



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL
ET AVIS
Séance du 3 mars 2026**

SONT PRÉSENTS :

Administration communale d'Anderlecht :	
Président de la Commission de Concertation	M. CUMPS
Commune — service DUM — Responsable	M. DEMOL
Commune — service DUM — Secrétaire	Mme DE WOLF
<u>Instances régionales :</u>	
Perspective.brussels	Mme PANKRATIEVA
Urban.brussels — Direction de l'Urbanisme	Mme BOGAERTS
Urban.brussels — Direction du Patrimoine culturel	M. DESWAEF
Bruxelles Environnement	M. SERVAIS
Bruxelles Mobilité	Mme MORELLE



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

DOSSIER :

PV01	Demande introduite par la Commune d'Anderlecht : Projet de dossier d'abrogation totale du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « Vogelenzang (Quartier) » AR 09/05/1959 et son plan d'expropriation ainsi que l'abrogation totale du PPAS « Vogelenzang (Quartier) » AR 24/07/1973 (modificatif) avec un Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE) accompagné d'une Évaluation appropriée des Incidences (EAI)
Objet de la demande	Demande introduite par la Commune d'Anderlecht : Projet de dossier d'abrogation totale du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « Vogelenzang (Quartier) » AR 09/05/1959 et son plan d'expropriation ainsi que l'abrogation totale du PPAS « Vogelenzang (Quartier) » AR 24/07/1973 (modificatif) avec un Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE) accompagné d'une Évaluation appropriée des Incidences (EAI)
Périmètre d'abrogation totale du PPAS	La rue du Chant d'Oiseaux, par le boulevard Josse Leemans au nord, par la limite régionale au sud (qui coïncide avec le Vogelenzangbeek) et par le site du Meylemeersch à l'ouest
PPAS	Zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation, zones d'habitation à prédominance résidentielle, zones de sports ou de loisirs de plein air, zone de cimetière, zones de parc et zones vertes
PPAS	Diverses zones
Références du dossier	Référence régionale : AND_0021_008 Référence Nova 5 : 01/PPAS/1948126 Référence communale : PPAS_A10



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION DE CONCERTATION :

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVÉES À L'ADMINISTRATION :

- La réclamation n° 1 – 01/01/2026 — M. Philippe Reunis ;
- La réclamation n° 2 – 05/01/2026 — M. Alfredo Del Ponte ;
- La réclamation n° 3 – 09/01/2026 — Mme Bernadette Stallaert ;
- La réclamation n° 4 – 11/01/2026 — Mme Patricia Curzi ;
- La réclamation n° 5 – 11/01/2026 — Mme Muriel Duyck ;
- La réclamation n° 6 – 12/01/2026 — Mme Christiane De Mey et M. Bruno Liefoghe ;
- La réclamation n° 7 - 12/01/2026 — Monsieur Simon et Madame Isabelle Waroquier ;
- La réclamation n° 8 – 13/01/2026 — Mme Henrion Laure et M. Ahmed Goubella ;
- La réclamation n° 9 – 13/01/2026 — Mme Catherine Gérard ;
- La réclamation n° 10 – 13/01/2026 — Mme Marina Smits, M. Bernard Rietsch, Mme Valérie Bollen et M. David Horowitz ;
- La réclamation n° 11 – 14/01/2026 — Mme Danièle-Anne Boutelier ;
- La réclamation n° 12 – 14/01/2026 — Famille Otjacques-Wijns ;
- La réclamation n° 13 – 13/01/2026 — Mme Faïza Lafrarchi ;
- La réclamation n° 14 – 14/01/2026 — Bruxelles Nature ASBL — M. A. Dubois ;
- La réclamation n° 15 – 14/01/2026 — M. Luc Delcommune ;
- La réclamation n° 16 – 14/01/2026 — Mme Sabyne Lippens ;
- La réclamation n° 17 – 14/01/2026 — M. Laurent Yannick ;
- La réclamation n° 18 – 14/01/2026 — Mme Monique De Smet ;
- La réclamation n° 19 – 14/01/2026 — Mme Barbara Verjans ;
- La réclamation n° 20 – 15/01/2026 — Mme Marianne Torez ;
- La réclamation n° 21 – 15/01/2026 — Mme Monique Ferguson ;
- La réclamation n° 22 – 15/01/2026 — M. Bartolomeus (Bart) Claes ;
- La réclamation n° 23 – 15/01/2026 — Mme Cindy Thirion ;
- La réclamation n° 24 – 15/01/2026 — Espace-test Agricole Graines de Paysans — Le Début des Haricots ASBL — M. Emanuele Vitale ;
- La réclamation n° 25 – 16/01/2026 — Mme Marie Coûteux ;
- La réclamation n° 26 – 16/01/2026 — M. Jacques Rossler ;
- La réclamation n° 27 – 15/01/2026 — Mme Françoise Debeve ;
- La réclamation n° 28 – 15/01/2026 — Mme Anne Boutelier ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

- La réclamation n° 29 – 15/01/2026 — Mme Jeanine Verheylewegen ;
- La réclamation n° 30 – 16/01/2026 — Mme Myriam Herman ;
- La réclamation n° 31 – 16/01/2026 — CCN Vogelzang CBN —
Mme Bernadette Stallaert et M. Peter Vandebellinghen ;
- La réclamation n° 32 – 16/01/2026 — Sauvegardons Neerpede — M. Yannick
Laurent ;
- La réclamation n° 33 – 16/01/2026 — M. Karin Stevens ;
- La réclamation n° 34 – 16/01/2026 — Mme Christina Gens ;
- La réclamation n° 35 – 16/01/2026 — Mme Sophie Briers ;
- La réclamation n° 36 – 16/01/2026 — Mme Elisabeth Fauville ;
- La réclamation n° 37 – 14/01/2026 — Inter-Environnement Bruxelles –
Mme Maud Marsin ;
- La réclamation n° 38 – 16/01/2026 — Mme Marina Opsomer ;
- La réclamation n° 39 – 16/01/2026 — Bruxelles Nature ASBL —
Mme Minanne et Mme Michèle Rooseleir (signataire de la réclamation) ;
- La réclamation n° 40 – 16/01/2026 — Mme Michelle Goubout-Guillemyn ;
- La réclamation n° 41 – 16/01/2026 — CEBE ASBL — Mob VZW —
Mme Michèle Rooseleir ;
- La réclamation n° 42 – 16/01/2026 — ASBL Kauwberg Nature —
Mme Thérèse Baekelmans Verteneuil ;
- La réclamation n° 43 – 16/01/2026 — Mme Liliane Canzi ;
- La réclamation n° 44 – 17/01/2026 — Mme Anne Lenain ;
- La réclamation n° 45 – 16/01/2026 — ASBL Kauwberg Nature —
Mme Thérèse Baekelmans Verteneuil.



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

DÉCIDE :

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et ses modifications, et plus particulièrement les dispositions du CoBAT déterminant la procédure d'abrogation et d'élaboration de plans particuliers d'affectation du sol ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), et ses modifications ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 arrêtant les titres Ier à VIII du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) applicable à tout le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, et ses modifications ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 décembre 2010 relatif à la mise en œuvre des articles 35 §3 et 48 § 5, du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 mars 2015 portant approbation du Plan Communal de Développement (PCD) de la Commune d'Anderlecht ;

Vu l'avis d'approbation et d'entrée en vigueur du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) adopté par le Conseil communal du 22 décembre 2016 (publication MB et entrée en vigueur le 17 octobre 2019) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 juillet 2018 arrêtant le Plan Régional du Développement Durable (PRDD) ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

SYNTHÈSE DE LA PROCÉDURE

Vu l'arrêté royal du 09 mai 1959 relatif au PPAS « Vogelenzang (Quartier) » constitué : d'un plan des affectations et de prescriptions littérales et d'un plan d'expropriation ; que ce PPAS couvre une superficie approximative de 44 ha ;

Vu l'arrêté royal du 24 juillet 1973 relatif à la modification du PPAS « Vogelenzang (Quartier) », constitué d'un plan des affectations et de prescriptions littérales ;

Considérant que le CoBAT actuellement en vigueur renseigne que les plans particuliers d'aménagement (PPA) doivent être dénommés « plans particuliers d'affectation du sol » (PPAS) ;

Considérant que le périmètre du projet d'abrogation totale du PPAS (et de sa modification) se situe au sud de la commune, que le périmètre concerné par le projet est formé par : la rue du Chant d'Oiseaux, par le boulevard Josse Leemans au nord, par la limite régionale au sud (qui coïncide avec le Vogelenzangbeek) et par le site du Meylemeersch à l'ouest ;

Vu la délibération du Collège des Bourgmestre et Échevins du 29 août 2023 concernant la désignation d'un prestataire de service chargé d'assister la Commune d'Anderlecht dans l'abrogation du PPAS « Vogelenzang (Quartier) » AR 09/05/1959 et son plan d'expropriation ainsi que dans l'abrogation du PPAS « Vogelenzang (Quartier) » AR 24/07/1973 (modificatif) avec un RIE (dossier 23-005 CAAC) ; que le marché public a été attribué au bureau d'études BRAT ;

Vu la délibération du Conseil communal du 23 mai 2024 décidant l'ouverture de la procédure d'abrogation totale du PPAS « Vogelenzang (Quartier) » AR 09/05/1959 et son plan d'expropriation ainsi que l'abrogation du PPAS « Vogelenzang (Quartier) » AR 24/07/1973 (modificatif) avec un Rapport sur les Incidences Environnementales (RIE) accompagné d'une Évaluation appropriée des Incidences (EAI) et sollicitant l'avis des instances et administrations régionales (article 44 du CoBAT) ;

Considérant que la Commune a visé un projet d'abrogation totale conformément à l'article 57/1 du CoBAT ; que l'abrogation totale concerne la totalité du périmètre du PPAS ; que les dispositions prévues par ce plan sont donc à abroger totalement et de manière définitive ;

Vu l'avis de « Perspective.brussels » du 17 juillet 2024 renseignant un avis favorable au projet de dossier d'abrogation du PPAS, se reposant sur l'analyse réalisée par le bureau d'études ; que dans cet avis, Perspective.brussels se réserve le droit

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

d'émettre un avis actualisé à la vue des éléments postérieurs pouvant intervenir dans la procédure et dans le projet de dossier ;

Vu l'avis de « Bruxelles Environnement » du 24 juillet 2024 renseignant le besoin d'établir un Rapport sur les Incidences Environnementales et une Évaluation appropriée des Incidences ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement du 24 juillet 2024 concernant le projet de cahier de charges du projet de RIE et du projet EAI ;

Considérant qu'une petite partie du PPAS concerné par l'abrogation se trouve au sein de la réserve naturelle agréée du Vogelzang ; que le projet de RIE comporte dès lors une évaluation appropriée des incidences conforme à l'annexe VIII de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature ;

Vu la délibération du Collège des Bourgmestre et Échevins du 1^{er} octobre 2024 adoptant le cahier de charges du RIE (accompagné d'une EAI) et la constitution du Comité d'accompagnement ;

Vu la délibération du Collège des Bourgmestre et Échevins du 15 juillet 2025 décidant, conformément à l'article 47 du CoBAT, de demander l'avis du Comité d'accompagnement ;

Vu le procès-verbal [PV] du CA de clôture du projet de dossier de PPAS, du RIE et du EAI du 15 juillet 2025 moyennant quelques remarques ;

Vu la délibération du Collège des Bourgmestre et Échevins du 19 août 2025 prenant acte de PV de clôture du Comité d'accompagnement et des améliorations apportées aux documents par le bureau d'études et acceptant la transmission aux membres du Comité d'accompagnement ;

Vu le procès-verbal [PV] du CA du 8 septembre 2025 accusant la bonne réception des projets de documents et de plans améliorés et confirmant la clôture du projet de dossier (cf. PV du 15 juillet 2025) ;

Vu la délibération du Conseil communal du 20 novembre 2025 adoptant provisoirement le projet de dossier et l'organisation de son enquête publique ; qu'ainsi tout comme les projets de documents et les projets de plans, que cette délibération renseigne notamment les motivations en vue de viser l'abrogation du PPAS ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

Considérant qu'en date du 24 décembre 2025 la commune de Sint-Pieters-Leeuw a remis un avis dans le délai de demande d'avis, renseignant :

- La Commune d'Anderlecht ne fournit actuellement pas suffisamment d'informations sur les motivations et intentions exactes liées à l'abrogation du PPAS. Compte tenu des impacts potentiels sur l'aménagement du territoire, la gestion des eaux et la mobilité, Sint-Pieters-Leeuw demande de ne pas se limiter à une simple abrogation du PPAS, mais de prévoir une affectation douce, tel que :
 - Zone naturelle (en continuité avec la réserve naturelle existante), ou
 - Zone agricole (conformément à l'usage actuel) ;
- En outre, Sint-Pieters-Leeuw propose de collaborer avec la Commune d'Anderlecht pour élaborer une initiative de planification visant à préserver la zone autour du Vogelzangbeek de toute construction et à renforcer l'espace ouvert ainsi que la structure verte et bleue ;
- Les développements résidentiels ou les activités économiques ne doivent pas être autorisés dans cette zone afin d'éviter tout impact négatif sur l'espace ouvert et la structure verte et bleue, y compris le Vogelzangbeek ;

Vu l'avis de Perspective.brussels du 12 janvier 2026 (réceptionné par la Commune, le 14 janvier 2026) que conformément au CoBAT, cet avis est arrivé hors délai et donc réputé favorable ; que cet avis renvoie pour le reste à l'avis précédent de Perspective.brussels (article 44 du CoBAT) ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement du 20 janvier 2026, arrivé hors délai et donc réputé favorable ;

Considérant que Urban.brussels, Patrimoine.brussels, Bruxelles Mobilité et la Région flamande n'ont pas émis d'avis dans les délais ; que selon le CoBAT, ces avis sont donc réputés favorables au projet d'abrogation du PPAS ;

Considérant que l'enquête publique a été organisée du 8 décembre 2025 au 16 janvier 2026 ;

Considérant la très grande proximité du périmètre du projet avec le territoire de la Commune de Sint-Pieters-Leeuw ; qu'afin de respecter les exigences fixées par le Comité d'Accompagnement, la Commune a veillé à organiser l'enquête publique en collaboration avec la Commune de Sint-Pieters-Leeuw ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

Considérant que durant l'enquête publique, une séance d'information a été organisée le 9 décembre 2025 à l'école Les Asters P19 M21 ; qu'à la suite de celle-ci, la Commune d'Anderlecht a veillé à ajouter la présentation du bureau d'études lors de cette séance d'information sur son site internet ;

Vu le procès-verbal de clôture de l'enquête publique du 27 janvier 2026 :

- 4 demandes d'information ont été formulées ;
- Aucune réaction verbale n'a été formulée pendant les heures du bureau et en soirée (donc aucune n'a fait l'objet d'une retranscription par l'Administration communale) ;
- 45 réactions écrites ont été formulées dans le délai (donc aucune n'a été faite l'objet d'une retranscription par l'Administration communale) ;
- 19 demandes à être entendues lors de la Commission de Concertation.

Considérant que dans le cadre de l'enquête publique, la Commune a rencontré l'association CCN Vogelenzang CBN et l'ASBL le Début des Haricots ;

Considérant que l'enquête publique a donné lieu à 45 réclamations écrites, que ces dernières portent principalement sur :

Point de vue défavorable au projet :

- Défavorable à l'abrogation du PPAS, car celle-ci enlève un cadre réglementaire précis et opposable et expose dès lors le quartier à des évolutions futures sur lesquelles les habitants n'auront plus de réelle prise ;
- Risque de densification du quartier résidentiel :
 - Risque si le PPAS est abrogé que le PRAS s'applique et permet le développement urbain ;
 - Risque d'expansion urbaine qui engendrera de forts désagréments tels qu'un danger sur une rare réserve naturelle encore préservée, une augmentation significative de la circulation locale, ainsi que tous les risques d'insécurité, liés à une densification de la population ;
 - Risque d'augmentation de la minéralisation du quartier ;
 - Risque de disparition de l'agriculture ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

