

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Monsieur Thibaut Jossart

Directeur

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry Wauters

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 19/12/2025

N/Réf. : JET30013 _751_PUN
Gest. : KD
V/Réf. : 2283-0019/32/2025-254PR
Corr DPC: CL / ED / BC
NOVA : 10/PFU/1991168
Corr DU: Fanny MOSCHOS
Nancy DENAYER

JETTE. Drève de Dieleghem, 79 - Parc Titeca
(= site classé)

PERMIS UNIQUE : réaménagement de la partie ouest du Parc 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, création de plantations complémentaires et préexistantes et abattage d'un arbre

Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 20/11/2025

Avis de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 20/11/2025, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 26/11/2025, concernant la demande sous rubrique. L'avis est rendu après une visite effectuée sur place le 4/12/2025 en présence de la CRMS et son secrétariat, de la DPC, du maître d'ouvrage et la représentante du bureau d'études.



Localisation de l'ensemble du parc Titeca (© Brugis) et vue aérienne du parc (© Google maps)

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juin 1997 classe comme site le parc Titeca de Jette. Dans le parc ceinturé par un mur de clôture se situent plusieurs bâtiments dont l'enveloppe extérieure est protégée, notamment la maison du Docteur Titeca construite en style moderniste en 1929 par l'architecte Charles van Nueten et concernée par la présente demande. Le parc compte également plusieurs arbres remarquables inscrits à l'inventaire légal des arbres de la Région de Bruxelles-Capitale.

HISTORIQUE ET DESCRIPTION DU BIEN

Le site est lié à l'histoire de l'abbaye de Dieleghem dont la création remonte à la fin du XI^e siècle. Celle-ci se développa jusqu'au XVIII^e siècle lorsque l'architecte Laurent-Benoît Dewez (1731-1812), premier architecte du Gouverneur des Pays-Bas Charles de Lorraine, fut mandaté pour réaliser d'importants travaux de réaménagement. De ce vaste ensemble, ont seulement subsisté l'ancienne prélatrice également classée (rue J. Tiebackx, 14) et l'ancienne ferme abbatiale transformée au courant des XIX^e et XX^e siècles. En 1796, la ferme fut vendue comme bien national à Pierre van Cutsem, la cédant lui-même à la famille Dupré qui en resta propriétaire jusqu'en 1922. R. Titeca achète alors l'ensemble, le château et le parc, pour y installer une clinique privée.



Vue de la maison du Docteur Titeca (arch. Ch. Van Nueten, 1929)

À la même époque, une villa moderniste est construite pour son fils, Jean, par l'architecte Charles Van Nueten. Par la suite, d'autres maisons ont été érigées, également pour les membres de la famille Titeca. La composition originelle du parc se rapproche de la tendance à la mode au XIX^e siècle du parc à l'anglaise ou parc paysager. Le domaine est vallonné et 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, des arbustes à feuilles persistantes et quelques arbres pleureurs ainsi qu'un ancien jardin potager entouré d'un mur en briques et un étang. Le tracé des chemins est de style paysager, aux lignes sinueuses et la bordure du parc est boisée.

DEMANDE



Plan d'ensemble du parc en 1937 avec la partie ouest en pointillés bleus concernée par la présente demande (AC Jette, 8573), situations existante et projet (extraits du dossier)

Aujourd'hui, le parc est morcelé en cinq propriétés distinctes. La présente demande porte sur la partie ouest de la propriété. Le projet prévoit :

01. Réfection de l'ensemble des chemins d'accès
02. Gestion intégrée des eaux de ruissellement
03. Balisage lumineux discret des cheminements et réseaux
04. Remplacement des deux portails d'accès
05. Placement d'une clôture intégrée dans l'esprit du parc
06. Aménagement d'une zone de stationnement pour les visiteurs
07. Transformation d'un abri de jardin en garage double avec espace de stockage
08. Aménagement d'un petit espace de terrasse à proximité de l'habitation
09. Travaux horticoles : nouvelles plantations ornementales
10. Restauration de l'abri de jardin à proximité du terrain de tennis

REMARQUES PRELIMINAIRES

En préambule, la CRMS souligne que le parc est classé comme site en raison de son intérêt scientifique et esthétique (AG du 12/06/1997)¹. L'arrêté de classement est assorti de conditions spéciales de conservation, notamment celle excluant toute nouvelle construction dans le parc. Par ailleurs, au PRAS, le site est repris en zone de parc : tout aménagement devra donc se faire dans l'intérêt de celui-ci.

Enfin, nonobstant la division actuelle du site classé en cinq lots distincts, la CRMS rappelle que le parc constitue avant tout un seul et unique ensemble paysager à gérer avec une vue globale et sur base d'un plan de restauration et de gestion d'ensemble. La présente demande traduit toutefois le fruit d'une réflexion uniquement à l'échelle de la parcelle et non à celle du site. La CRMS demande une approche à l'échelle du site laquelle nécessite une synergie entre les co-propriétaires du parc, en concertation avec les administrations concernées par les enjeux patrimoniaux comme écologiques. La CRMS invite également le demandeur et son bureau d'étude à consulter l'étude paysagère et historique réalisée en 2015 (disponible auprès de la DPC) dans le cadre du projet de réaménagement de la parcelle voisine (avenue de l'Exposition, 341).

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.

¹ https://doc.patrimoine.brussels/REGISTRE/AG/022_057.pdf



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

Images de référence



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.



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



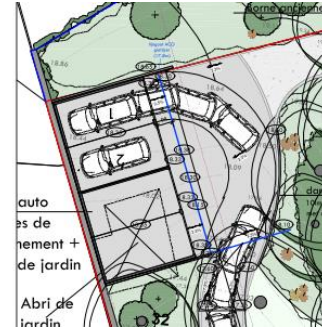
*Zone de stationnement projetée à droite et reliée à la maison par un chemin d'accès proposé en opus incertum
(extrait du dossier)*

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.



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 m² 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...).

Veuillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.


A. AUTENNE
Secrétaire


S. VAN ACKER
Président

c.c. à : edemelenne@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels