

Réunion de la Commission de Concertation du 23/01/2026

**Demande de permis d'urbanisme J.12617**

**Augustin Derumeaux:** *Réaménager la partie ouest du "Parc classé Titeca" : Remise en état des cheminements existants qui entourent la propriété, modification de l'entrée principale et secondaire, construction d'un garage et d'un local de rangement attenant, création d'une zone de stationnement intégrée au parc et création de plantations complémentaires et préexistantes.;*

Drève de Dieleghem 79.

---

AVIS

**CONTEXTE LÉGAL**

Considérant que le projet se situe en zone de parcs du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet se situe en zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;

Considérant que le projet se situe à proximité d'un noyau d'identité locale à créer et d'un corridor de mobilité au PRDD ;

Considérant que le projet concerne un site classé dénommé « Parc Titeca » classé par arrêté du gouvernement du 12/06/1997 ;

Considérant que le projet se situe en majeure partie sur le territoire communal de Jette ;

Considérant que le site du projet se situe entre plusieurs zones Natura 2000 (Bois de Dieleghem, bois du Poelbos, ..) ;

Considérant que le périmètre de la demande se situe en zone C de la carte d'évaluation biologique, soit en zone de valeur biologique importante ;

**OBJET DE LA DEMANDE**

Considérant que le projet vise à réaménager la partie ouest du "Parc classé Titeca" : Remise en état des cheminements existants qui entourent la propriété, modification de l'entrée principale et secondaire, construction d'un garage et d'un local de rangement attenant, création d'une zone de stationnement intégrée au parc et création de plantations complémentaires et préexistantes ;

**PROCÉDURE ET ACTES D'INSTRUCTION**

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidence en application de l'article 175 du COBAT, et du point 20 de son annexe B : aménagement d'une propriété plantée de plus de 5 000 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de l'article 207 du COBAT : la demande concerne un bien relevant du patrimoine immobilier classé.

Considérant que le projet est soumis aux mesures particulières de publicité :

- Application de la prescription générale 0.3. du P.R.A.S : actes et travaux dans les zones d'espaces verts ;
- Application de l'article 175/20 du COBAT : demande soumise à rapport d'incidences.

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/12/2025 au 13/01/2026 dans la commune de Jette ; qu'une réclamation a été introduite ;

Considérant que la réaction formulée lors de l'enquête publique relative à l'objet de cette demande porte sur les aspects suivants :

- Se questionne sur le périmètre du projet et la localisation des travaux ;
- Se questionne sur les dimensions du parking et les incidences éventuelles du trafic générées par les travaux et la création de ce nouveau parking.

Considérant l'avis de Bruxelles Environnement réceptionné en date du 18/12/2025 ;

Considérant l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites émis en sa séance du 19/12/2025, libellé comme suit :

« AVIS DE LA CRMS

*La CRMS se prononce comme suit sur les différentes interventions :*

Réfection des chemins d'accès

*Les chemins d'accès, actuellement constitués de revêtements différents, sont en mauvais état : il est prévu de les revoir entièrement. Le tracé originel serait conservé au maximum mais élargi à certains endroits à 3,5m (soit une augmentation de 0,5m). Quatre typologies de revêtements sont proposées :*

- *des pavés naturels en grès ou porphyre ancien non-sciés disposés en deux bandes de roulement pour l'accès privatif,*
- *une bande de pavés complète de 3,5m à joints gravillonnés pour l'accès principal,*
- *des pavés à joints engazonnés pour les jonctions secondaires*
- *du gravier de finition pour les zones parking et l'entrée secondaire.*

[image]

*Situations existante et projetée des revêtements de chemins (extraits du dossier)*

[image]

*Images de référence pour le choix des revêtements (extrait du dossier)*

*Si la CRMS comprend que la réfection des chemins carrossables est nécessaire en raison de leur état d'usure, elle demande d'opter pour un traitement uniforme des chemins à réaliser avec deux bandes de roulement en pavés de grès et enherbées, de façon à favoriser leur perméabilité et à les intégrer discrètement dans le paysage. Le choix de la double bande de pavés permettrait en outre d'éviter l'élargissement de 0,5m des chemins. Une bande complète avec le même type de pavés naturels (avec joints enherbés) est toutefois envisageable sur les espaces de manœuvre (à hauteur du portail principal et du tennis, et près de l'entrée de service de la maison). La Commission demande également de remployer les pavés d'origine encore existants (bordures, etc.) et de les compléter avec des pavés naturels en grès de couleur chaude (couleur « terre ») pour qu'ils se fondent discrètement dans les pelouses et les feuilles mortes de façon à limiter l'impact de la couleur minérale des pavés standards.*

*Enfin, en raison de la présence de nombreux arbres remarquables dans cette partie du site classé, la Commission demande expressément que cette intervention soit réalisée sous le contrôle de la DPC lors du chantier (contournement de certains arbres et de leur système racinaire indispensable pour leur préservation, etc.).*

Gestion intégrée des eaux de pluie

*Le projet prévoit des dispositifs permettant de ralentir, collecter et infiltrer les eaux de pluie sur la parcelle au sein d'espaces dédiés (noue infiltrante et jardin de pluie).*

*La CRMS est favorable à ces interventions mais demande que leur implantation se fasse dans le respect des systèmes racinaires des arbres existants et sous le contrôle de la DPC lors de leur mise en œuvre.*

*Elle demande aussi de préférer un léger reprofilage de la pelouse principale plus en amont du chemin pour éviter la trop grande proximité des noues près de chemin (gestion plus difficile).*

Balisage lumineux discret des cheminements et réseaux

*La mise en lumière des cheminements principaux est prévue via des bornes orientées vers le sol et de faible luminosité. Des spots isolés sont prévus pour mettre en valeur des arbres remarquables et points*

d'intérêt du parc. Des tranchées sont également prévues pour le passage des gaines et réseaux, dans le respect du système racinaire des arbres.

La CRMS demande de privilégier un balisage fonctionnel des chemins, bas avec un minimum d'impact sur la vie nocturne. Aucun éclairage d'arbres remarquables à leur pied, ni de scènes paysagères n'est admis, au vu des nuisances que cela entraîne sur la faune et la végétation en général. Cet aspect du dossier devrait être revu à la baisse, y compris dans le nombre de luminaires le long des chemins, strictement liés aux accès vers l'habitation et leurs annexes, d'autant que tout plan lumière devrait aussi faire l'objet d'une gestion concertée à l'échelle du parc.

#### Placement d'une clôture intégrée dans l'esprit du parc

Le projet prévoit de re fermer la parcelle actuellement ouverte à l'est pour marquer la limite de propriété et par souci de sécurité et d'intimité. Le modèle choisi est une clôture noire simple et fine.

[image] [image] [image]

Localisation projetée de la clôture (en rouge) et modèle de clôture proposé (extraits du dossier)

De manière générale, la CRMS plaide pour éviter tout morcellement du parc paysager, lequel se caractérise par de larges vues ouvertes, des perspectives continues et des transitions douces entre les différentes parties du site. Comme indiqué plus haut, le parc doit être appréhendé dans sa globalité afin de préserver la cohérence des espaces, la continuité des enchaînements paysagers et l'intégrité des structures historiques. Dans le cas présent, bien que la clôture projetée serait implantée dans l'axe de la plus longue et remarquable perspective, allant du point haut du parc, à hauteur de la maison, vers le point bas situé aux abords de l'étang, la visite sur place a néanmoins permis de constater que l'implantation proposée aurait un impact visuel limité sur cette perspective, en raison de sa position en contrebas du chemin. La CRMS peut donc l'accepter. Il s'agit aussi de se conformer aux réglementations ad hoc (selon les plans joints au dossier, la nouvelle clôture serait implantée à deux mètres du chemin sur la propriété voisine).

#### Remplacement des deux portails d'accès

La demande vise à remplacer les deux portails d'accès qui sont actuellement défectueux et en mauvais état. L'accès drève de Dieleghem est revu afin de permettre un recul du portail vers l'intérieur de la parcelle via la démolition des retours de murs (qui ne seraient pas d'origine). Le modèle prévu est de facture contemporaine, sobre et de teinte sombre. La CRMS estime que la solution proposée est acceptable.

#### Aménagement d'une zone de stationnement pour les visiteurs

[image]

Zone de stationnement projetée à droite et reliée à la maison par un chemin d'accès proposé en opus incertum (extrait du dossier)

Le projet prévoit l'aménagement d'une zone de stationnement minéralisée de neuf places pour invités, à proximité de la maison, au sein d'une clairière plantée de fruitiers.. Pour la CRMS, la création d'un tel parking, assorti d'une artificialisation significative du sol et d'une augmentation de flux automobile, n'est pas compatible avec la cohérence du site classé et générerait un impact préjudiciable à sa valeur patrimoniale. Elle semble peu compatible également avec une zone de parc qui vise exclusivement la préservation du caractère naturel, la limitation maximale de l'artificialisation, le maintien des clairières et continuités écologiques, la préservation de la perméabilité des sols.

La CRMS émet donc un avis défavorable sur l'aménagement d'un tel parking pour invités. Elle demande d'envisager une solution beaucoup moins invasive, limitée à quelques emplacements légers non formalisés au sol dans la zone projetée (et d'y revoir les plantations) et de transformer la zone actuellement gravillonnée près de la maison en espace paysager (avec fleurissement

d'accompagnement). Cela redonnerait son sens au chemin d'accès à la maison existant dont la réfection est proposée en dallage opus incertum, que la CRMS demande de prévoir dans le même matériau que les pavés naturels des autres chemins (voir ci-dessus) à choisir dans une couleur "terre" et à joints engazonnés pour les fondre dans la pelouse. Concernant le chemin actuellement en asphalte en mauvais état, reliant l'espace de l'abri de jardin à l'entrée secondaire, il n'est plus carrossable. Le rendre carrossable endommagerait de beaux arbres et la végétation adjacente. La CRMS demande de le rendre simplement piéton. De manière générale, la problématique du stationnement devrait aussi être évaluée dans sa globalité, à l'échelle du site.

#### Transformation d'un abri de jardin en garage double avec espace de stockage

La demande prévoit un garage sécurisé pour les véhicules personnels des propriétaires et les machines d'entretien du jardin en remplacement de l'abri de jardin existant, au nord-ouest de la propriété. La CRMS n'y est pas opposée car son expression architecturale est sobre et en bois et qu'il se situe dans un coin reculé et peu visible du parc. Le projet devrait toutefois s'accompagner d'une amélioration des plantations dans cette zone, actuellement en déshérence.

[image]

L'actuel abri de jardin et le garage projeté (extraits du dossier de demande

#### Aménagement d'un petit espace de terrasse à proximité de l'habitation

Le projet prévoit la création d'une terrasse en béton de 16 m<sup>2</sup> à proximité de l'habitation faite de 4 grandes dalles de béton. La CRMS ne s'oppose pas au principe d'une terrasse de taille limitée mais demande de revoir son emplacement et sa conception afin de préserver le ginkgo situé à proximité (système racinaire et couronne), d'assurer une meilleure perméabilité de l'ensemble et une meilleure intégration architecturale / stylistique de la terrasse à la maison.

#### Travaux horticoles : nouvelles plantations ornementales

Pour la CRMS, la diversification horticole et écologique est bienvenue mais elle observe que le projet est surtout lié à l'accueil des visiteurs et du parking "invités" près de la maison. La question des nouvelles plantations ornementales devrait donc être réétudiée en fonction de la problématique du stationnement revue dans le cadre de cet avis.

#### Restauration de l'abri de jardin à proximité du terrain de tennis

La CRMS est favorable à la restauration de l'abri de jardin (révision de la charpente, mise en œuvre d'une sous toiture, réparation des maçonneries...). »

### **SITUATION EXISTANTE**

Considérant que le périmètre du projet se trouve à l'ouest du site classé « Parc Titeca » ; qu'il est compris dans une zone verte située le long de la Drève de Dieleghem ;

Considérant que le site du Parc Titeca s'inscrit dans un ensemble paysager plus large, en continuité avec le Poelbos, le bois de Dieleghem et le bois du Laerbeek, participant ainsi au maillage vert régional ; qu'historiquement il s'agissait d'un ancien domaine paysager d'une superficie d'environ 5 hectares et 80 ares ;

Considérant que le site présente une topographie vallonnée, de forme globalement rectangulaire, contribuant à la qualité paysagère du lieu ;

Considérant que la composition originelle parc, compris dans le périmètre du projet, s'inspire des parcs paysagers dits « à l'anglaise », typiques du XIX<sup>e</sup> siècle, caractérisés par une mise en scène naturaliste du paysage, une maîtrise des perspectives et une organisation fluide des espaces ;

Considérant que la « Maison du Docteur », située dans le périmètre, fait partie des éléments bâtis identifiés pour leur valeur historique, architecturale et paysagère, contribuant à l'identité du site ;

Considérant que le périmètre abrite un pavillon de jardin d'inspiration japonaise, élément singulier du domaine, mais que celui-ci est en mauvais état ;

Considérant que le périmètre du projet se compose de grandes pelouses ouvertes, de massifs boisés dont des arbustes à feuille persistantes, d'arbres à haute-tige de belle taille dont certains sujets sont inscrits à l'inventaire du patrimoine naturel ;

Considérant que le tracé des chemins est sinueux et sont composés de revêtement variés tels que des pavés de pierre naturelle, des mélanges terre-pierre, des revêtements liés, du béton et du gravier ; qu'ils présentent des traces de vétusté et sont assez hétérogènes ;

Considérant que le périmètre du projet dispose de deux accès, l'un au sud donnant sur la drève de Dieleghem, et l'autre au Nord, servant d'entrée secondaire via une servitude de passage depuis l'avenue de l'Exposition ; que ces accès sont fermés par des portails en bois dans un état de détérioration avancé ;

Considérant que certaines limites de la parcelle du projet sont définies par des clôtures, des haies persistantes, des murs quand d'autres ne sont pas définis par d'aménagements spécifiques ;

Considérant que la partie sud du parc accueille un terrain de tennis semi-enterré et un local technique en mauvais état ; que la partie nord accueille également un autre abri de jardin semi-ouvert en mauvais état également ;

Considérant que les eaux pluviales sont infiltrées sur les surfaces perméables et végétalisées, exceptés au niveau des cheminements et des surfaces construites ;

### **SITUATION PROJETÉE**

Considérant que le projet vise à réaménager la partie ouest du site classé, requalifier les accès, les cheminements, les équipements et certains aménagements extérieurs existants ;

Considérant que le projet prévoit la réfection de l'ensemble des chemins d'accès en pavés de pierre naturelle (en grès ou porphyre de réemploi non-sciés de 14x14cm), posés sur une fondation en empierrement et décliné en différentes finitions selon les usages ; qu'ils seront réalisés en surplomb par rapport à l'existant ;

Considérant que les cheminements seront déclinés au regard de leur fonction :