- Risque de l'augmentation de la fréquentation de la réserve et dans le site classé ;
- Risque de l'augmentation des habitants et de la production des déchets ;
- Risque d'augmentation des niveaux des bâtiments le long du boulevard Josse Leemans ;
- Risque de densification de la zone de logements sociaux, alors que la partie du côté Eddy Merckx est déjà en infraction ;
- Risque du développement commercial au niveau du quartier urbanisé et risque de vacances commerciales ;
- Risque d'une augmentation de la mixité, car les constructions d'appartements, d'hôtels et de bureaux seront possibles, ce qui n'est pas un avantage pour le quartier ;
- Risque de perte du caractère résidentiel et des espaces verts du quartier ; risque de diminution du prix des logements ;
- Risque de modification du caractère architectural harmonieux du quartier : ordre semi-ouvert, gabarits, zones de recul, végétation, cheminements piétons, parc en intérieur d'îlots et de calme ; risque de perte d'un espace ouvert au caractère rural ;
- Risque d'augmentation du trafic et du bruit ;
- Augmentation du trafic lié aux équipements scolaires ;
- Risque de multiplication de constructions et création de nouveaux quartiers (quartier des Trèfles, quartier Érasme...) ;
- Risque de l'augmentation de l'insécurité dans le quartier ;
- Selon les statistiques, il existe des projections concernant la diminution de la population en région bruxelloise ;
- Risque de constructions supplémentaires de bâtiments, ouverture de commerces divers, provoquerait une surpopulation, une circulation automobile intensifiée, nuisances sonores et soucis de sécurité ;
- Risque d'extension et de construction le long de la route Lennik et des seuls clos verts du quartier (Asters, Marguerittes, de Ghelderode) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

- Risque de la disparition des zones non aedificandi et des zones de recul et de cours et jardins (haies, jardinets, haies vives entre propriétés.) ;
- Risque de nouvelles zones de construction qui risquent de porter atteinte de manière irréversible à l'équilibre du quartier en termes paysager et une vie proche de la nature ;
- Risque de réduction des zones vertes, la remise en question des espaces de promenade et des cheminements piétons ;
- Risque de l'augmentation de la fréquentation dans la réserve naturelle ;
- Risque de perte de la perspective arborée et végétalisée de l'avenue du Soldat Britannique ;
- Risque de perte de biodiversité ;
- Risque de suppression et de modification de permis de lotir en vigueur ;
- Ne supprimer aucune réglementation qui rendrait le quartier du Vogelenzang plus attractif pour les projets immobiliers ;
- Par rapport à la zone « abords du cimetière », le PPAS apporte une protection de cette zone alors que le PRAS prévoit là une zone constructible. Le PRAS est en cours de révision avec tous les aléas que cela suppose. Pourquoi ne pas attendre que le contenu du nouveau PRAS soit communiqué afin de connaître le sort de l'affectation de cette zone ? ;
- Lors de la séance d'information, le Bourgmestre et son équipe ont défendu la protection de la nature dans la zone du Vogelenzang, mais les prochaines élections peuvent redistribuer les cartes et les intérêts et que les urgences financières peuvent amener à des décisions peu favorables à la protection de l'environnement ; risque de la constructibilité de la zone d'extension du cimetière ; risque de vente des terrains communaux à des promoteurs ;
- Difficulté d'activer les moyens de mitigations et reposent en grande partie sur la politique, pour très peu de (voir aucun) bénéfice pour les habitants ;
- Détérioration des espaces verts au profit de rentrées économiques pour la Commune ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

- Risque de vente des habitations sise rue Chant d'Oiseaux n° 121 et 123 qui doivent plutôt être reconvertis en logements sociaux et rester dans les mains du secteur public ;
- Disparition de la zone « abords du cimetière » au PPAS peut avoir des effets négatifs pour les maraîchers ;
- Au niveau du PRAS, au niveau du quartier, changer l'affectation « zone d'habitation » en « zone agricole » ;
- Ne pas supprimer le PPAS tant que le nouveau PRAS n'est pas adopté ;
- Les effets positifs mentionnés dans le projet de RIE ne sont pas nécessairement positifs pour les habitants, les maraîchers et la nature ;
- Existence du Plan Opérationnel de Neerpede ;
- Existence d'un jugement diminuant les possibilités d'urbanisation en Région de Bruxelles-Capitale ;

Point de vue favorable au projet

- Respect des objectifs du Plan Communal de Développement en matière d'objectif de nettoyage juridique des PPAS ;
- Le PRAS est en cours de révision avec comme objectifs de mieux tenir compte du dérèglement climatique et du déclin de la biodiversité ; il y a de fortes chances que le futur PRAS offre une meilleure protection des espaces ouverts restants au Vogelenzang au profit de la nature et de l'agriculture urbaine ; à ce stade du projet de PRAS, les habitants ne savent pas évaluer vers quel type de développement urbain du quartier pourrait être dirigé à moyen terme ;
- Souhait de trouver une solution pérenne pour les maraîchers de l'espace agricole, car les habitants vont régulièrement s'approvisionner à leurs bonnes récoltes ;
- Encourager fortement l'activité de maraîchage en vue que les maraîchers installés actuellement dans la zone d'extension du cimetière qui auraient alors une jouissance légale des terrains ;
- Permettre la délivrance d'un permis d'urbanisme de longue durée pour l'exploitation agricole ; que cette intention va dans le bon sens de sécuriser cette activité ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS

Séance du 3 mars 2026

- La Commune affiche une position politique claire en faveur de l'agriculture urbaine et de la protection de la nature ;
- Éventuellement, la possibilité de nouvelles affectations secondaires est positive. À part peut-être, une boulangerie, il ne nous semble pas essentiel que de nouvelles affectations s'établissent ;
- Besoin de construction de logements sociaux ;
- De très bonnes recommandations dans le projet de dossier (conserver les zones non aedificandi du PPAS et leur caractère végétalisé, conserver les zones de recul, protéger les alignements d'arbres...), mais à ce jour, il ne s'agit que de recommandations sans aucune valeur légale ;
- Besoin que l'abrogation du PPAS s'accompagne de :
 - L'affectation agricole et/ou naturelle des parcelles communales concernées ;
 - La pérennité des infrastructures agricoles existantes et futures ;
 - La délivrance effective d'un permis d'urbanisme de longue durée pour l'exploitation maraîchère ;
- Favorable à la position exprimée par le Conseil communal visant à maintenir ces parcelles dans le domaine public et à les affecter à des fonctions compatibles avec l'agriculture urbaine, la nature et les besoins sociaux locaux ;
- Soutien des maraîchers envers la Commune en vue de soutenir et maintenir durablement leur activité ;
- Besoin d'une protection durable de ce cadre de vie unique.

Considérant que 19 réclamants ont demandé à être entendues lors de la Commission de Concertation ;

Considérant que dans le cadre de cette enquête publique certains réclamants ont émis parfois plusieurs réclamations ;

Considérant que lors de la réunion de Commission de Concertation du 28 janvier 2026, plusieurs réclamants ont été entendus ; que leurs remarques nécessitent une analyse et des motivations appropriées ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

Vu le report d'avis de la Commission de Concertation du 28 janvier 2026 ;

GÉNÉRALITÉS ET ANALYSE DES OBJECTIFS DES PPAS

Vu l'arrêté-loi du 2 décembre 1945 couvrant l'urbanisation concernant l'urbanisation en Belgique et structurant la planification urbaine d'après-guerre ;

Vu le plan de secteur de l'Agglomération bruxelloise approuvé par arrêté royal du 28 novembre 1979 dont certaines prescriptions urbanistiques littérales et graphiques ont été abrogées le 3 mars 1995 ;

Vu le plan régional de développement approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région du 3 mars 1995 dont les prescriptions urbanistiques littérales de la carte réglementaire de l'affectation du sol et la carte réglementaire de l'affectation du sol ont été abrogées le 16 juillet 1998 ;

Vu l'arrêté royal du 9 mai 1959 relatif au PPAS « Vogelenzang (Quartier) » constitué : d'un plan des affectations et de prescriptions littérales et d'un plan d'expropriation ; que ce PPAS couvre une superficie approximative de 44 ha ;

Considérant que selon le bureau d'études, l'approbation définitive du PPAS de 1959 a permis d'atteindre ses objectifs à savoir :

- L'intégration du cimetière dans son contexte paysager et urbanistique ;
- Le développement d'un quartier résidentiel par plusieurs zones dédiées à la construction d'habitat semi-ouvert et le traitement des abords de ce nouveau quartier résidentiel ainsi que l'élargissement des voiries ;
- La préservation au sud d'une zone verte non aedificandi, le long de la vallée du Vogelenzangbeek ;

