèze du Japon (Larix kaempferi)	227cm	5m
6	Cèdre Bleu (Cedrus atlantica 'Glauc')	354cm	7m
7	Séquoia géant (Sequoiadendron giganteum)	485cm	6m
8	Séquoia géant (Sequoiadendron giganteum)	459cm	3m
9	Séquoia géant (Sequoiadendron giganteum)	474cm	3m
10	Séquoia géant (Sequoiadendron giganteum)	300cm	2m
11	Séquoia géant (Sequoiadendron giganteum)	580cm	5m
12	Cèdre Bleu (Cedrus atlantica 'Glauc')	395cm	9m
13	Séquoia géant (Sequoiadendron giganteum)	229cm	1m
14	Séquoia géant (Sequoiadendron giganteum)	223cm	2m
15	Cypres des étangs (Taxodium ascendens)	286cm	3m
16	Cypres chauve de Louisiane (Taxodium distichum)	308m	8m
17	Cypres chauve de Louisiane (Taxodium distichum)	295m	2m
18	Châtaignier commun (Castanea sativa)	425cm	10m
19	Chêne pubescent (Quercus pubescens)	194cm	5m
20	Hêtre d'Europe (Fagus sylvatica)	455cm	9m
21	Arbre aux quarante écus (Ginkgo biloba)	297cm	3m
22	Châtaignier commun (Castanea sativa)	334cm	7m

<u>Liste des arbres de grande importance</u>		Ø tronc	
23	Châtaignier commun	100cm	6m
24	Platane d'Orient	90cm	7m
25	Chamaecyparis / Thuya	60cm	3m
26	Hêtre commun	85cm	7m
27	Cèdre bleu	100cm	7m
28	Cèdre bleu	100cm	7m
29	Cèdre bleu	100cm	7m
30	Séquoia géant	90cm	2m
31	Chêne rouge d'Amérique	50cm	3m
32	Erable à grande feuille	70cm	4m
33	Hêtre commun	80cm	6m
34	Hêtre commun (abattu)	70cm	3m
35	Charme (abattu)	65cm	7m

Figure 92 : Liste des plantations existantes, cf. au plan de la situation existante (figure 5) pour la localisation des arbres.

3.11.3 Situation projetée

La végétation existante sera grandement maintenue et renforcée. De nouveaux massifs de plantations d'arbustes (en haie, en massif homogène, etc.) seront complétés par des mélanges de plantes vivaces déterminées selon les typologies de massif et reprenant différentes essences horticoles et indigènes.

Ces massifs d'agrément viendront compléter la composition existante notamment afin d'atténuer les vues vers le terrain de tennis, mais aussi pour enrichir les massifs existants un peu dégarnis en limite de la parcelle.

Afin de préserver et renforcer l'esprit paysager du parc, plusieurs arbres isolés d'ornement seront plantés au travers du parc. Ils créeront de nouveaux points d'intérêts esthétiques et floristiques :

Strate arborée

<i>Acer x freemanii 'Jeffersred'</i>	14/16
<i>Liquidambar styraciflua Moraine</i>	18/20
<i>Aesculus indica</i>	20/25
<i>Tilia mongolica</i>	18/20
<i>Liriodendron tulipifera</i>	20/25
<i>Quercus nigra</i>	20/25
<i>Juglans nigra</i>	18/20
<i>Carpinus betulus</i>	18/20
<i>Gleditsia triacanthos 'Skyline'</i>	20/25
<i>Malus toringo 'Brouwers Beauty'</i>	16/18

Strate arbustive:

<i>Taxus baccata</i>
<i>Fagus sylvatica</i>
<i>Hedera arborescens</i>
<i>Hedera helix (Clôture)</i>

Massifs de plantations (vivaces et graminées) :

<i>Campanula latifolia</i> 'Alba'	<i>Pulmonaria longifolia</i>	<i>Epimedium rubrum</i>	<i>Gallium odoratum</i>
<i>Hosta fortunea</i> 'Hyacinthina	<i>Astilbe</i> 'Fanal'	<i>Brunnera macrophylla</i>	<i>Trachystemon orientalis</i>
<i>Symphytum azureum</i>	<i>Geranium magnificum</i>	<i>Geranium psilostemmon</i>	<i>Anemone nemerosa</i>
<i>Geranium</i> 'Spessart'	<i>Liriope muscari</i>	<i>Symphytum</i>	<i>Allium ursinum</i>
<i>Anemone vitifolia albadura</i>	<i>Aconitum</i> 'Arendsii'	<i>grandiflorum</i> 'Hidcote	<i>Eranthis hyemalis</i>
<i>Tiarella</i> 'Rosalie'	<i>Aruncus aethusifolius</i>	<i>Blue</i> '	<i>Anthrium filix femina</i>
<i>Astilbe intermezzo</i>	<i>Hosta</i> 'Elegans'	<i>Tiarelle werrhyii</i>	
<i>Aster divaricatus</i>	<i>Carex variegata</i>	<i>Luzula sylvatica</i>	
<i>Geranium endressi</i>	<i>Polystichum setiferum</i>	<i>Dryopteris felix mas</i>	
<i>Brunnera macrophylla</i>	<i>Lamium orvala</i> 'Album'	<i>Corydalis solida</i>	
<i>Bergenia cordifolia</i>	<i>Geranium nodosum</i>	<i>Polygon Atum odoratum</i>	
<i>Achemilla mollis</i>	<i>Polystigonum weyrichii</i>	<i>Lamiastrum galeobdolon</i>	

Ils viendront compléter la végétation existante et garantir la continuité du caractère du parc sur le long terme. Un espace arboré structuré, composé de pommiers décoratifs, sera aménagé pour agrémenter la future zone de stationnement. À cet endroit, le projet prévoit la transplantation de neuf petits arbres existants, qui seront replantés à quelques mètres de leur emplacement actuel, dans un massif planté au sud du parking, afin de libérer l'espace nécessaire à son aménagement.