- Deux bandes de roulement avec une bande centrale en gazon ou en gravier pour les accès secondaire privatif ;
- Une bande de 3,50 mètres en pavés de pierre à joints gravillonnés pour l'accès principal ;
- Des pavés à joints engazonnés pour les jonctions privatives vers l'habitation ;
- Des graviers de finition pour les parkings et accès privatif à l'habitation ;

Considérant que le tracé des chemins existants est maintenu, sans création de nouveaux axes de circulation internes ; que toutefois, la largeur du cheminement est élargie de 50cm afin de la porter à 3,50 mètres ;

Considérant que le projet intègre de nouveaux dispositifs pour améliorer la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle, et prévoit d'intégrer des revers d'eau sur les cheminements, des noues infiltrantes et des jardins de pluie ;

Considérant que les eaux de ruissellement issues des chemins et des surfaces imperméabilisées seront redirigées par une pente de 2 à 3% vers les surfaces perméables afin de favoriser l'infiltration naturelle dans le sol ou vers des espaces de tamponnages ;

Considérant que ces dispositifs comprennent notamment des structures drainantes intégrées sous les revêtements et des zones d'infiltration paysagères, sans raccordement direct au réseau d'égouttage ;

Considérant que le projet prévoit la mise en place d'un balisage lumineux discret le long des cheminements et des réseaux de circulation interne ;

Considérant que l'éclairage projeté est constitué de points lumineux de faible hauteur, implantés ponctuellement, et destinés exclusivement à l'orientation des usagers ; que les points lumineux sont orientés vers le bas et sont équipés de LED au spectre chaud ou ambré (2700K-2400K) ;

Considérant qu'il prévoit également des spots lumineux pour mettre en valeur certains arbres remarquables ;

Considérant également l'intégration de prises électriques pour alimenter les différents lieux (terrasse, parking, local technique,...) ; que ces gaines seront intégrés dans les nouveaux cheminements ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des deux portails d'accès existants ;  
Considérant que les nouveaux portails sont implantés aux mêmes emplacements que les portails actuels, sans modification de l'implantation des accès ; qu'ils seront constitués du même design, en bois de ton foncé à noir ;

Considérant que le projet comprend également le placement d'une clôture périphérique et destinée à matérialiser les limites du domaine côté Est ; que cette clôture disposera d'un design épuré en acier teinté noir mat ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une zone de stationnement destinée aux visiteurs en lieu et place d'un petit espace « verger » accueillant 9 arbres fruitiers ; que cette zone est localisée à proximité des accès existants, afin de limiter la circulation automobile à l'intérieur du site ;

Considérant que le projet prévoit l'intégration de 9 emplacements de stationnement aménagés en surface en forme circulaire, avec un revêtement perméable constitués de graviers ; que les 9 arbres existants seront transplantés dans le massif de plantation en limite de parcelle selon la faisabilité ; que 6 arbres (pommiers décoratifs) seront donc plantés de façon circulaire sur cette zone ;

Considérant que la zone sera agrémentée de massifs de plantation et bordée d'une haie pour atténuer l'impact visuel des voitures stationnées ;

Considérant que les connexions entre la zone de stationnement et l'habitation sera réalisée par un cheminement revêtu de dalles en pierre naturelle en opus incertum dont les contours seront bordés de massifs de plantations ;

Considérant que le projet prévoit la transformation d'un abri de jardin existant en garage double, intégrant un espace de stockage pour l'entretien du parc ; que le volume de cette construction est portée à 72m<sup>2</sup> et que l'emprise du revêtement semble être plus importante sur plan ;

Considérant que cette transformation s'effectue dans le volume existant du bâtiment ; que ce nouveau local sera composé d'un design sobre, revêtu d'un bardage en bois effet « vieilli » ; que le revêtement

Considérant que le projet prévoit également la restauration d'un abri de jardin situé à proximité du terrain de tennis, sans modification de son implantation ; que le projet prévoit un léger ravalement de façade et l'ajout de gouttières et descentes d'eau en zinc afin d'éviter la stagnation d'eau de pluie en pied de mur ; que ces eaux seront renvoyées dans le massif de plantation à proximité même de l'abri de jardin ;

Considérant que le projet comprend l'aménagement d'un espace de terrasse de 16m<sup>2</sup> à proximité immédiate de l'habitation principale, composée de 4 dalles de béton semi-lisse (2x2 mètres) ;  
Considérant que cette terrasse est implantée en lien direct avec le bâti existant, sans création de plateforme surélevée ; que la note explicative fait mention des précautions prises au regard de l'implantation du Gingko ;

Considérant que le projet prévoit des travaux horticoles comprenant de nouvelles plantations ornementales afin de compléter la composition existante, et enrichir les différentes strates ;  
Considérant que ces plantations sont localisées dans les zones paysagères existantes et définies par des strates arborée ainsi que des massifs de vivaces et graminées, sans modification du relief du site ;

## **OBJECTIFS**

Considérant que les objectifs du projet sont :

- Rénover et améliorer l'aspect esthétique et le confort des cheminements du site ;
- Rénover les locaux techniques situés au nord et au sud du site ;
- Améliorer l'habitabilité des abords de la maison du Docteur ;
- Améliorer la gestion des eaux de pluie ;

## **MOTIVATION**

Considérant que le projet concerne un site dont sa valeur patrimoniale repose sur l'association étroite entre le bâti, le parc paysager et les perspectives historiques, formant un ensemble cohérent et indissociable ;

Considérant que la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) rappelle que le parc doit être appréhendé dans sa globalité afin de préserver la cohérence des espaces, la continuité des perspectives et l'intégrité des structures historiques ;

Considérant que le périmètre du projet se situe dans une zone de développement du réseau écologique bruxellois du plan nature régional 2016-2020 ; qu'il s'agit d'un site de valeur biologique potentielle qui vise à assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des espèces et habitats naturels d'intérêt communautaire et régional ;

Considérant que le projet prévoit 9 emplacements pour visiteurs en surface, en zone actuellement plantée (en lieu et place du petit verger), avec un revêtement constitué de gravier et la réorganisation des plantations ;

Considérant que le périmètre du projet est situé en zone de parc au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ; que les zones de parc sont essentiellement affectées à la végétation, aux plans d'eau et aux équipements de détente ;

Considérant que ces zones sont destinées à être maintenue dans leur état ou à être aménagées afin de remplir un rôle social, récréatif, pédagogique, paysager ou écologique ; que seuls les actes et travaux strictement nécessaires à l'affectation de la zone de parc sont dès lors autorisés ;

Considérant que les constructions, installations et aménagements admis dans ces zones doivent être accessoire et directement lié à la fonction de parc ;

Considérant que le projet vise à formaliser une zone de stationnement ; que la création d'une zone de stationnement destinée aux visiteurs constitue une artificialisation du sol et est destiné à un usage principalement lié à la circulation et au stationnement automobile ; que de plus la création d'emplacement de stationnement engendrera des flux de circulation traversant le site et provoquera des nuisances sonores et lumineuses pour la faune ;

Considérant que l'aménagement projeté de neuf emplacements de stationnement en surface, en lieu et place d'un espace planté existant, est de nature à modifier durablement l'affectation de cette partie du site ;

Considérant par conséquent, que cet usage ne peut d'une part être considéré comme strictement nécessaire ni comme accessoire à la fonction de parc telle que définie par le PRAS et d'une autre ne respecte pas la philosophie et la cohérence du site classé et occasionnerait un impact préjudiciable sur le site ;

Considérant dès lors que cet aménagement n'est pas acceptable ;

Considérant qu'il est conseillé de limiter les interventions à des aménagements peu invasifs, en réduisant le stationnement à quelques emplacements légers non matérialisés et en renforçant le caractère paysager des abords, notamment par la transformation de la zone gravillonnée en espace vert ;

Considérant que la CRMS recommande de restituer la lisibilité du chemin d'accès à la maison par une réfection en pavés naturels à joints engazonnés, dans une teinte terre, et de limiter le chemin existant en asphalte à un usage strictement piéton afin de préserver les arbres et la végétation ; qu'elle souligne enfin la nécessité d'évaluer la question du stationnement à l'échelle globale du site ;

Considérant que la réfection des chemins est justifiée par l'état d'usure et l'hétérogénéité des revêtements constatés sur site ; que le projet prévoit un revêtement en pavés de pierre naturelle de réemploi (grès/porphyre), avec déclinaisons selon les usages afin d'homogénéiser la matérialité ;

Considérant que l'élargissement des chemins de 50cm doit être évité partout où il n'est pas strictement indispensable au fonctionnement, et que les espaces de manœuvre peuvent, le cas échéant, faire l'objet d'un traitement ponctuel distinct ;

Considérant dès lors que les chemins doivent être traités de manière la plus uniforme, en privilégiant des dispositifs favorisant la perméabilité et limitant l'impact minéral ; que par conséquent il serait opportun d'intégrer la typologie "deux bandes de roulement" sur l'ensemble du site, avec joints engazonnés lorsque cela est techniquement possible, excepté sur les emplacements dédiés aux manœuvres des véhicules ;

Considérant que les interventions à proximité des arbres remarquables doivent être exécutées avec mesures de protection des systèmes racinaires et modalités de chantier adaptées ;

Considérant que le projet prévoit une gestion intégrée des eaux pluviales par noues infiltrantes, jardins de pluie et structures drainantes, avec orientation des pentes vers des surfaces perméables et/ou des espaces de tamponnage ;

Considérant que l'objectif régional vise un zéro-rejet au réseau d'égouttage pour une pluie de retour 100 ans, et que le dimensionnement annoncé au dossier doit être renforcé pour tendre vers cet objectif ;

Considérant que les solutions enterrées (massifs d'empierrement / tranchées drainantes) doivent être réduites autant que possible dans un contexte de parc, au profit de dispositifs en pleine terre à ciel ouvert, compte tenu de la disponibilité d'espaces non bâtis ;

Considérant que des essais d'infiltration préalables aux travaux doivent être réalisés aux emplacements des dispositifs afin d'objectiver la capacité d'infiltration du sol et d'adapter le dimensionnement ;

Considérant que l'implantation des noues et jardins de pluie doit éviter toute atteinte aux systèmes racinaires, et que la solution d'un léger reprofilage amont de pelouse peut être privilégiée lorsque cela permet d'éloigner les dispositifs des chemins pour améliorer la gestion ;

Considérant que le projet prévoit un balisage bas orienté vers le sol, ainsi que des spots de mise en valeur d'arbres remarquables et l'intégration de gaines techniques dans les cheminements

Considérant que l'éclairage doit être limité à un balisage strictement fonctionnel des cheminements nécessaires aux accès à l'habitation et aux annexes ; qu'aucune mise en lumière des arbres, ni "scènes paysagères", ne peut être admise, et que le nombre et l'implantation des luminaires doivent être revus à la baisse afin de limiter les nuisances sur la faune et la flore ;

Considérant que toute tranchée et tout passage de réseau doit être implanté en évitant les zones racinaires et exécuté suivant des modalités de chantier adaptées ;

Considérant que le remplacement des portails existants défectueux, est prévu sans modification de l'implantation des accès, et avec un modèle sobre et de teinte sombre ; que ces travaux sont acceptables

Considérant que le dossier prévoit la mise en place d'une clôture simple, fine, de teinte sombre, afin de matérialiser une limite de propriété à l'est ; que l'implantation proposée a un impact visuel limité sur cette perspective, en raison de sa position en contrebas du chemin ;

Considérant que ces interventions sont donc acceptables sous réserves du respect de l'implantation proposée et de l'absence d'effet de morcellement fonctionnel du parc par la matérialisation de ses limites ;

Considérant que le projet prévoit la transformation d'un abri de jardin existant en un volume semi fermé intégrant un garage et un espace de stockage, sans modification du gabarit du bâtiment ;

Considérant que le maintien d'un local destiné à l'entreposage du matériel nécessaire à l'entretien du parc (outillage horticole, machines d'entretien) peut être admis en zone de parc, dès lors qu'il présente un caractère strictement accessoire à la gestion et à l'entretien du site ;

Considérant que dans une zone de parc, un garage couvert destiné au stationnement de véhicules privé ne peut être autorisé que s'il est strictement limité, nécessaire au fonctionnement du site et accessoire à la fonction principale de parc ;

Considérant que compte tenu de la superficie du domaine, de son entretien régulier, l'aménagement de maximum deux emplacements de stationnement couverts au sein du volume existant peut être admis à titre exceptionnel, pour autant que l'un soit destiné au véhicule nécessaire à l'entretien du parc et que l'autre soit limité à l'usage des occupants de l'habitation, à l'exclusion de tout stationnement visiteurs ;

Considérant toutefois que l'intégration d'un volume bâti couvert de 72 m<sup>2</sup> en zone de parc implique des mesures compensatoires renforcées afin de limiter son impact environnemental et paysager ;

Considérant dès lors que cette transformation ne peut être admise que si la toiture du bâtiment soit aménagée en toiture verte extensive, apte à retenir et à temporiser les eaux pluviales et que les abords immédiats du bâtiment fassent l'objet d'un renforcement significatif des plantations, privilégiant des essences indigènes et visant à améliorer l'intégration paysagère du volume dans le parc ;

Considérant que le projet prévoit une terrasse de 16 m<sup>2</sup> composée de grandes dalles, implantée au droit de l'habitation, sans plateforme surélevée ;

Considérant que cette terrasse doit être repositionnée et redessinée afin d'éviter toute atteinte au système racinaire et à la couronne du Ginkgo Biloba et en dehors de l'emprise de la couronne (rayon de 3 mètres en dehors de l'emprise de la couronne) ; qu'il y a lieu de revoir la perméabilité de l'ensemble et une meilleure intégration architecturale/stylistique de la terrasse à la maison ;

Considérant que le dossier prévoit de nouvelles plantations ornementales et une structuration par strates ; que les plantations sont surtout visées à l'accueil des visiteurs et du parking "invités" ; que par conséquent les nouvelles plantations devrait donc être réétudiée en fonction de la problématique du stationnement revue dans le cadre de la demande de permis ;

Considérant également que la liste de plantations doit être revue afin de respecter un minimum de 80% d'espèces indigènes pour les strates herbacée, arbustive et arborée, et d'éviter les variétés horticoles en zones d'espaces verts/zone de développement écologique ;

Considérant qu'il y a lieu d'exclure toute espèce identifiée comme exotique envahissante ou potentiellement problématique, et notamment l'essence « *Lamium galeobdolon* 'Florentinum' » considéré comme une espèce exotique invasive ;

Considérant que du bois mort doit être conservé sur site (sur pied et/ou au sol) sous forme de totems, souches, sections de troncs ou tas de branches, afin de constituer des habitats pour la petite faune ;

Considérant que le projet prévoit la restauration de l'abri de jardin près du tennis, comprenant notamment des interventions de remise en état et d'amélioration de l'évacuation des eaux pluviales