Considérant que le périmètre du plan d'expropriation approuvé par l'arrêté royal du 9 mai 1959 du PPAS n'est plus en vigueur à ce jour ; que le périmètre de ce plan d'expropriation reprenait les parcelles le long de la rue Chant d'Oiseaux sous le cimetière jusqu'à la limite avec la Région flamande et au-dessus du cimetière ;

Vu qu'une majorité de ces parcelles, le long de la rue Chant d'Oiseaux et de la limite avec la Région flamande sont reprises à ce jour dans le PPAS « Zone du Meylemeersch » (Arrêté de l'Exécutif du 29/03/1190) ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

Considérant que les membres de la Commission de Concertation ont constaté qu'au niveau du plan des affectations du PPAS de 1973, il est stipulé « plan modificatif de l'AR du 09/05/1959 » ; qu'une analyse plus détaillée a donc été réalisée ;

Vu l'arrêté royal du 24 juillet 1973 relatif à la modification du PPAS « Vogelenzang (Quartier) », constitué d'un plan des affectations et de prescriptions littérales ; que selon l'arrêté, il s'agit d'une révision (modification) partielle ;

Vu l'arrêté royal du 07/04/1969 confirmant le besoin de réviser le PPAS du quartier dit « Vogelzang (Quartier) » de la Commune d'Anderlecht approuvé par arrêté royal du 9 mai 1959 ;

Vu la délibération du Conseil communal du 5 novembre 1970, faisant référence à la délibération du Conseil communal du 11 juin 1970, et notamment à son plan modificatif n° 2021/A, ainsi qu'à l'approbation définitive du PPAS modificatif ;

Vu la délibération du Conseil communal du 11 juin 1970 attestant de l'existence de l'autorisation de modifier le PPAS "Vogelenzang (Quartier)" du 9 mai 1959 (arrêté royal du 7 avril 1969) ;

Considérant que cette délibération renseigne comme motivations du projet de modification du PPAS :

- Les derniers plans du Ring diminuent la largeur des terrains riverains et ne permettent plus qu'une implantation limitée à quelques immeubles de logements sociaux et, d'autre part, tenant compte de la montée des prix des terrains à bâtir, le lotissement initialement prévu pour la construction de villas modestes, ne répond plus à l'idée première ;
- Que l'avenue Michel de Ghelderode a été créée, ce qui n'était pas prévu sur le plan initial ;
- Il convient d'inclure une zone hospitalière et universitaire et de réserver une seconde zone en vue de la construction de logements sociaux.
- Besoin de supprimer les voiries, projetées ou existantes, dans le cadre des projets routiers actuels ;
- *"Il convient de noter aussi que les administrations ne peuvent régler les dimensions et l'aspect des monuments funéraires par un PPAS ; tout ce qui se rapportait à ce sujet sur le plan initial n'a donc plus été repris au plan*



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

modificatif. Seul le plan d'expropriation, approuvé par arrêté royal du 9 mai 1959, reste d'application."

Vu la délibération du Conseil communal du 10 février 1972 approuvant provisoirement le PPAS modificatif « quartier Vogelenzang » (plan n° 2021/A dans sa nouvelle version) ;

Considérant que cette délibération indique que :

- Quant à la partie du plan d'aménagement couvert par le plan 2021/B, d'accord avec le ministre, nous en postposons la présentation à la section royale en attendant de terminer le plan d'aménagement de toute la zone comprise entre le cimetière et la chaussée de Mons ;

Vu la délibération du Conseil communal du 7 septembre 1972 approuvant définitivement le plan modificatif du PPAS « quartier Vogelenzang » et faisant notamment référence à la délibération du 11 juin 1970 ; que selon la jurisprudence, au même titre qu'un arrêté, cette délibération possède une valeur juridique ;

Vu l'article 35 de la loi organique du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962 renseignant que lorsque dans un délai de dix ans à partir de la mise en vigueur d'un plan d'aménagement, les acquisitions de des immeubles visées n'ont pas été réalisées ou que la procédure d'expropriation n'a pas été entamée, le propriétaire peut inviter l'autorité compétente à renoncer à l'expropriation de son bien ; que pour les plans d'aménagement approuvés en exécution de l'arrêt-loi du 2 décembre 1946, les délais susvisés seront, le cas échéant, prorogés de cinq ans à partir de l'entrée en vigueur de la présente loi ;

Considérant qu'au niveau des prescriptions littérales de cette modification de PPAS, il n'existe aucune prescription concernant la zone de cimetière et la zone des "abords du cimetière" au PPAS de 1973 ; que néanmoins, le cimetière est repris au plan d'affectation du PPAS de 1973 ;

Considérant que les membres de la Commission de Concertation perçoivent que le PPAS de 1959 fixait des prescriptions littérales et graphiques suivant le type de pelouses et le type de personne (soldats, enfants et adultes) à enterrer et donc sur la manière de gérer le cimetière et ses abords ; que ces cas pratiques agissent donc notamment sur les dimensions des monuments funéraires, ce qui explique leur disparition en 1973 ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

Considérant que l'article 16 de loi organique du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962 renseigne qu'un PPAS indique notamment les emplacements prévus pour les espaces verts (...) et les cimetières ;

Considérant que pour la partie du périmètre initial du PPAS (zone des abords du cimetière) non reprise sur le plan modificatif, il y a eu une proposition d'élaborer une zone de construction groupée d'habitations sociales ; qu'à la suite de l'analyse des archives du dossier de PPAS, cette proposition n'a pas été retenue et cette proposition de plan n'est pas signée et l'arrêté de 1973 n'en fait pas référence ;

Considérant que les prescriptions et le plan des affectations du PPAS Vogelenzang (Quartier) — Modif. I » AR 24.07.1973 renseignent que les voiries projetées et les voiries existantes élargies figurées au PPAS de 1959 non reprises au présent plan sont désaffectées (donc notamment une partie importante de la rue Chant d'Oiseaux) ;

Considérant qu'à ce jour, le dossier de « dénomination des voies publiques » de la Commune d'Anderlecht renseigne officiellement l'existence de la rue Chant d'Oiseaux ; que celle-ci est aussi reprise sur le plan des voiries du PRAS en vigueur ; que cette voirie est actuellement toujours exploitée, car elle permet l'accès aux habitations existantes, aux équipements, au cimetière et sert pour les services de secours et de services ;

Vu la délibération du Conseil communal du 26 janvier 1978 renseignant une motivation en vue de la révision du PPAS, à savoir :

- D'un part, les travaux du Ring ont été finalement réalisés suivant des plans différents de ceux dont nos services ont eu connaissance en 1972 ;
- D'autre part, un viaduc non prévu rend, notamment impossible la construction d'un des immeubles sociaux, situés à l'angle boulevard Bracops/rue du Vogelenzang ;

Vu la délibération du Conseil communal du 18 octobre 1978 demandant la révision du PPA « quartier Vogelenzang » à Monsieur le Vice-Gouverneur du Brabant ;

Vu l'arrêté royal du 15 décembre 1981 indiquant qu'il y a lieu de réviser le PPAS « quartier Vogelenzang » de la Commune d'Anderlecht approuvé et modifié par les arrêtés royaux des 9 mai 1959 et 24 juillet 1973 afin de rendre ses prescriptions conformes à celles du plan de secteur de l'agglomération bruxelloise ; que cette demande de révision n'a pas été poursuivie par la Commune ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

Considérant qu'en date du 16 juillet 1998, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale arrête le projet (I) du PRAS ; que celui-ci inscrit partiellement la zone de réserve en zone d'habitation et pour le reste en zone de sports ou de loisirs en plein air ;

Considérant que l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 août 1999 adoptant le projet (II) du PRAS retient les mêmes affectations ; que la Région renseigne que ce projet de PRAS n'a pas de force obligatoire et de valeur réglementaire, mais comme le souligne le Conseil d'État, le projet peut constituer un élément exprimant la conception que se font les autorités du bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'à la suite de l'approbation du projet de PRAS de 1999, le circulaire n° 14/1 indique que seules les dispositions planologiques suivantes sont encore d'application, donc notamment, les PPAS et les permis de lotir non périmés pour autant que leurs dispositions n'aient pas été contraires au plan de secteur et aux dispositions réglementaires du PRD ;