Aucun abattage d'arbre à haute-tige n'est prévu par le projet (e.g. arbre haute-tige vivant, de plus de 40cm de circonférence du tronc mesurés à 1m50 de hauteur et mesurant minimum 4m de haut, selon AR 13.11.2008). Seul l'abattage d'un arbre mort sur pied en limite de propriété est prévu pour répondre à des mesures de sécurité.

Les plantations projetées ont pour objectif de diversifier et enrichir les strates végétales existantes, tout en maintenant et en valorisant les différentes perspectives visuelles depuis la maison. La liste détaillée des essences retenues figure sur le plan de situation projetée et reprend l'ensemble des espèces utilisées dans les massifs de plantation.

Le projet prévoit un éclairage raisonné du chemin principal (cf. chapitre « Energie ») composé de luminaires équipés de réflecteurs principalement orientés vers le sol et diffusant une lumière indirecte et de faible intensité. Des LED au spectre chaud ou ambré (2700K-2400K) seront utilisés afin de réduire la pollution lumineuse et de minimiser l'impact sur la faune nocturne.

Cette pollution lumineuse sera également limitée grâce à l'installation de dispositifs programmables (dimming) permettant de restreindre les plages horaires et d'adapter l'intensité lumineuse en fonction de la fréquentation (détecteurs de présence). Ainsi, une trame sombre sera préservée à travers le parc, Notamment pour garantir des corridors écologiques favorable aux les chauve-souris et autres espèces sensible à la lumière.

Conclusions

Les effets attendus du projet sur la faune et la flore sont globalement positifs. La replantation d'arbres, d'arbustes et de plantes vivaces vient compenser le retrait d'un arbre mort (situé en limite de propriété), ainsi que la disparition d'individus antérieurement présents.

Ces nouvelles plantations ont pour objectif de maintenir, voire d'enrichir, la diversité des strates végétales, en favorisant notamment la création de milieux favorables à la biodiversité et offrent un fort potentiel écologique en servant d'habitats variés pour de nombreuses espèces.

Le projet prévoit également un éclairage discret et orienté vers le sol, utilisant des LED à spectre chaud (2400K–2700K) pour limiter la pollution lumineuse et préserver l'impact sur la faune nocturne.

3.12 L'être humain

Cette thématique est étroitement liée à d'autres, susceptibles d'affecter l'être humain (riverains, usagers du site, habitants), tel que la qualité de l'air, le bruit, les vibrations ou encore la mobilité. Les impacts associés à ces aspects ne seront pas abordés dans cette section.

3.12.1 Aire géographique adoptée

Pour ce qui concerne la thématique « *être humaine* », l'aire géographique considérée dans l'évaluation des incidences est le site du projet.

3.12.2 Situation existante

Le site est composé d'une habitation unifamiliale avec des équipements de confort et de loisirs présents au sein du jardin arboré. La propriété est délimitée de ses voisins, à l'ouest par un mur en brique, au nord par une haie doublée d'une clôture grillagée et ne possède pas de limite tangible sur une large en partie Est avec la propriété voisine (parcelle 82T2). Le cadre de vie est agréable, mais l'état actuel des cheminements rend l'usage et la dessert de l'habitation peu praticable. Les équipements existants, tels que le terrain de tennis et l'abri jardin, sont également en mauvais état, ce qui limite fortement leur utilisation.

3.12.3 Situation projetée

Le projet prévoit le placement d'une clôture supplémentaire en limite est afin d'offrir plus d'intimité et de sécurité aux nouveaux propriétaires (enfants et animaux). La mise en œuvre de cette clôture est jugée indispensable afin de garantir la sécurité, notamment en raison de la proximité d'un plan d'eau, de la présence de chiens et de personnes errants sur la parcelle voisine. Elle contribue également à préserver l'intimité et le caractère privé de la propriété pour les occupants.

Un accord préalable sera demandé avec le propriétaire voisin pour intervenir sur une portion de sa parcelle et à terme redéfinir les limites parcellaires de chacun en suivant le tracé de la clôture. Cette implantation harmonieuse s'intègre de manière discrète dans l'ambiance du parc et joue son rôle de limite claire entre les deux propriétés.

Le projet propose une clôture simple, fine et donc peu impactant visuellement afin de préserver les vues et perspectives paysagères ouvertes entre les deux jardins et notamment la perspective depuis la terrasse de la 'Maison du Docteur' vers le plan d'eau. Cette clôture ne sera donc pas ou très peu visible depuis l'habitation et s'intégrera parfaitement dans l'esprit du parc.



Figure 93 : Photo des perspectives existantes – parcelle voisine et plan d'eau (photo de gauche) ; perspective depuis la terrasse de la maison du Docteur vers la parcelle voisine.

Description technique de la clôture envisagée :

- ❖ Type de clôture : Typique des grandes propriétés anglaise
- ❖ Matériaux : Acier teinté noir mat
- ❖ Design : Barres verticales et horizontale en croisement rectangulaires
- ❖ Hauteur : 1 m 50
- ❖ Espacement poteaux : max. 2m
- ❖ Placement : à min. 2m du chemin remis en état et en limite de propriété.



Figure 94 : Images de référence : Typologie de clôture des grands parc à l'anglaise et intégrées dans le paysage.

Le projet prévoit également la rénovation des équipements techniques et des matériaux, en utilisant des matériaux et des éléments conformes aux normes en vigueur et de meilleures qualités, afin d'améliorer le cadre de vie des futurs propriétaires. Outre l'aspect technique, les nouvelles plantations contribueront à créer un environnement de vie agréable.

3.12.4 Conclusion

Le projet aura un impact positif sur les usagers en améliorant leur qualité de vie des futurs habitants, notamment par la revalorisation des équipements existants afin de leur offrir une nouvelle utilité durable.

3.13 La gestion des déchets

3.13.1 Aire géographique adoptée

Pour ce qui concerne la thématique « *Gestion des déchets* », l'aire géographique considérée dans l'évaluation des incidences est le site du projet et les rues adjacentes.

3.13.2 Situation existante

Le site étant actuellement inoccupé, aucun flux de déchets n'est supposément généré. Auparavant, il est supposé que les déchets générés étaient équivalents à ceux d'une habitation unifamiliale classique.

3.13.3 Situation projetée

Le projet concerne une parcelle privée avec une habitation unifamiliale. La gestion des déchets sera conforme aux pratiques résidentielles classiques. Une quantité normale de déchets domestiques est à prévoir, sans production de déchets industriels ou dangereux. Les ordures ménagères seront collectées selon les dispositifs municipaux existants, garantissant le respect des règles de tri et de valorisation.

3.13.4 Conclusions

Le projet n'entraîne pas de production exceptionnelle de déchets. La quantité attendue correspond à celle d'une habitation unifamiliale classique et pourra être gérée aisément via les dispositifs municipaux existants, sans impact environnemental notable. La situation sera inchangée par rapport à l'existant.

3.14 Interactions entre ces domaines

Les interactions entre les différentes thématiques étudiées sont abordées au fil des chapitres du présent rapport. Chaque section intègre les liens et effets croisés avec les autres domaines, permettant ainsi une analyse cohérente et transversale des enjeux environnementaux du projet.

4 ANALYSE DES INCIDENCES PRÉVISIBLES DU CHANTIER

4.10 Phasage du chantier

Les différentes phases nécessaires à la mise en œuvre du projet ont été estimées et sont reprises dans le tableau ci-dessous. Le chantier devrait s'étaler sur une période approximative de 3 mois. Les importants travaux horticoles influenceront le phasage de chantier en fonction des périodes propices pour les plantations de hautes-tiges et plantes basses (novembre à avril), ainsi qu'en fonction des périodes légales pour le débroussaillage (du 1^{er} Avril au 15 Août). Ainsi au moment de l'attribution, le planning est susceptible d'être décalé ou phasé.

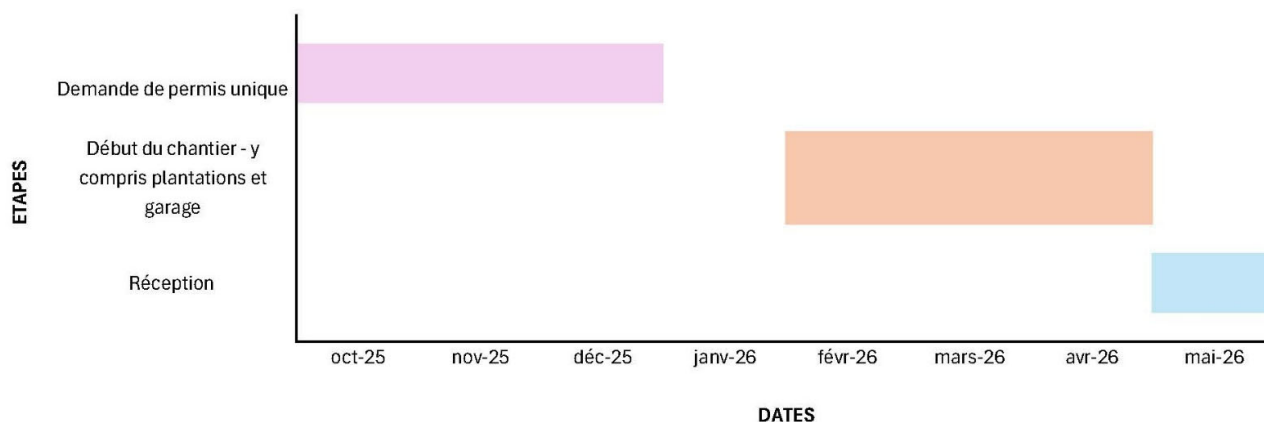


Figure 95 : Calendrier prévisionnel de la réalisation du projet depuis la demande de permis à la réception des travaux.

4.11 Chantier / Urbanisme & Paysage

Les travaux de structure et de construction seront réalisés selon les règles de bonne pratique et la réglementation en vigueur. Aucun impact significatif n'est donc attendu.

Compte tenu de la grande superficie du parc, l'organisation du chantier pourra être réalisée en interne au site, évitant ainsi toute occupation de la voirie.

4.12 Chantier / Patrimoine

Le chantier n'impactera pas les environs et les parcelles adjacentes au site. Au vu du caractère classé du parc, des dégâts occasionnés aux constructions, installations et plantations existantes par l'exécution des travaux seront évités tant que possible, mais peuvent néanmoins se produire.

C'est pourquoi des états des lieux détaillés seront établis à l'avance reprenant les propriétés avoisinantes, les installations routières, les ouvrages d'art, la végétation présente sur le site (arbres) sur lesquels l'exécution des travaux pourrait avoir un impact. Ces états des lieux concernent également les voiries latérales et les habitations. Après l'achèvement des travaux, tous les dommages constatés seront réparés à la charge de l'entreprise.

4.13 Chantier / Domaines sociaux et économique

Le chantier ne causera pas d'impacts notables sur le domaine socio-économique. Durant le chantier l'accès à toutes les fonctions attenantes au périmètre des travaux sera garanti. Les mesures nécessaires seront décrites dans les cahiers des charges des entrepreneurs. Le matériel utilisé est adapté à l'environnement local et à la dimension du marché.

4.14 Chantier / Mobilité

Les incidences sur la mobilité devraient rester limitées. Hormis le passage occasionnel de camions nécessitant un accès au site et, de manière ponctuelle, un stationnement le long de la voirie, aucune perturbation notable de la circulation n'est envisagée. L'ensemble des travaux se déroulent au sein de la propriété.

4.15 Chantier / Énergie

Aucune consommation énergétique notable n'est attendue. Le chantier impliquera seulement l'usage temporaire d'engins de construction fonctionnant aux carburants classiques. Aucune infrastructure permanente supplémentaire ne viendra accroître la consommation d'énergie du site.

4.16 Chantier / Air & Climat

Aucun impact significatif sur l'air et le climat n'est attendu. Les émissions de poussières, principalement liées aux déplacements d'engins et à la manipulation des matériaux, seront temporaires et circonscrites à la zone de chantier. Des mesures de réduction (arrosage ponctuel, limitation des vitesses des engins) permettront de les minimiser.

4.17 Chantier / Environnement sonore et vibratoire

Les effets sur l'environnement sonore et vibratoire sont jugés limités durant la phase de chantier. Cependant les nuisances provenant des engins et véhicules utilisés lors des terrassements pourraient générer des troubles occasionnels dérangeants pour les voisins et la faune locale durant la première phase du chantier. Pour réduire ces nuisances, autant que possible, l'entrepreneur veillera à effectuer les travaux en journée et à limiter les durées d'utilisation des engins bruyants. Il veillera aussi à effectuer ces travaux en dehors de la période de reproduction/nidification des oiseaux. La mise en œuvre de mobilier prêt à poser (portail et garage fabriqué en atelier) permet une installation rapide réduisant les nuisances sur site. Aucun impact permanent n'est prévu après la fin des travaux. La circulation automobile à terme au sein de la propriété restera à une allure très modérée.

4.18 Chantier / Le sol, sous-sol, eaux souterraines et eaux de surfaces

L'impact du chantier sur le sol est considéré comme faible et le chantier ne modifie pas le régime des eaux. Les travaux seront effectués dans le respect des normes établies par la Région afin d'éviter tout risque de pollution. Les précautions usuelles seront prises pour prévenir tout épanchement de substances polluantes (carburants des machines, stocks de matières diverses) lors des manipulations d'engins ou équipements de chantier.

Le nouveau réseau d'impétrants prévu nécessitera quelques travaux de terrassement qui profitera de la réfection des cheminements pour limiter les impacts sur la compaction des horizons superficiels et une déstructuration physique du sol. Comme ce phénomène a lieu à petite échelle, il n'aura pas d'impacts notables à long terme.

4.19 Chantier / Eaux de ruissellement

Le chantier pourra avoir un impact sur la modification des couches superficielles de sol par nivellement ou terrassement aux endroits où seront rénovés les cheminements. Si ces opérations entraînent une légère modification de la texture et compaction du sol par endroits, elles recouvrent généralement rapidement une harmonie d'ensemble. Cette compaction peut réduire de manière significative la capacité d'infiltration de l'eau dans le sol. Il serait opportun de prévoir si besoin des travaux de décompactage du sol afin d'augmenter sa capacité d'infiltrations des zones, notamment dans les zones prévues pour la gestion des eaux de pluie (noue et jardin de pluie).

4.20 Chantier / Faune & Flore

Les travaux entraîneront inévitablement des perturbations sonores, vibratoires et lumineuses ponctuelles, ainsi que des émissions de poussières pouvant affecter la faune et flore existante. Toutefois, ces incidences resteront limitées, compte tenu du caractère très localisé des travaux (pas sur l'ensemble du site) et de l'objectif général d'améliorer la qualité écologique du site à long terme.

Les arbres présents sur le site seront protégés (tronc et racines) pendant toute la durée du chantier.

En ce qui concerne la flore, un accompagnement spécifique du chantier est prévu au niveau de la conservation des massifs existants, du déplacement de quelques jeunes plantations hautes-tiges et de la plantation de nouvelles espèces végétales. De façon à exclure tout dégât, de quel type que ce soit, et ce tout au long de la durée du chantier :

- Le stockage des matériaux, les manoeuvres avec des véhicules ou engins de chantier et leur stationnement et l'emplacement de baraquements se font en dehors du réseau racinaire des arbres et des haies ;
- Les racines, les troncs et les couronnes d'arbres et de haies situés dans le périmètre du chantier ou à proximité de celui-ci sont protégés au moyen de matériaux adéquats. La protection des arbres, de leur tronc et de leurs racines ainsi que celle des haies s'étend sur une hauteur, une surface et une profondeur suffisante et en fonction de leur nature et de leur taille ;
- Tout creusement du sol est à effectuer hors de l'espace occupé par les racines (zone au moins égale au diamètre de la couronne de l'arbre). Au pied des arbres, des engins et méthodes adaptées tels que mini-pelle et/ou terrassements manuels et/ou forage dirigé seront utilisés. Tout remblai supérieur à 10 cm d'épaisseur est aussi interdit au pied des arbres ;
- Des précautions et protections des racines seront mises en oeuvre, notamment lors des creusements de tranchées : sectionnement manuel des racines à l'aide de scies et sécateurs désinfectés afin d'avoir des coupes franches et nettes, aussitôt badigeonnées d'un fongicide ;
- Dans le cas où le système racinaire de l'arbre serait exposé à l'air lors de fortes sécheresses, un géotextile protégeant le système racinaire sera mis en place. Des arrosages réguliers de ce tapis permettront de garantir l'apport en eau nécessaire à l'arbre durant les travaux au pied de celui-ci ;
- Toute pollution du sol par des matériaux ou produits nocifs est interdite ;
- Il est interdit d'utiliser les arbres comme supports de chantiers en y implantant des clous ou en y posant des câbles ;
- Les branches susceptibles de gêner le passage de certains véhicules sont éliminées ou raccourcies à l'avance – et dans les règles de l'art – afin d'éviter toute casse ou arrachement ultérieur ;
- La coupe des racines d'un diamètre de plus de cinq centimètres est interdite.

Au terme du chantier, les plantations sont remises en état par l'entreprise, les plantations abîmées seront ainsi restaurées ou remplacées. L'entrepreneur est responsable pour tout dommage et préjudice qui pourrait être attribué à un manque de précautions lors de l'exécution des travaux. Les dispositifs pour la protection des arbres doivent parfaitement satisfaire aux prescriptions en matière d'esthétique et de propreté.

En ce qui concerne la faune, la mise en œuvre du projet impliquera une modification momentanée des massifs de plantation de la parcelle, habitats de nombreux individus. De plus, les émissions sonores liées au chantier, le charroi des véhicules et des grues et les vibrations du chantier engendreront très certainement un dérangement pour les espèces sensibles au bruit. Cependant, ces interventions seront localisées et les espèces désertent probablement ces zones et pourront se réfugier dans les autres espaces du site, préservés de toutes interventions.

Une attention particulière devra également être portée en particulier aux espèces nicheuses dans les haies et les arbres. Les interventions sur la végétation seront établies en dehors de la période de nidification (1^{er} Avril au 15 Août).

4.21 Chantier / Être humain

La sécurité des riverains et passants qui empruntent la drève de Dieleghem est un point essentiel à considérer lors de la phase de chantier d'afin d'assurer une sécurité totale des personnes circulant sur la voirie concernée. D'autre part, une clôture provisoire sera mise en place avec la parcelle voisine pour interdire l'accès au chantier par l'est de la propriété.

En ce qui concerne la propreté, la durée des chantiers ne devrait pas être un facteur négatif pour le voisinage direct du site.

4.22 Chantier / Déchets

Conformément à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la gestion des déchets du 1^{er} décembre 2016, dit Brudalex, et l'Ordonnance relative aux déchets du 14 juin 2012 fixe les modalités de gestion des déchets dans la Région, le chantier devra suivre, voire dépasser, les directives et bonnes pratiques qui y sont reprises. Le chantier devra ainsi s'accompagner de dispositifs de tri des déchets, et en prévoir l'évacuation de façon adaptée, conformément aux dispositions légales.

Afin de valoriser les déchets, le projet prévoit également de réemployer certains matériaux issus des démolitions pour limiter les évacuations. En effet, les pavés de pierre naturelle actuellement en bordure des chemins pourront être réutilisés, de même que certains mélanges terre-pierre des chemins rénovés.