Considérant que préalablement au chantier et aux périodes appropriées, il y a lieu de réaliser une vérification des combles sous toiture afin de détecter la présence éventuelle de gîtes ou traces d'espèces protégées et le cas échéant réaliser des mesures de prévention et/ou demandes de dérogations éventuelles à l'ordonnance nature auprès de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le calcul du CBS+ (situation existante / situation projetée) doit être produit, afin d'objectiver l'évolution des surfaces perméables/plantées et d'identifier les ajustements nécessaires ;

Considérant que le site comprend un nombre important d'arbres remarquables et de sujets de grande valeur paysagère et biologique, et que l'ensemble des travaux projetés (réfection des cheminements, gestion des eaux pluviales, balisage lumineux, pose de réseaux, terrassements ponctuels et aménagements horticoles) est susceptible d'affecter tant les systèmes racinaires que les troncs et le houppier de ces arbres ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir pour l'ensemble du chantier, des mesures de protection pour les arbres existants, comprenant la délimitation de zones de protection racinaire, l'interdiction de stockage de matériaux et de circulation d'engins lourds au droit de ces zones, ainsi que la mise en œuvre de techniques de chantier adaptées afin de préserver l'intégrité des systèmes racinaires, des troncs et de la couronne des arbres ;

Considérant que moyennant les conditions relevées ci-dessus, la demande ne pourrait pas porter atteinte aux éléments arborés qui constituent un patrimoine végétal exceptionnel, contribuant à la valeur écologique, paysagère et patrimoniale du site ;

#### **Avis favorable conditionnel**

- Ne pas aménager le parking visiteurs à l'est du site ;
- Revoir l'aménagement des chemins du site :
  - o Réemployer autant que possible les pavés d'origine et encore existants (bordures) et uniformiser le revêtement sol en privilégiant l'emploi du pavés de grès couleur « terre » ;
  - o Ne pas élargir les cheminements de 50 cm et privilégier le choix de la double bande de pavés, excepté au niveau des zones dédiées aux manœuvres ;
- Revoir les principes de mise en lumière sur le site :
  - o Supprimer toute mise en lumière des arbres et toute scène paysagère, limiter l'éclairage à un balisage bas strictement fonctionnel pour les cheminements ;

- Réduire le nombre et l'implantation des luminaires afin de réduire les nuisances sur la faune et flore ;
  - Planter les tranchées ainsi que le passage des gaines en dehors des zones racinaires des arbres ;
- Revoir l'aménagement du bâtiment couvert destinés au local de stockage et stationnement de véhicules :
  - Intégrer une toiture verte extensive destinés à temporiser les eaux pluviales ;
  - Renforcer plantations aux abords du bâti en privilégiant des essences indigènes ;
- Renforcer la gestion intégrée des eaux pluviales de façon à atteindre la gestion d'une pluie de retour 100 ans au droit du parc, à l'aide d'aménagements de gestion intégrée des eaux de pluie ;
  - Autant que possible essayer de s'affranchir des techniques de gestion des eaux de pluie enterrées, sous forme de massifs en empiérement sous les noues, compte tenu de la disponibilité des espaces de pleine terre dans le parc ;
  - Réaliser des tests d'infiltration de type Matsuo ou Porchet au droit des futurs aménagements GiEP avant chantier afin de connaître la capacité d'infiltration du sol en place ;
- Revoir la palette des essences proposées et se référer à la liste « Espèces végétales indigènes et conseillées » de Bruxelles Environnement afin de réaliser les plantations avec au moins 80% d'espèces indigènes en évitant également les variétés pour les trois strates (herbacée, arbustive, arborée) ;
- Conserver du bois mort (des arbres coupés), qui constitue un habitat pour une diversité d'espèces, autant que possible sur le site, sur pied et/ou au sol : tronc debout "totem", souche, sections de tronc, tas de branches ;
- Revoir l'implantation de la terrasse afin d'éviter toute atteinte au système racinaire et à la couronne du Ginkgo Biloba, l'intégrer en dehors du rayon de 3 mètres et opter pour un revêtement de sol plus perméable ;
- S'assurer de faire précéder les travaux de toitures (abri de jardin, local technique), d'une vérification dans les combles / plancher sous toiture afin d'écarter la présence ou des traces d'animaux protégés et le cas échéant, prendre des mesures spéciales de prévention et de préservation et demande de dérogation éventuelle à l'ordonnance nature ;
- Calculer le CBS + du projet (situation existante versus situation projetée) ;
- Réaliser les travaux en veillant à contourner le système racinaire des arbres et en préservant tout impact sur le système racinaire des arbres, leurs troncs et leurs couronnes ;
- Associer la Direction du Patrimoine culturel (DPC) en amont du chantier et veiller à la réalisation des travaux en concertation avec celle-ci.

DELEGUES	SIGNATURES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME	.....
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL	.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

.....  
.....  
.....  
.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 23/01/2026

**Demande de permis d'urbanisme J.12605**

**R. et N. ESTATE S.A.:** *la régularisation de l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au 1er étage en intérieur d'îlot, de la modification des châssis ainsi que la couleur de la grille en façade avant, l'agrandissement d'une baie en façade latérale et la régularisation de volumes couverts extérieurs en intérieur d'îlot;*  
Chaussée de Wemmel 159.

---

AVIS

- vu que la demande se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise *la régularisation de l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate au 1er étage en intérieur d'îlot, de la modification des châssis ainsi que la couleur de la grille en façade avant, l'agrandissement d'une baie en façade latérale et la régularisation de volumes couverts extérieurs en intérieur d'îlot* ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/01/2026 au 15/01/2026 pour cause de :
  - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- Généralités
- Considérant que les propriétaires ont acquis le bien le 28/06/2011 ;
- Considérant que l'administration ne dispose pas de plans d'archives reprenant l'entièreté de la situation existante de droit de la parcelle ;
- Considérant que le bien est repris à l'inventaire scientifique du patrimoine ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme 3022 concernant la construction d'une maison délivré le 21/12/1900 ;
- Considérant le permis d'urbanisme 3099 concernant la reconstruction du pignon délivré le 04/01/1901 ;
- considérant le permis d'urbanisme 3998 concernant la construction d'une maison avec dépendances délivré le 19/02/1924 ;
- Considérant le permis d'urbanisme 4673 concernant la construction d'une chambre avec salle de bain et un hangar délivré le 04/02/1927 ;
- Considérant le permis d'urbanisme 5531 concernant l'agrandissement du hangar délivré le 28/05/1929 ;
- Implantation
- Considérant que la parcelle s'implante dans un quartier résidentiel composé d'une maison unifamiliale au n°161 et de boxes de garage au n°149 ;
- Considérant que la parcelle a une superficie de 912m<sup>2</sup> et une profondeur variant entre 48,81m et 54,18m ;
- Considérant dès lors que la parcelle a une emprise importante par rapport à l'ensemble de l'îlot ;
- Gabarit / Volumétrie