Considérant que le PRAS (arrêté du 03/05/2001 du GRBC) reprend les parcelles sous le cimetière, le long de la rue Chant d'Oiseaux, en « zone d'habitation » et « en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public » ;

Considérant que la modification partielle du PRAS Démographique (arrêté du 02/03/2013 du GRBC) confirme ces affectations ; que la demande vise d'abroger totalement et de manière définitive le PPAS (et son plan d'expropriation) ;

Considérant que la demande d'abrogation totale et définitive du PPAS se situe notamment en « zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public », « zones d'habitation », « zones d'habitation à prédominance résidentielle », « zones de sports ou de loisirs de plein air », « zone de cimetière », « zones de parc » et « zones vertes » au PRAS actuellement en vigueur ;

Considérant que le quartier ait été urbanisé conformément aux prescriptions du PPAS ; que tenant compte des nouveaux objectifs visés par les outils et les plans d'aménagement, le PPAS est devenu obsolète et bloque ou ne facilite pas le développement de ces objectifs (développement de l'agriculture et de l'écologique, isolation des habitations...) ;

Considérant que l'ensemble du projet de dossier d'abrogation accompagné d'un Rapport sur les Incidences Environnementales, d'un projet Rapport non technique et d'un projet d'Évaluation appropriée des Incidences approuvé par le Comité d'accompagnement et par les autorités communales renseigne des arguments, des



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

motivations et des analyses détaillées en vue d'expliquer le choix du projet d'abrogation du PPAS ;

Considérant que les projets de rapports ont détaillé les objectifs de la modification de 1973 (parties nord et ouest) en renseignant que :

- Permettre une diversification des fonctions et intégrer de nouvelles typologies d'habitat dans le quartier résidentiel ; des zones d'équipements (église et école) et une zone de construction groupée d'habitations sociales autorisant des gabarits maxima plus élevés ainsi que davantage de précisions dans l'emprise des zones bâtissables ;
- Inscrire une nouvelle zone à destination publique et/ou semi-publique à l'ouest du cimetière destinée à l'extension de la zone hospitalière ;

Considérant que pour la partie du périmètre initial non reprise sur le plan modificatif, il y avait une proposition d'élaborer une zone de construction groupée d'habitations sociales (proposition de plan 2021/B); que cette proposition du plan n'est pas signée et l'arrêté n'en fait pas référence ;

Considérant que le plan d'expropriation qui accompagne le PPAS de 1959 visait l'expropriation par zone des terrains situés dans la zone non aedificandi longeant la vallée du Vogelenzangbeek ; que ce plan d'expropriation est périmé ;

Considérant que le quartier résidentiel au nord est complètement urbanisé ;

Considérant que le PPAS permet le développement tel que l'affectation « zones de constructions d'habitations, semi-ouvertes » (habitation individuelle ou collective, commerce de détail et bâtiments [de proximité et artisanales] et installations des services publics) ; que le PPAS permettait déjà une certaine mixité des activités dans le quartier ;

Considérant qu'au vu de l'évolution des rites funéraires, la Commune ne prévoit plus d'agrandir son cimetière ;

Considérant l'abrogation du PPAS est en ligne avec l'objectif communal de nettoyage de ses Plans Particuliers d'Affectation du Sol renseignée dans son Plan Communal de Développement (PCD) d'Anderlecht ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

Considérant que le Plan Régional de Développement (PRD — arrêté du 3 mars 1995) renseigne pour les parcelles communales, dans le bas du cimetière et le long de la rue Chant d'Oiseaux, l'existence d'une zone de protection de logement ;

Considérant que l'adoption des dispositions de la carte réglementaire d'affectation du sol et des prescriptions littérales de cette carte du PRD de 1995 (arrêté du 3 mars 1995) abroge définitivement, dans le plan de secteur, la zone de réserve foncière dite du Vogelzang située à Anderlecht (avis C.E. n° 153.077 du 21 décembre 2005) ;

Considérant que selon le Conseil d'État, l'aménagement de la zone de réserve est tributaire de l'adoption d'un PPA postérieur au plan de secteur et conforme à la nouvelle législation ; qu'il serait incohérent de considérer que l'aménagement de la zone de réserve pourrait se fonder sur un plan antérieur au plan de secteur puisque, dans ce cas, on ne comprenait pas pourquoi ce dernier a inscrit le site dans une zone de réserve et non dans la zone correspondant à celle que retient le plan particulier existant ;

Considérant que tant que ce nouveau PPA n'est pas adopté, le plan de secteur entraîne en l'espèce une interdiction de bâtir ; qu'un tel PPA n'a jamais été adopté pour le quartier du Vogelenzang ;

Considérant le plan des affectations du plan de secteur de 1979, la zone d'habitation et la zone de cimetière au PRAS existaient déjà ; que le quartier urbanisé était repris en zone mixte d'habitation et d'entreprises ; qu'au niveau de ce même plan, les parcelles communales, sous le cimetière, le long de la rue Chant d'Oiseaux, sont classées majoritairement en « zone de réserve » (réserve foncière et pouvant être bâtie) ; que le plan des affectations du plan de secteur renseignait déjà l'existence d'une zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public à l'angle de l'avenue des Millepertuis et de la rue Chant d'Oiseaux ;

ANALYSE COMPARATIVE

Analyse comparative du point de vue de la planification

Considérant qu'à travers son projet de rapport d'incidences environnementales, le projet d'abrogation du PPAS a analysé le potentiel de développement du quartier en matière d'affectation, de densité et de gabarit, ainsi que les besoins, toutes fonctions confondues ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

• **Valeur indicative**

Vu le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) reprend le périmètre en « zone de protection de la ville verte de seconde couronne » ; que dans cette zone, il est essentiel que les processus de densification tiennent compte de la qualité du cadre de vie ; que le PRDD reprend l'objectif de créer un Noyau d'Identité Locale (NIL) au niveau du quartier, mais que cela ne signifie pas la certitude de la création de celui-ci ;

Vu le Plan Communal de Développement (PCD) de la Commune d'Anderlecht de 2015 reprend la zone du PPAS dans la zone de projet de « Neerpède – Vogelezang », on y retrouve les éléments clés repris par le PRDD : la ligne de métro, la zone verte dans la vallée du Vogelzangbeek, les espaces verts du cimetière et de l'avenue du Soldat Britannique, la promenade verte et en outre, un écoquartier à l'est du périmètre ;

Considérant que le Plan Communal de Développement (PCD — 2015) approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et accompagné d'un Rapport d'incidences environnementales indique comme argumentaire détaillé :

- PPAS « Vogelenzang (Quartier) » AR 09/05/1959 – Le PCD conclut que le PPAS peut être abrogé. Les arguments sont « *Le sud du cimetière est affecté en zone d'extension du cimetière au PPAS et zone d'habitation et équipement au PRAS. Une zone d'habitation au PPAS est reprise en zone à destination publique par le PPAS modificatif, mais est affectée par un règlement qui régit son aménagement.* » ;
- PPAS « Vogelenzang (Quartier) » AR 24/07/1974 – Le PCD conclut que le PPAS peut être abrogé. Les arguments sont : « *Zone à destination publique : extension de la zone hospitalière et universitaire du Meylemeersch, or zone verte au PRAS. Zone bâtie qui ne nécessite pas de PPAS, puisque les aménagements futurs sont régis par la réglementation régionale existante (PRAS et RCU).* » ;

Considérant que l'analyse effectuée au PCD est synthétique et n'est pas une analyse détaillée des PPAS existants sur le territoire d'Anderlecht ;

Vu l'existence du Schéma de Développement de l'Économie et du Commerce (Approbation par le Conseil communal du 23/06/2016) qui fixe des objectifs afin de définir des règles cohérente et prospective en matière d'implantation commerciale sur le territoire d'Anderlecht ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

Vu le plan d'actions de l'Agenda 21 de la Commune d'Anderlecht (2012) ; considérant le projet Agrobiopôle (2015), rebaptisé « BoerenBrusselPaysans » qui prévoyait notamment le développement d'un espace-test agricole au sein du site du Vogelenzang par l'ASBL Le Début des Haricots en collaboration avec la Commune d'Anderlecht et la restauration de la villa du Kattekasteel et de ses abords ;

Vu le rapport final de l'étude paysagère du site du Vogelenzang autour du Kattekasteel comprenant un plan directeur paysager et des recommandations de mise en œuvre (2017) ;