5 DESCRIPTION DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES EXAMINÉES PAR LE DEMANDEUR ET INDICATION DES PRINCIPALES RAISONS DU CHOIX EFFECTUÉ, EU ÉGARD AUX EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

Les abords de la propriété du « Docteur » au sein du parc classé Titeca, ont fait l'objet de plusieurs propositions de projets d'aménagements qui ont été envisagés, mais qui n'ont pas encore été réalisés à ce jour. Un premier permis a d'ailleurs été accordé pour des travaux d'aménagement similaire en 2022.

Différentes réunions préparatoires au dossier du présent permis ont légitimé la solution présentée aujourd'hui qui concilie les besoins fonctionnels avec la préservation du caractère patrimonial et naturel du site.

5.10 Scénario 1 – Absence de toute intervention

Le maintien en l'état a été étudié. Bien que cette solution aurait permis d'éviter tout impact direct, elle ne permettait pas de répondre aux enjeux de fonctionnalité et de sécurité de la propriété pour le nouvel acquéreur :

- ❖ Dégradation aggravée des chemins, entraînant des problèmes d'accessibilité et de ruissellement ;
- ❖ Absence d'espace fonctionnel pour le stationnement et l'entretien, incompatible avec l'usage de la propriété ;
- ❖ Manque de gestion du patrimoine arboré et du couvert végétal, risquant d'appauvrir la biodiversité à long terme et de ne pas prendre le relai des arbres arrivés à maturité.

Ce scénario est bien sûr écarté, car la volonté du propriétaire est de préserver et de revaloriser ce cadre historique et paysager tout en y habitant agréablement.

5.11 Scénario 2 - Implantations des aménagements et réfection partielle des chemins

Différentes solutions d'implantation du garage et du parking visiteur ainsi que le tracé et de la matérialité des cheminements ont été étudiés. Les emplacements alternatifs analysés présentaient toutefois :

- ❖ Une proximité immédiate avec des arbres protégés ou remarquables, générant un risque élevé d'atteinte racinaire ;
- ❖ Une déclivité importante, accentuant les phénomènes de ruissellement et d'érosion ;
- ❖ Une visibilité accrue depuis les perspectives du parc et une proximité trop importante avec l'habitation ;
- ❖ Une hétérogénéité des revêtements, défavoriser une lecture cohérente et historique au sein du parc et une praticabilité réduite ;
- ❖ Un manque de sécurité du site.

Ce scénario a donc été écarté, les impacts environnementaux et patrimoniaux étant jugés supérieurs à ceux du projet initial et agissent comme une demi-mesure peu durable dans le long terme.

5.12 Scénario 3 – Optimisation technique, patrimoniale et environnementale

Le projet a été adapté afin de limiter et compenser les incidences potentielles :

- ❖ Chemins : emploi de matériaux semi-perméables et perméables et tracés respectant au maximum les emprises existantes, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et préserver les racines des arbres anciens en limite du chemin.

- ❖ Garage : implantation dans une zone déjà construite et à proximité du bâtiment principal, en retrait des perspectives principales du parc, avec un choix de matériaux noble et intégré.
- ❖ Gestion des eaux de ruissellement : mise en place de dispositifs d'infiltration (noues, jardin de pluie) permettant de réduire les risques d'érosion et d'améliorer la recharge des sols en eau sur la parcelle.
- ❖ Nouvelles plantations : introduction d'essences locales et adaptées, favorisant la biodiversité et renforçant et diversifiant la trame végétale du parc sans altérer son caractère historique.

5.13 Conclusions

Au regard des solutions étudiées, le scénario projeté (N°3) présente le meilleur compromis entre les impératifs fonctionnels de la propriété et les exigences de préservation environnementale et patrimoniale.

Il permet :

- ❖ De réduire significativement les incidences sur les sols, les eaux et la biodiversité ;
- ❖ De préserver le caractère historique et paysager du site classé ;
- ❖ De garantir la pérennité des aménagements dans une logique de gestion durable ;
- ❖ De rendre habitables les lieux et d'y assurer un entretien raisonné à long terme ;

Le projet tel qu'adapté constitue donc la solution de substitution raisonnable la plus satisfaisante au sens de la réglementation en vigueur.

6 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DU RI

6.10 Introduction et contexte

Le présent rapport d'incidence porte sur un projet d'aménagement au sein d'une propriété privée située dans un parc classé dénommé « Parc Titeca » à Bruxelles dans la commune de Jette. L'objectif du projet est de rénover l'ensemble des cheminements du site et d'agréments le parc par des équipements de confort et de sécurité tout en préservant ses qualités environnementales et paysagères. Le rapport évalue les impacts potentiels du projet sur l'environnement et présente les mesures prévues pour les limiter.

6.11 Description succincte du projet

Le Parc Titeca est un espace vert d'importance, composé d'arbres remarquables, de zones herbacées et de petits habitats favorables à la biodiversité urbaine. Il constitue également un lieu chargé d'histoire dont les qualités ont permis son classement en 1997.

Le cadre paysager contribue à la qualité de vie des habitants du quartier et participe au réseau écologique local à l'échelle communale.