- Considérant que d'après les orthophotos plans disponibles sur Brugis, des modifications volumétriques ont eu lieu entre 1971 et 1977 (transformations de la toiture à versants en partie centrale) ;
- Considérant qu'une toiture à versants a été démolie au profit d'une toiture plate de moindre hauteur ;
- Considérant que d'après les orthophotos plans disponibles sur Brugis, le fond de la parcelle était entièrement construit ; que le bâtiment a été démoli entre 1977 et 1987 ;
- Considérant que le fond de la parcelle est bétonné et qu'il dispose d'une superficie en pleine terre ;
- Considérant que la superficie de pleine terre a été réduite entre 2012 et 2014 ; que la superficie en pleine terre en fond de parcelle est actuellement de 20,54m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la demande prévoit la régularisation de la construction de trois volumes couverts extérieurs de 9,25m<sup>2</sup>, 20,52m<sup>2</sup> et 33,93m<sup>2</sup> situés en fond de parcelle et réalisés entre 2012 et 2014 ;
- Considérant que ces volumes sont en structure bois et recouverts soit de tuiles, soit d'ardoises ou soit de derbigum ;
- Considérant que ces espaces permettent d'entreposer des matériaux de construction (échafaudage, bois) et d'autres éléments (vélos, tondeuse...) ;
- Considérant que ces volumes ont une hauteur variant entre 3m56 et 4m89 ;
- Considérant que la toiture la plus haute dépasse le mur mitoyen avec la parcelle située au n°19 rue Henri Werrie ;
- Considérant que l'impact volumétrique en intérieur d'îlot est minime ;
- Aménagements intérieurs
- Considérant que la demande régularise des travaux structurels réalisés dans les bureaux situés au rez-de-chaussée arrière ;
- Considérant que l'entièreté du rez-de-chaussée est utilisé en bureaux et stockage tandis que les étages sont utilisés pour le logement unifamilial ;
- Considérant que la demande ne précise pas le type de stockage ; qu'il est nécessaire d'obtenir un permis d'environnement lorsqu'il s'agit de stockage de bois (100m<sup>2</sup>) ;
- Façades
- Considérant que les châssis en bois bruns tels que dessinés dans les plans du permis d'urbanisme 3998 ont été remplacés par des châssis en bois blanc ;
- Considérant que les trois baies à guillottes ont été remplacées par un double ouvrant ;
- Considérant que les nouvelles divisions et la nouvelle teinte s'intègre harmonieusement dans le bâti existant ;
- Considérant que la porte d'entrée et la grille latérale en bois ont également été remplacés par des portes en acier noir ;
- Considérant que les nouvelles portes s'accordent avec le style architectural de la façade ;
- Considérant que la demande régularise l'agrandissement d'une baie en façade latérale ; que cette baie permet d'améliorer l'éclairage naturel du bureau ;
- Aménagements extérieurs
- Considérant que la demande prévoit la régularisation de l'aménagement d'une terrasse de 98,15m<sup>2</sup> sur une partie la toiture plate au 1<sup>er</sup> étage en intérieur d'îlot ;
- Considérant que d'après les orthophotos plans disponibles sur Brugis, la terrasse a été aménagée entre 2012 et 2014 ;
- Considérant que cette terrasse est en dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU ; que celle-ci dépasse le profil mitoyen de droite (n°149) ;
- Considérant que le mur mitoyen de droite est plus haut de 1m11 par rapport au niveau de la terrasse ;
- Considérant qu'en situation de fait, une palissade en bois a été ajoutée afin de limiter les vues droites et obliques sur la parcelle voisine ;
- Considérant que la demande prévoit un recul d'1m90 par rapport aux limites mitoyennes avec la parcelle située au n°149 Chaussée de Wemmel ; tout en maintenant la mise en place d'un pare-vue de 2m50 de hauteur à 1m92 de la limite mitoyenne ;

- Considérant que la demande ne précise pas la matérialité de ce pare-vue ;
- Considérant que le recul d'1m90 permet de respecter le code civil ; que le maintien de ce pare-vue ne se justifie pas ;
- Considérant qu'il y a lieu de limiter le placement d'installations fixes en intérieurs d'îlot ;
- Considérant que la demande prévoit un recul variant entre 3m92 et 5m18 par rapport aux limites mitoyennes de gauche (n°161) ;
- Considérant cependant que la terrasse s'implante au centre de l'îlot mais qu'elle dispose de peu de vues sur les habitations environnantes de par la présence d'arbres et d'une distance importante par rapport aux façades arrières des biens situés sur Henri Werrie ;
- Considérant que la toiture plate a une superficie totale de 194,16m<sup>2</sup> ;
- Considérant que la demande prévoit le maintien d'une membrane bitumineuse sur le restant de la toiture plate (soit 96.01m<sup>2</sup> de toiture bitumineuse) ;
- Considérant que d'après les orthophotos plans disponibles sur Brugis, le fond de la parcelle d'une superficie de 281,56 m<sup>2</sup> est utilisé comme entreposage de matériaux de construction depuis 2012 ;
- Considérant que d'après les photos, des véhicules (voitures et camionnettes) sont également entreposés sans marquage précis au sol ;
- Considérant la prescription 0.6. du PRAS, que dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
- Considérant que la demande ne prévoit aucune amélioration esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ; que la demande ne favorise aucune création de surfaces en pleine terre ;
- Conclusion
- Considérant qu'il y a lieu d'améliorer les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'îlot ;
- Considérant qu'il y a lieu de fournir des précisions par rapport à l'utilisation du fond de parcelle en tant que parking (nombre de place, délimitation) ;
- Considérant qu'il y a lieu de limiter l'impact visuel du parking en intérieur d'îlot en proposant un aménagement paysager et en améliorant la perméabilité ;

**AVIS UNANIME FAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme à condition de :**

- Supprimer le pare-vue au niveau de la terrasse ;
- Fournir un plan d'aménagement paysagé du fond de la parcelle ;
- Améliorer la perméabilité du fond de la parcelle afin de tendre au 50% de perméabilité imposée par le RRU ;
- Déterminer le nombre d'emplacement de stationnement et les limiter ;
- Introduire une demande de permis d'environnement par rapport au stockage de bois ;

**Les dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et toiture d'une construction mitoyenne) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

**Les plans modifiés répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

DELEGUES

SIGNATURES

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL.....

BRUXELLES ENVIRONNEMENT.....

ADMINISTRATION COMMUNALE.....

.....

.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.

Réunion de la Commission de Concertation du 23/01/2026

**Demande de permis d'urbanisme J.12607**

**Monsieur Nessim Belahcene:** *l'aménagement de trois unités de logement, la construction d'une lucarne et l'aménagement d'une terrasse en façade arrière ainsi que la régularisation de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et des modifications en façade avant;*

Rue Dupré 141, 1090 Jette

---

AVIS

- Généralités
- vu que la demande se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;
- considérant que la demande vise à *l'aménagement de trois unités de logement, la construction d'une lucarne et l'aménagement d'une terrasse en façade arrière ainsi que la régularisation de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et des modifications en façade avant* ;
- attendu que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour cause de :
  - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/01/2026 au 15/01/2026 pour cause de :
  - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- attendu que la demande a été soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour cause de :
  - dérogation à l'art.16 du titre II du RRU (local commune à ordures) ;
  - dérogation à l'art.17 du titre II du RRU (local commun pour vélo et voitures d'enfant) ;
  - dérogation à l'art.18 du titre II du RRU (local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) ;
- Refus du permis d'urbanisme J.12391
- Considérant que le collège a refusé en date du 17/06/2025 la demande de permis d'urbanisme J.12391 suite à l'avis défavorable de la commission de concertation du 23/05/2025 pour les motifs suivants :
  - « Généralités
  - *vu que la demande se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol (PRAS) ;*
  - *considérant que la demande vise à l'aménagement de trois unités de logement, la construction d'une lucarne et l'aménagement de terrasses en façade arrière ainsi que la régularisation de la construction d'une annexe au rez-de-chaussée et des modifications en façade avant ;*

- attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 01/05/2025 au 15/05/2025 pour cause de :
  - dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne) ;
  - dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture – hauteur) ;
  - application de la prescription générale 2.5.2 du PRAS (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant) ;
- considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;
- attendu que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour cause de :
  - application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) ;
- attendu que la demande a été soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour cause de :
  - dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU (superficie minimale) ;
  - dérogation à l'art. 9 du titre II du RRU (cuisine) ;
  - dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (éclairage naturel) ;
  - dérogation à l'art. 16 du titre II du RRU (local commun à ordures) ;
  - dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU (local commun pour vélos et voitures d'enfants) ;
  - dérogation à l'art. 18 du titre II du RRU (local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) ;
- Considérant que les plans de la situation existante sont manquants ;
- Historique de la parcelle et du bien
- Considérant le permis d'urbanisme 3923 délivré le 05/10/1923 pour la construction d'une maison ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.3665 délivré en date du 07 novembre 1963 pour la transformation de la toiture à versant en toiture plate ; considérant le courrier ref. bouw./65/S.98 envoyé en date du 25 février 1965 indiquant la péremption du permis d'urbanisme J.3665 faute de n'avoir pas mis en œuvre les travaux ;
- Considérant qu'il n'y a pas de plans d'archives pour la demande d'aménager 9 chambres pour étudiants ;
- Considérant l'A.G. 11-2009 envoyée en date du 21/01/2009 concernant le changement de destination et l'aménagement de 9 logements indépendants au lieu de chambres étudiants ;
- Considérant le permis d'urbanisme J.8622 introduite en date du 02/02/2009 pour la régularisation du changement de destination d'un immeuble comportant 9 chambres étudiants en 9 flats ; que le service urbanisme a remis un avis défavorable en date du 14/05/2009 ;
- Considérant que la demande J.8622 a été soumise à l'avis du fonctionnaire délégué ; que le fonctionnaire a remis en date du 17/07/2009 un avis défavorable pour les motifs suivants :
  - « considérant que la demande n'est pas conforme au titre II, article 3 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne les normes minimales de superficies ;
  - Considérant que la demande n'est pas conforme au titre II, article 7, 8 et 9 du règlement régional d'urbanisme en ce qui concerne la salle de bain ou de douche, WC et cuisine ;
  - Considérant que d'après le rapport d'expertise datant du 06/06/2006 joint au dossier les flats du rez-de-chaussée, 1er et 2e étage comprennent une

*kitchenette et un lavabo, que ceux du 3e étage ne comprennent qu'un lavabo et que deux salles de douche avec WC sont situés au niveau des paliers ;*

- Considérant que la notion du flat induit la notion de séjour ou de résidence de manière plus constante et durable dans les logements en question que dans le cas d'un logement étudiant ;*
- Considérant de ce fait que si les aménagements de l'immeuble (kitchenettes, lavabos, salles de douche, wc, ...) sont acceptables pour des logements étudiants, ils n'offrent pas les conditions de confort et d'habitabilité que l'on peut être en droit d'attendre pour des flats ;*
- Considérant dès lors que si des chambres d'étudiants sont acceptables dans l'immeuble, le fait de les transformer en flats ne constitue pas un bon aménagement des lieux ;*
- Considérant que la demande ne prévoit aucune amélioration des conditions de confort et d'habitabilité de l'immeuble ; »*
- Considérant que la demande J.8622 a été déclarée sans suite en date du 10/08/2009 suite à la réception en date du 13/07/2009 du courrier de la part du demandeur souhaitant annuler la demande ;*
- Considérant les renseignements urbanistiques R.U. 415-2009 envoyé en date du 17/08/2009 et les renseignements urbanistiques R.U. 780-2011 envoyés en date du 21/11/2011 ; que ceux-ci indiquent que la dernière autorisation délivrée pour ce bien portait sur l'aménagement de 9 logements étudiants ;*
- Considérant les deux courriers envoyés de la part de notaires en date du 27/07/2009 et 17/10/2011 ; que ces deux courriers décrivent le bien comme une « maison à deux étages » ; considérant l'A.G. 100-2010 envoyée en date du 10/06/2010 ; que le courrier rappelle que la dernière affectation réglementaire est 9 chambres étudiants ;*
- Considérant le titre de propriété datant du 04/11/2024 joint à la demande ; que la description du bien est une maison ;*
- Considérant le PV 13/2017 envoyé le 28/09/2017 pour la transformation de 9 chambres pour étudiants en un logement collectif ;*
- Considérant l'A.G. 551-2020 envoyée en date du 15/12/2020 concernant les renseignements cadastraux ;*
- Modification du gabarit*
- Considérant les plans du permis d'urbanisme 3923 ; que la maison était de type R+1 avec une toiture en pente ; que la maison disposait de deux pièces en enfilade par niveau ainsi que des greniers dans les combles et des caves ;*
- Considérant les photos aériennes BruGIS ; que les photos de 1996 montrent une maison de type R+2 avec toiture en pente ; qu'il n'est cependant pas possible de déterminer la date de la construction des annexes ;*
- Considérant que la profondeur du rez-de-chaussée dépasse les 2/3 de la profondeur de la parcelle ;*
- Considérant que la demande prévoit la construction d'une lucarne en façade avant ; que le bien est plus haut que les deux biens mitoyens ; que l'augmentation du volume n'est pas justifiée et ne s'intègre pas dans le cadre environnant bâti ;*
- Châssis en façade avant*
- Considérant que les châssis existants sont en aluminium de couleur naturelle ; que le cintrage des baies n'est pas respecté ; que la porte et les châssis existants ne s'accordent pas au style de la façade ;*

- *Considérant que la demande prévoit le remplacement des châssis par des châssis en PVC blanc ; que les châssis proposés ne suivent pas le cintrage des baies ; que ni le matériau ni la couleur proposés ne s'accorde avec le style de la façade ;*
- *Considérant qu'il serait plus judicieux de prévoir une nouvelle porte d'entrée et des châssis correspondant à la façade de la situation de droit du permis d'urbanisme 3923 ;*
- *Aménagement des logements*
- *Considérant la décision du collège en date du 19.08.2008 ; considérant les dispositions générales :*
  - *« qu'en cas de largeur de façade principale inférieure à 5,50 m et/ou de superficie de plancher nette habitable inférieure à 150 m<sup>2</sup>, les immeubles de rapport ne peuvent faire l'objet d'une division d'un ou plusieurs des logements existants ;*
  - *que les maisons unifamiliales ne peuvent être divisées ; »*
- *Considérant que la largeur de la façade indiquée sur les plans varie de 540 à 548 cm ;*
- *Considérant que la notion de logement étudiant induit l'utilisation de locaux communs ; que le bien est dès lors considéré comme une seule unité ;*
- *Considérant les photos prises dans le cadre du P.V. d'infraction ; qu'il y a une cuisine, un WC et une salle de bain communes ; que l'emploi d'espaces communs confirme l'utilisation du bien comme une seule unité, assimilée à un logement unifamilial ;*
- *Considérant le relevé Sibelga en date du 30/09/2004 ; qu'il est indiqué qu'il n'y a qu'un seul compteur de gaz et qu'un seul compteur d'électricité ;*
- *Considérant que les logements proposés ne sont pas de bon aménagement pour les raisons suivantes :*
  - *Logement 01 (rez-de-chaussée)*
    - *Cuisine de petite superficie < 5 m<sup>2</sup> ;*
    - *Salle de douche de petite superficie < 3 m<sup>2</sup> ;*
    - *Pas d'espace de rangement séparé ;*
    - *Eclairage naturel insuffisant ;*
    - *Chambre à rue ;*
  - *Logement 02 (1er étage) ;*
    - *Pas d'espace extérieur ;*
    - *Éclairage naturel insuffisant ;*
  - *Logement 03 (duplex 2e et 3 étage) :*
    - *Pas de WC séparé ;*
    - *Pas d'espace de rangement séparé ;*
    - *Eclairage naturel des chambres insuffisant ;*
- *Considérant que les espaces communs sont aménagés en cave ; que leur accès n'est pas aisé ; que cela n'est pas de bon aménagement ;*
- *Considérant le nombre important de dérogations aux normes d'habilité des logements ; que ces dérogations ne sont pas minimales et non justifiées ;*
- *Considérant que 2 des 3 logements sont des studios ; que cela ne répond pas aux lignes directrices communales ;*
- *Considérant que le bien ne se prête pas à une division en plusieurs unités de logements indépendants ;*
- *Conclusion*