Vu le plan directeur interrégional pour Neerpede — Vlezebeek — Sint Anna-Pede (2018) déterminant notamment les objectifs de : renforcement des grandes structures paysagères, création des opportunités pour l'agriculture, le maraîchage ;

Considérant qu'aussi depuis quelques années, Bruxelles Environnement travaille sur une initiative ambitieuse pour transformer cette zone en un espace harmonieux qui allie notamment nature, agriculture et loisirs ; que l'objectif de ce plan est de regrouper les différents sites en un seul grand parc urbain régional « le parc de Neerpede » moyennant l'adoption des outils et plans utiles ;

Vu le Plan Opérationnel de Neerpede (PON – 2020) qui définit les objectifs stratégiques pour l'aménagement et la gestion des espaces verts au-delà du Ring au sein de la région bruxelloise, y compris la vallée du Vogelzangbeek ;

Vu l'étude OPEN.Brussels interrégionale (2022) visant à élaborer une vision paysagère et écologique, commune aux différentes régions de la périphérie ;

Vu la recherche à valeur indicative « *À la frontière entre la Flandre et Bruxelles : Recherche exploratoire sur les défis urbains* » — aux frontières entre Flandre et Bruxelles — Recherche exploratoire sur les défis urbains (2025), étude commandée par Perspective. brussels, Département Omgeving Bouwmeester Maitre Architecte Team Vlaams Bouwmeester (et non approuvée par les autorités communales) qui identifie les trois domaines d'action, présentés de manière synthétique ci-dessous : « intervenir au moyen de permis » (notamment, réunion de projets, enquête publique et concept de « bon aménagement des lieux »), agir sur les « grands projets de transformation urbaine » et viser l'« organisation et l'urbanisation à l'échelle de l'ensemble de la couronne périphérique à travers d'outils et de plans déjà existants au niveau de la législation bruxelloise actuellement en vigueur » ;

Vu le jugement du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles — section civile prononcée le 29/10/2025 (numéro de rôle 24/885/A) stipulant spécifiquement que :



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

« Ordonne à la RBC de prendre des mesures nécessaires pour suspendre l'urbanisation et l'imperméabilisation des sites et terrains non bâtis de plus de 0,5 ha sur son territoire, et ce, jusqu'à l'adoption du PRAS dont la révision a été initiée par l'arrêté du gouvernement du 23 décembre 2001 et, au plus tard jusqu'au 31 décembre 2026. » ;

Considérant que le périmètre d'abrogation examiné dans le cadre du présent avis porte sur un site et terrain non bâti d'une superficie supérieure à 0,5 ha et est, à ce titre, susceptible d'être concerné par la mesure ordonnée par cette décision judiciaire ; qu'il devra dès lors peut-être pris en compte l'existence de ce jugement et de sa possible portée dans l'examen des projets et des permis qui y seront liés ; que ce jugement s'applique visiblement aux friches urbaines publiques et non aux terrains agricoles et de maraîchage ;

Considérant qu'au vu du caractère récent du jugement, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ne s'est pas encore prononcé sur les suites administratives à donner à cette décision ; qu'en conséquence, l'avis de la Commission de Concertation est formulé sans préjuger de la possible application de ce jugement notamment lors de la délivrance de permis ;

Considérant que les plans susmentionnés ont conduit la Commune d'Anderlecht à introduire une demande d'abrogation du PPAS et non une demande de modification du PPAS ;

- **Valeur réglementaire actuelle**

Considérant l'existence de la circulaire n° 15 du 28 juin 2001 explicative sur le régime de l'abrogation implicite, stipule que les administrations et les fonctionnaires pourront se contenter de vérifier uniquement la conformité des PPAS dont ils font application au seul PRAS ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mars 1995 relatif au PRD indiquant en son article 5, les PPAS abrogés, en raison de leur défaut de conformité au PRD, notamment :

- à Anderlecht, le PPAS « Zone du Meylemeersch » (Arrêté de l'Exécutif du 29/03/1190), la partie comprise entre la rue du Chant d'Oiseaux, la rue Meylemeersch, la route de Lennik et la limite du plan, en ce qui concerne la zone publique ou semi-publique hospitalière et universitaire ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 septembre 2009 portant approbation de la décision de la Commune d'Anderlecht d'abroger

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

partiellement le plan particulier d'affectation du sol « Meylemeersch Modificatif II » approuvé par AE 29/03/1990 renseigne une abrogation implicite d'une partie du PPAS étudiée (au-dessus du cimetière) ;

Considérant que le PRAS actuellement en vigueur fixe notamment des règles en matière de densification ;

Considérant que plusieurs prescriptions du PPAS sont implicitement abrogées en ce que le PPAS est contraire **au PRAS** :

- En ce qu'il autorise du parking dans les zones affectées par le PRAS en zone de parc ;
- En ce qu'il autorise des équipements (non accessoires à la zone de parc) et du logement dans une zone de parc au PRAS (au sud de l'église) ;
- Par rapport à la zone à destination publique et/ou semi-publique située en zone verte au PRAS (le long du cimetière à l'ouest) ;

Considérant que l'abrogation du PPAS permettra de clarifier certains éléments :

- Le PPAS respecte globalement l'affectation principale du PRAS, mais le PPAS est plus précis concernant :
 - Les affectations secondaires autorisées, en ce qu'il interdit l'installation de bureaux, d'hôtels et activités productives ;
 - La définition de l'emprise des constructions et la définition des zones non aedificandi ; zone de recul, de cours et jardins, de retrait latéral, venelles, ainsi qu'une zone couvrant le parc en intérieur d'ilot par le PPAS ;

Considérant que le PPAS interdit/limite plus certaines affectations que le PRAS et inversement ne prévoit pas de seuils pour d'autres fonctions, générant l'abrogation implicite du PPAS à cet égard :

- Ne limite pas de superficies d'équipements ;
- Ne limite pas les superficies de commerces ;
- Ne limite pas les superficies d'activités productives ;
- La mixité autorisée et les seuils définis par le PRAS répondent toutefois aux objectifs actuels en la matière, le PRDD et le PCD ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

Considérant que la circulaire n° 15 signale que le principe de l'abrogation explicite ne peut exclure le principe de l'abrogation implicite d'un plan inférieur incompatible avec un plan supérieur nouveau ;

Considérant que plusieurs voiries du quartier comme la rue Chant d'Oiseaux et l'avenue des Millepertuis sont reprises dans la carte des voiries (à valeur réglementaire) ;

Considérant que la partie au-dessus du cimetière et à proximité de la rue Chant d'Oiseaux, reprise en « zone de construction semi-ouverte » au PPAS, a été implicitement abrogé par l'approbation du PPAS « Meylemeersch Est (modification II) » AE 29.03.1999 ; que ce PPAS a été lui-même abrogé implicitement par le PRAS (ZEMU) ;

Considération que certaines affectations prévues par le PPAS, mais jamais mises en œuvre — notamment l'extension du cimetière à l'est et celle de l'hôpital à l'ouest — ne sont plus d'actualité ;

Considérant que la voie juridique la plus sûre pour ce projet de dossier était de viser une abrogation totale explicite, formelle et définitive du PPAS en vue d'éviter une situation de blocage qui interdit notamment le développement d'activités de maraîchage ;

Considérant que l'objectif du projet de dossier d'abrogation totale du PPAS est d'avoir tout le moins, une position claire documentée avec des appuis d'analyses techniques ; que ce choix de procédure permet de sécuriser juridiquement les actes futurs, notamment la délivrance de permis en vue de favoriser notamment l'exploitation agricole, de potagers ou d'encore faciliter les procédures d'obtention des permis pour par exemple l'isolation des bâtiments existants exigée par la législation régionale actuelle ;

Vu les objectifs du projet de modification du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) « Share The City » et ses orientations stratégiques — avril 2024 (non soumis aux mesures particulières de publicité et non approuvé définitivement par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale) vise trois priorités : « Climat et biodiversité », « Justice sociale » (garantissant une mixité des types de logements) et « Économies urbaines » ; qu'à ce jour, il n'y a aucune certitude que le projet de modification du PRAS aboutit à court terme ou à moyen terme ;

Considérant que les autorités souhaitent pouvoir délivrer des permis à court terme en vue de garantir l'utilisation agricole et de maraîchage de certaines parcelles communales ; que cet objectif rejoint l'objectif stratégique du projet de modification