Le projet concerne l'aménagement des abords d'une propriété privée classé déjà existant. Les interventions prévues comprennent :

- ❖ La réfection globale des chemins d'accès et des portails d'accès
- ❖ La transformation d'un abri de jardin en garage avec espace de stockage
- ❖ L'intégration de dispositifs de gestion des eaux pluviales
- ❖ La réfection du réseau d'impétrants (eau et électricité)
- ❖ Le placement d'une clôture avec la parcelle voisine à l'Est.
- ❖ La mise en œuvre de deux espaces de confort (une zone de stationnement pour visiteurs et un petit espace de terrasse supplémentaire)
- ❖ La restauration d'un local technique
- ❖ De nouvelles plantations (massifs et arborés) et l'abattage d'un sujet mort sur pied

La surface affectée par ces travaux reste modeste par rapport à l'ensemble du parc et ne vise pas à modifier son usage ou son aspect général.



6.12 Objectifs généraux poursuivis par le projet

Le projet concerné par ce rapport a pour objectif :

- ❖ La remise en état des cheminements existants pour les rendre plus pérennes ;
- ❖ La rénovation de l'entrée principale et secondaire aujourd'hui défectueux ;
- ❖ La transformation d'un abri de jardin vétuste en un garage avec stockage adapté aux futurs usages ;
- ❖ La création d'une zone de stationnement pour invités intégrée au parc ;
- ❖ La plantation complémentaire à celles préexistantes afin d'anticiper une gestion horticole intégrée du jardin

- ❖ La proposition d'une rénovation complète, cohérente visant à l'amélioration de l'intégration paysagère par le choix de matériaux sobres, durable et de végétation adaptée.
- ❖ L'agrémentation et la réfection d'équipements améliorant le cadre de vue des usagers.

6.13 Analyse des incidences prévisibles du projet par domaine

L'analyse montre que les incidences directes restent limitées, mais qu'elles doivent être gérées avec soin :

- ❖ Urbanisme, Paysage et Patrimoine : le projet respecte les prescriptions particulières du PRAS, du PPAS et du RRU en vigueur. La construction du garage et l'implantation de la zone de parking pourraient modifier légèrement la perception visuelle du site, mais le choix de matériaux discrets, l'implantation réfléchie et l'intégration dans la végétation limitent l'impact de ces éléments. De manière générale, les structures paysagères, les arbres remarquables et les éléments historiques du site seront préservés, et les interventions contemporaines minimisées, ce qui permet de considérer que le projet n'aura pas d'impact significatif sur la valeur patrimoniale globale du site.
- ❖ Domaine socio-économique : les effets attendus du projet sur cette thématique sont jugés négligeables
- ❖ Mobilité : le projet aura un impact quasi nul sur la mobilité à l'échelle du quartier à l'exception de l'entrée sud où la visibilité sera améliorée permettant une meilleure sécurisation des piétons.
- ❖ Micro-climat urbain : Les effets attendus sur le (micro)-climat sont quasi nuls. Les aménagements ainsi que l'ensemble des plantations prévues tendent davantage à promouvoir et conserver l'ilot de fraîcheur dans lequel se trouve la propriété. Les matériaux qui seront mis en œuvre (pavés naturels, gravier à la teinte claire) ont un albédo relativement élevé, ce qui contribue à maintenir cet équilibre thermique au sein de la propriété. Le nouveau garage n'aura pas d'impact d'ombrage sur le voisinage.
- ❖ Énergie : le projet prévoit un impact positif sur la consommation d'énergie grâce à la rénovation du système d'éclairage existant défectueux et énergivore. Ce dernier sera remplacé par un choix de luminaire à LED, conformes aux nouvelles normes et plus économe en énergie.
- ❖ L'air : Le projet ne devrait pas modifier la qualité de l'air ambiant et ne constitue pas de risque pour la santé des usagers ou des riverains. Les impacts sont considérés comme négligeables.
- ❖ Environnement sonore et vibratoire : Les effets attendus du projet sur la thématique de l'environnement sonore et vibratoire sont considérés comme négligeables étant donné que les interventions resteront ponctuelles et que les impacts sonores seront limités dans le temps durant la période de chantier.
- ❖ Sol, eaux souterraines, eau de surfaces, eaux pluviales et eaux de distribution : Le projet n'engendre aucune altération significative du sol, du sous-sol ou du relief. L'imperméabilisation reste très localisée et la gestion de l'eau sur l'ensemble du site est améliorée. Les nouveaux revêtements, choisis pour leur perméabilité, permettent de limiter le ruissellement des eaux pluviales et de favoriser leur infiltration directe dans le sol. Cette approche contribue à maintenir l'accessibilité et la praticabilité des chemins en toute saison. Les eaux de ruissellement résiduelles sont gérées au moyen de dispositifs intégrés à ciel ouvert.
- ❖ Faune et flore : Le parc est proche de plusieurs zones d'habitat Natura 2000, mais pas directement en contact (plus de 200m) et est repris comme zone de valeur biologique élevée. Le projet prévoit un aménagement paysager visant à renforcer le réseau écologique bruxellois, avec des effets globalement positifs sur faune et la flore. Il s'appuie sur des objectifs de maintien, d'enrichissement de la diversité des strates végétales favorable à la biodiversité. La replantation d'arbres, d'arbustes et

de plantes vivaces permettra de compenser le retrait d'un arbre mort (situé en limite de propriété), ainsi que la disparition d'individus antérieurement présents. De plus, le projet prévoit un éclairage discret et orienté vers le sol, utilisant des LED à spectre chaud (2400K–2700K) pour limiter la pollution lumineuse et préserver l'impact sur la faune nocturne.

- ❖ Être humaine - Qualité de vie : l'usage privé du site ne générera pas à la suite des travaux de nuisances pour le voisinage en dehors de celles d'un usage normal d'une habitation unifamiliale. La réfection des équipements et des matériaux vétustes, ainsi que le placement d'une clôture en limite Est participeront à créer un environnement de vie agréable ;
- ❖ Gestion des déchets : Le projet n'entraîne pas de production exceptionnelle de déchets. La situation sera inchangée par rapport à l'existant.

6.14 Analyse des incidences prévisibles du chantier et mesure d'atténuation et de gestion

Le chantier prévu de courte durée aura effets très limités sur l'environnement. Pour réduire les impacts négatifs éventuels, le projet prévoit cependant les actions suivantes lors du chantier :

- ❖ Patrimoine :
 - Réalisation d'un état des lieux détaillés établis à l'avance des travaux reprenant tous les éléments classés du parc. Après l'achèvement des travaux, tous les dommages constatés seront réparés à la charge de l'entreprise.
- ❖ Eaux :
 - Décompactage post chantier des sols où les opérations auraient entraîné une légère modification de la texture et compaction du sol afin de retrouver, voire d'augmenter, sa capacité d'infiltrations des zones, notamment dans les zones prévues pour la gestion des eaux de pluie (noue et jardin de pluie).
- ❖ Faune et Flore :
 - D'assurer la protection des arbres (remarques ou non) et de leurs racines pendant les travaux ;
 - D'effectuer les travaux en dehors de période de nidification ;
 - D'interdire le stockage des matériaux et le stationnement des engins de chantier sur le réseau racinaire des arbres et haies
 - De choisir des méthodes adaptées, manuelles pour les interventions à proximité des racines des arbres. Les branches susceptibles de gêner le passage de certains véhicules sont éliminées ou raccourcies à l'avance – et dans les règles de l'art – afin d'éviter toute casse ou arrachement ultérieur. La coupe des racines d'un diamètre de plus de cinq centimètres est interdite.
 - D'interdire toute pollution du sol par des matériaux ou produits nocifs
- ❖ Environnement sonore et vibratoire :
 - Gérer correctement les déchets de chantier ;
 - Limiter les nuisances sonores et poussiéreuses par un phasage adapté des travaux avec des travaux limité en journée et en dehors de la période de reproduction/nidification des oiseaux.

6.15 Concept et alternatives étudiées

Plusieurs variantes d'implantation et de dimensionnement ont été envisagées. La solution retenue et proposée correspond à un compromis permettant de répondre aux besoins du propriétaire tout en minimisant l'impact sur l'environnement et en respectant le caractère patrimonial du parc.

6.16 Conclusions

Le projet est jugé compatible avec le statut de site classé du Parc Titeca, pour autant que les mesures de précaution et de suivi soient appliquées.

Les incidences négatives, essentiellement temporaires et localisées, apparaissent maîtrisables. Le projet contribue par ailleurs à la valorisation du site classé par une meilleure intégration de la propriété privée dans son environnement paysager tout en préservant le contexte historique dans lequel le projet s'inscrit et en assurant sa pérennité.

Les impacts du projet sur l'environnement sont donc faibles à négligeables. Les aménagements et les plantations proposés visent à préserver et renforcer les qualités existantes du site :

- ❖ Maintien de l'îlot de fraîcheur au cœur d'un quartier urbanisé ;
- ❖ Diversification de la biodiversité et des milieux par le renforcement des différentes strates végétales ;
- ❖ Utilisation de matériaux nobles et de réemploi (pavés de pierre naturelle, bois vieillis) en adéquation avec le caractère classé du site
- ❖ Rénovation des équipements techniques pour améliorer le cadre de vie des usagers.

Pour réduire les impacts éventuels, le projet prévoit :

- ❖ Le maintien des arbres existants et la plantation d'arbres et de végétaux adaptés aux milieux diversifiés ;
- ❖ L'utilisation de matériaux clairs et perméables pour les aménagements des chemins ;
- ❖ La préservation des éléments patrimoniaux et paysagers du parc grâce à l'implantation harmonieuse et discrète de la construction du garage ainsi que de la zone de stationnement ;
- ❖ Une gestion durable des eaux pluviales pour éviter l'érosion et le ruissellement et gérer les eaux incidentes sur la parcelle ;
- ❖ L'emploi de luminaires LED de qualité, peu énergivore et limitant la pollution lumineuse autant que possible ;

Les aménagements proposés reposent sur une approche raisonnée, permettant d'aligner les attentes du nouveau propriétaire avec le caractère patrimonial du lieu, tout en assurant, une gestion et un entretien pour durables du site pour les années à venir. Le projet apparaît ainsi en adéquation avec les objectifs de protection de l'environnement et la préservation du parc classé. Les mesures prévues permettent de limiter les impacts négatifs et de renforcer les qualités naturelles et paysagères du site, assurant ainsi un équilibre entre développement et conservation.