- *Considérant que malgré le manque de confort actuel, que les conditions d'habitabilité des chambres sont déplorables, la demande ne répond pas aux principes du bon aménagement des lieux ;*
- *Considérant qu'il serait plus judicieux de réaménager le bien en tant que maison unifamiliale ou de prévoir les transformations et rénovations nécessaires pour aménager des espaces communs répondant aux normes d'habitabilité afin d'améliorer la situation existante des chambres pour étudiants;*
- **Avis unanime défavorable et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme ;**

*La dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne), la dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture – hauteur), la dérogation à l'art. 3 du titre II du RRU (superficie minimale), la dérogation à l'art. 9 du titre II du RRU (cuisine), la dérogation à l'art. 10 du titre II du RRU (éclairage naturel), la dérogation à l'art. 16 du titre II du RRU (local commun à ordures), la dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU (local commun pour vélos et voitures d'enfants) et la dérogation à l'art. 18 du titre II du RRU (local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) sont refusées pour les motifs énoncés ci-dessus. »*

- Modifications apportées par rapport à demande précédente (J.12391)
- Considérant que la demande prévoit les modifications suivantes :
  - Logement 01 – rez-de-chaussée
    - Suppression des dalles de la cour ;
    - Aménagement du séjour avec cuisine ouverte en façade avant ;
    - Aménagement d'une salle de bain plus spacieuse dans l'annexe ;
    - Transformation de la fenêtre en porte-fenêtre (chambre à l'arrière) ;
    - Aménagement d'une toiture verte sur la toiture de l'annexe ;
  - Logement 02 – niveau 01
    - Transformation de la fenêtre en porte-fenêtre avec garde-corps (chambre à l'arrière) ;
  - Façade avant
    - Modification de la position de la lucarne en façade avant ;
    - Remplacement de la corniche existante par une corniche en bois blanc ;
    - Remplacement du garde-corps en verre existante par un garde-corps en ferronnerie ;
    - Remplacement des châssis en aluminium par des châssis en PVC blancs reprenant le style de la façade initiale avec des impostes et respectant le cintrage ;
- Considérant que les modifications prévues améliorent le projet par rapport à la version précédente ;
- Volume
- Considérant que le volume existant est visible sur des photographies aériennes depuis avant le 01/01/2000 ;
- Considérant la construction de la lucarne et de la terrasse dans le pan de la toiture ; que ces volumes impliquent des dérogations à l'art. 4 (hauteur) et à l'art. 6 (profondeur) du titre I du RRU ;
- Considérant que la lucarne est centrée par rapport aux baies en façade avant ; que la lucarne permet d'augmenter le volume et la luminosité des espaces de vie du duplex ; que la terrasse permet au logement de disposer d'un espace extérieur ;

- Considérant que la demande vise la régularisation de la volumétrie du bien (étage supplémentaire, toiture à versant et annexe) ; que le volume existant est visible sur les photos aériennes depuis au moins 1977 ;
- Façade avant
- Considérant que la demande prévoit de remplacer un garde-corps en ferronnerie ; de placer une corniche en bois ; que cela vise à améliorer l'esthétique de la façade avant ;
- Considérant que la demande prévoit de placer des châssis en PVC blanc ; que le choix du PVC pour des menuiseries n'est cependant pas adapté puisque le bien est situé en zone ZICHEE ; qu'il y a lieu de prévoir des menuiseries en bois ou un autre matériau avec un rendu finition bois ; que les châssis doivent suivre le cintrage des baies ;
- Considérant que la division proposée avec un imposte et double battant s'accorde avec le dessin de la façade du permis 3923 ;
- Considérant que la couleur blanche ne s'accorde pas avec la façade en pierre beige ; qu'il y a lieu de prévoir des châssis de couleur afin d'apporter du contraste dans la composition de façade ;
- Considérant que la modification de la porte d'entrée n'est pas spécifiée sur les plans ; la porte d'entrée existante en aluminium est maintenue ; que cela ne forme pas un tout cohérent avec les châssis et nuit à l'esthétisme de la façade ; que l'avis de la commission de concertation du 17/06/2025 avait soulevé ce point et indique « *il serait judicieux de prévoir une nouvelle porte d'entrée et des châssis correspondant à la façade de la situation de droit du permis d'urbanisme 3923* » ;
- Considérant que le remplacement de la porte d'entrée améliorerait l'isolation thermique et acoustique des espaces communs ;
- Considérant qu'il y a lieu d'adapter la proposition pour les nouvelles menuiseries et d'adapter la couleur de la corniche en bois afin d'assurer l'harmonie de la façade avant ;
- Considérant l'état négligence de la façade avant ; qu'il y a lieu de nettoyer celle-ci ;
- Espaces communs
- Considérant que la demande ne prévoit pas l'aménagement d'un local commun à ordures ; que la demande ne prévoit pas l'aménagement d'un local pour entreposer le matériel de nettoyage ;
- Considérant que la demande prévoit les locaux communs (compteurs et local vélo) au sous-sol ; que l'accès à celui-ci n'est pas aisé ; que le local ne répond pas aux normes du titre II du RRU ;
- Considérant que l'aménagement de locaux communs répondant aux normes du RRU se ferait au détriment des espaces de vie des habitants ; que les logements sont de petite taille ; que les dérogations peuvent être accordées ;
- Conclusion
- Considérant que les modifications apportées au projet visent à réduire les dérogations au titre I et au titre II du RRU ; que les dérogations sont dès lors acceptables ;
- Considérant que la demande vise à améliorer la situation existante ;

**AVIS UNANIME FAVORABLE et en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme** à condition de :

- Adapter la proposition pour les nouvelles menuiseries :
  - Revoir la matérialité en privilégiant le bois et faire une nouvelle proposition pour la couleur des châssis, de la porte d'entrée et de la corniche ;
  - Prévoir une porte d'entrée dont l'imposte et les éléments décoratifs (moulures, parties vitrées, ferronnerie) correspondent à celle représentée sur la façade de la situation de droit du permis d'urbanisme 3923 ;
- Nettoyer l'ensemble de la façade avant ;

**La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus en application de l'article 126§7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

**La dérogation à l'art. 16 du titre II du RRU (local commun à ordures), la dérogation à l'art. 17 du titre II du RRU (local commun pour vélos et voitures d'enfants) et la dérogation à l'art. 18 du titre II du RRU (local commun pour arrangement de matériel de nettoyage) sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.**

**Les plans modifiés répondant à ces conditions seront à soumettre au Collège des Bourgmestre et Echevins, en application de l'article 191 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire.**

DELEGUES	SIGNATURES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION DE L'URBANISME	.....
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL	.....
BRUXELLES ENVIRONNEMENT	.....
ADMINISTRATION COMMUNALE	.....
	.....
	.....

Vu que la procédure d'examen de ce dossier n'est pas encore terminée, l'avis de la commission de concertation n'est qu'un des éléments constitutifs de la décision définitive.