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

du PRAS ; que cette utilisation garantit aux habitants notamment le maintien de zones vertes, l'accès à une nourriture locale ou encore un traitement de la pollution de l'air par les végétaux et une gestion des eaux de ruissèlement ;

Analyse comparative du point de vue des règlements d'urbanisme

Considérant que dans le cadre de la vente de parcelles communales, la Régie Foncière et Immobilière de la Commune d'Anderlecht a élaboré un cahier de charges (cf. Conseil communal du 29 juillet 1937 — avec certaines modifications au cours du temps) stipulant différentes exigences notamment en matière de constructions, de clôtures ou encore de zones de recul ;

Considérant que par rapport aux **règlements d'urbanisme**, en cas d'abrogation du PPAS :

- L'implantation et le gabarit des constructions seront cadrés par, le RRU et le RCU ; que Perspective.brussels signale que les volumes des constructions pourront être augmentés ; que le RRU permet de construire plus en profondeur (la profondeur actuelle des constructions est souvent inférieure au maximum de $\frac{3}{4}$ de la parcelle autorisée au RRU) ; que le RCU (article 5) fixe de règles en matière d'implantation et de gabarit pour les constructions afin de veiller à leur intégration dans leur environnement urbain ;
- Les règles du RRU et RCU (article 42 et suivants) seront plus strictes que celles du PPAS concernant les abords d'immeubles (zone de cours et jardins, zone de recul ou encore zone latérale) et répondent mieux aux objectifs actuels en la matière ;
- Le PPAS comporte des prescriptions relatives aux constructions (harmonisation des constructions, interdiction de plateforme et de terrasse en toiture ou encore interdiction d'arbres à haute tige en zone de recul) ; que ces enjeux en la matière sont limités et peuvent être encadrés par les questions du bon aménagement des lieux et par le RCU ;
- Les enjeux subsistants du PPAS dans la zone [chemins piétons, parc en intérieur d'ilot, densification possible...] sont localisés et amoindris par l'application du RRU, de la prescription générale 0.6 du PRAS et par la propriété publique d'une grande partie des terrains concernés par ces enjeux ;
- Dans la zone résidentielle avec typologie semi-ouverte, les volumes de constructions pourront être augmentés et comme conséquence la densité sera augmentée et la typologie des constructions et du logement sera modifiée ; que Perspective.brussels perçoit un risque que les villas situées dans le clos des

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

Asters et urbanisées en ordre ouverte, leurs gabarits pourraient être fixés par le RRU en fonction de celui moyen des constructions voisines ; que législation urbanistique et le principe du bon aménagement du territoire permettront de contrôler ce développement ;

- Pour la zone d'habitations sociales et la zone d'équipements, le PPAS autorise des hauteurs plus élevées que le RRU en vigueur le permet ; que dans ces zones, le volume potentiel des constructions pourrait être réduit ;
- Dans la zone non urbanisée [dans le PPAS en constructions semi-ouvertes] au sud-est du périmètre : réduction des gabarits selon le RRU ;
- Les aspects esthétiques imposés par le PPAS ne seront pas pris en charge par le RRU, et qu'en partie par le RCU ; que dans le cadre de la délivrance de permis, les autorités délivrantes pourront toujours imposer des conditions en la matière ; que le RCU stipule des prescriptions aussi en la matière (notamment article 8 jusqu'à l'article 21) ;
- Le RRU et le RCU contiennent aussi des prescriptions en matière de gestion des eaux, de l'installation de capteurs solaires ou encore de gestion des potagers à vocation communautaire ;
- Enfin, selon l'article 79 du RCU, la conformité d'un projet de construction au présent règlement ne préjuge pas de sa conformité au bon aménagement des lieux et à sa conformité aux autres lois et règlements en vigueur ;

Considérant que la Commune possède de nombreuses recommandations urbanistiques, notamment :

- Recommandations relatives aux [sub-] divisions d'immeubles en vue de créer des entités de logements supplémentaires [Collège des Bourgmestre et Échevins du 17/07/2018] ;
- Recommandations relatives aux projets incluant du logement [Collège des Bourgmestre et Échevins du 01/03/2002] ;

Considérant que l'existence de ses plans, règlements et recommandations permettent de répondre aux demandes de Perspective. Brussels :

- Prévoir des mesures pour minimiser l'impact d'une éventuelle augmentation de la surface des zones constructibles ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

- Anticiper les risques pour le fonctionnement du territoire liés à une densification possible pour les logements et à l'intensification des activités et des usages ;

Considérant qu'en absence de PPAS, il y aura, en effet, lieu d'appliquer le PRAS qui contient des prescriptions d'affectation suffisamment détaillées avec des seuils et des possibilités éventuelles de dépassement subordonnées à des conditions de contrôlables ; que ces prescriptions sont adéquatement complétées par celles des Règlements d'Urbanisme qui définissent des règles également suffisamment précises en matière notamment d'implantation, de gabarit et d'esthétique ;

Considérant que ce plan et ces textes réglementaires continuent à correspondre à la vision actuelle de la Commune en matière de bon aménagement du territoire de celle-ci en sorte qu'il ne soit nullement nécessaire de modifier totalement ou partiellement le projet de PPAS ou d'opter pour une abrogation partielle du PPAS ;

Considérant que ci-dessous, la Région et la Commune s'engagent à mettre en place certaines recommandations du projet de RIE en faveur notamment de l'agriculture et de la nature ;

Analyse comparative du point de vue des alignements

Considérant qu'en termes d'existence d'alignements :

- Les plans d'affectation indiquent que le PPAS établit des alignements. Le quartier a été urbanisé conformément aux objectifs de ce PPAS. Cependant, il s'agit d'un projet d'abrogation totale du PPAS, rendant superflu le maintien des alignements, notamment en raison de l'existence des règlements d'urbanisme actuels et des permis déjà délivrés ;
- Dans ses archives historiques, la Commune a connaissance du plan d'alignement n° 45 — réalisation du boulevard de Grande Ceinture AR 11/06/1934 [planche n 4] qui couvre le boulevard Josse Leemans et une partie du quartier ; que ce plan renseignait aussi des possibilités d'expropriation ;
- Un permis de lotir [01/LPFD/168 399] existe dans le périmètre du PPAS ;
- Un plan d'alignement pour une parcelle communale sise rue Chant d'Oiseau [équipements sportifs] persiste ;
- Le cimetière est repris dans un permis d'urbanisme ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

Considérant que selon la législation antérieure, l'abrogation du PPAS aurait dû avoir pour effet de remettre en vigueur partiellement le plan d'alignement n° 45 dont le PPAS de 1959 avait suspendu les effets ; que néanmoins, il est remarqué que le plan des affectations de la modification du PPAS de 1973 a défini de nouveaux alignements ;

Considérant l'article 16 de la loi organique du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962 stipule que l'approbation d'un plan particulier par le Roi dispense la Commune de toutes autres formalités légales en matière de plans d'alignement ;

Considérant que le plan d'alignement n° 45 avait pour objet de permettre la création d'un tronçon du Boulevard de Grande Ceinture destiné à relier le parc de Koekelberg à la chaussée de la Hulpe, à proximité de l'hippodrome de Boitsfortois (cf. délibération du Conseil communal du 21 août 1930) ;

Considérant que, par ailleurs, la Commune dispose dans ses archives du PPAS « Abords du Ring », approuvé par arrêté royal du 6 novembre 1956, accompagné de plusieurs plans d'expropriation relatifs à la réalisation du Ring de Bruxelles, de ses boulevards latéraux, de ses voies d'accès ainsi qu'à l'aménagement de quartiers d'habitation après l'exécution des travaux publics nécessaires, et que ce plan a été adopté sur la base de l'arrêté-loi du 2 décembre 1946 concernant l'urbanisation ;

Considérant que les plans d'expropriation annexés au PPAS « Abords du Ring » approuvé par l'arrêté royal du 6 novembre 1956 sont aujourd'hui périmés ;

Considérant que l'élargissement du Boulevard de Grande Ceinture à hauteur du quartier Vogelenzang, tels que prévus notamment au plan d'alignement n° 45 de 1934, ne correspondent plus aux besoins fonctionnels actuels ni à l'évolution de l'aménagement du territoire observée ces dernières décennies dans le périmètre concerné ;

Considérant que l'arrêté royal du 25 février 1959 a classé la voie publique projetée sous l'appellation « Ring de Bruxelles » dans la catégorie des autoroutes, s'agissant plus précisément de la voie de ceinture de l'agglomération bruxelloise dont le tracé traverse notamment la Commune d'Anderlecht ;

IMPACTS DU PROJET D'ABROGATION TOTALE DU PPAS

Considérant que vue ces éléments cités ci-dessous, au niveau du projet de Rapport sur les Incidences Environnementales [RIE] et le projet Évaluation appropriée des Incidences [EAI], le choix d'inclure les parcelles le long de la rue Chant d'Oiseaux sous le cimetière dans le périmètre d'étude est logique par sécurité juridique et en vue d'étudier les intérêts de la zone ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

Considérant qu'il est erroné d'affirmer que la Commune d'Anderlecht ne fournit pas suffisamment d'informations sur les motivations et intentions exactes liées à l'abrogation du PPAS ; que par souci de transparence et d'analyse, la Commune d'Anderlecht a choisi elle-même d'accompagner son projet d'un Rapport d'incidences environnementales [RIE] et d'une Évaluation appropriée des Incidences [EAI] ;

Considérant que le projet de RIE et le projet EAI conclues en l'absence globale d'impact environnemental notable dans la plupart des domaines de l'environnement ; que toutefois des impacts potentiels, mais d'une ampleur jugée moyenne ont été identifiés, principalement en termes de biodiversité ;

Considérant que le projet de RIE a également étudié les alternatives de maintien et de modification du PPAS ; que le projet de RIE conclut que l'alternative de modification du PPAS est la plus propice pour augmenter la biodiversité au sein du périmètre du PPAS tandis que l'abrogation a des incidences potentielles sur la faune et la flore sans la mise en place de certaines recommandations du projet de RIE ;

APERÇU DE LA SITUATION EXISTANTE ET DONNÉES SUR L'ÉVOLUTION DU QUARTIER

Considérant l'existence des différents permis avec différentes interprétations des prescriptions du PPAS, comme :

- Délivrance du permis d'urbanisme [01/PFU/679 596 — date de délivrance du permis 07/12/2018] par le fonctionnaire délégué pour l'aménagement du jardin de la villa dite du « Kattekasteel » et ses clôtures renseignant que : « La modification du périmètre du PPAS, approuvé le 24 juillet 1973, supprime cette "Zone d'abords du Cimetière", la parcelle 139N ne fait donc plus partie du périmètre du PPAS » ;
- Délivrance d'un permis d'environnement [CL2/694717 – date de décision : 20/11/2018] à Le Début des Haricots ASBL concernant l'exploitation d'un espace agricole comprenant un captage d'eau et une installation frigorifique) ;
- Délivrance d'un permis d'urbanisme temporaire (PU/691 873 — délivré le 15/01/2019) pour la construction d'un atelier agricole complémentaire aux activités maraîchères des parcelles avoisinantes sis rue Chant d'Oiseaux ; l'abrogation du PPAS facilitera la délivrance d'un permis d'urbanisme de longue durée pour cette activité ;
- Délivrance du permis d'environnement (PE 139/2023 — date de délivrance 05/12/2023) par Bruxelles Environnement pour l'exploitation d'un centre de



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

compostage sur des parcelles sis rue Chant d'Oiseaux en face du numéro 130 (21307E0142/00E000, 21307E0142/00M000 et 21307E0142/00N000) ;

- Délivrance du permis d'urbanisme (PU53165 — date de notification du permis : 27/11/2024) en vue d'aménager une nouvelle parcelle agricole sise rue Chant d'Oiseau 159 (7e Division – Section E — n° 142 n 0) ; que ce projet prévoit une activité de production agroécologique en aménageant des infrastructures mobiles et amovibles (serres) ; que le permis motive que le terrain a été cultivé depuis au moins 1953, avant l'adoption du plan de secteur ;
- Délivrance du permis d'urbanisme 01/ECO/1 972 336 en vue de la construction d'une nouvelle école sise de l'avenue de Millepertuis 14 ;
- En bordure du périmètre du PPAS : Vu l'avis défavorable de la Commission de Concertation du 10/07/2025 sur la demande de permis d'urbanisme (PU-53745 — rue du Chant d'Oiseaux 7^e Div, sect. E 166A — Anderlecht) concernant le projet de construction de 11 logements ; dans lequel, les membres de la Commission de Concertation ont renseigné que ce projet est susceptible de créer un précédent entraînant ainsi une fragmentation du paysage, des risques de pollution pour la réserve naturelle voisine et que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques du cadre urbain environnant ;

Considérant que l'ensemble de ces permis rejoint l'objectif de développement et maintien de l'agriculture au sein du quartier ;

Considérant qu'au niveau de la Région de Bruxelles-Capitale, le territoire de la Commune d'Anderlecht accueille une grande superficie de terrains agricoles ;

Considérant que l'ASBL le Début des Haricots rappelle l'obtention de subsides FEDER en vue de favoriser le développement du maraîchage au niveau des parcelles communales sous le cimetière ; que l'ASBL souhaite pérenniser ces activités à cet endroit via l'obtention de permis d'urbanisme et de conventions à long terme ;

Considérant que le quartier résidentiel urbain au nord-est complètement urbanisé ; que les principaux objectifs y ont été rencontrés : urbanisation d'un quartier résidentiel et aménagement d'équipements publics ;

Considérant que ce quartier est déjà fortement urbanisé notamment par des maisons unifamiliales ; qu'il existe déjà des législations spécifiques concernant la gestion des déchets au niveau régional ;

Considérant que selon les projections de STABEL et du Bureau Fédéral du Plan, la croissance démographique de la Région de Bruxelles-Capitale ralentit fortement,



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

passant d'une faible augmentation (environ 2 000/an) à une possible légère baisse après 2040, avec un solde naturel positif, mais compensé par un solde migratoire interne négatif (davantage de départs vers la Flandre/Wallonie) ;

Considérant que le monitoring des projets de logements publics à Bruxelles n° 6 (octobre 2022) renseigne que *« plus de 10 500 logements régionaux à finalité sociale sont en projet sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. Parmi ceux-ci, 25 % sont situés sur le territoire de la Commune d'Anderlecht »* ; que ce monitoring renseigne que le territoire de la Commune d'Anderlecht accueille déjà 15,18 % de part de logements publics à finalité sociale ;

Considérant qu'il s'agit d'un projet d'abrogation de PPAS et que le CoBAT n'autorise pas le projet à supprimer et à modifier les permis de lotir en vigueur ;

Considérant qu'une parcelle du périmètre du PPAS 21307E0216/00L000 est orientée le long de la route de Lennik est déjà bâtie ; que la parcelle 21307E0216/00K000 accueille de la végétation est trop petit pour accueillir un développement ;

Considérant que selon le site internet Brugis, les deux bâtiments appartenant au Foyer Anderlechtois, côté boulevard Josse Leemans, présentent une hauteur moyenne de 30 m ; que ces bâtiments sont bien renseignés au cadastre ; que les toitures de ces bâtiments accueillent de nombreuses antennes émettrices autorisées par permis ; que vu que celles-ci surplombent déjà les bâtiments, leur extension en hauteur semble difficile, voire impossible à réaliser tenant compte du respect de la législation urbanistique ;

Considérant ce qui est du bon aménagement des lieux en termes de morphologies (implantation et gabarits), les contraintes spécifiques du quartier, qu'elles soient patrimoniales, urbanistiques ou encore l'existence d'une réserve naturelle à proximité limite fortement les options de développements urbanistiques dans le périmètre du projet d'abrogation du PPAS ;

Considérant que selon les photos aériennes, le bâtiment sise rue Chant d'Oiseau 121 (F-13592-PU , F-19844-PU et F36817-PU) et l'habitation sise rue Chant d'Oiseau 123 (F23041-PU, délivré le 19 avril 1938), étant inclus dans le patrimoine communal (privé) pendant de nombreuses années ; que ces bâtiments sont repris en « zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public » au PRAS ; que ces bâtiments existaient avant l'approbation définitive du PRAS, que la prescription de la clause de sauvegarde (PG 0.9) du PRAS s'applique donc et limite ainsi le possible accroissement de celles-ci ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

Considérant que la portion de la rue Chant d'Oiseaux, partie du Meylemeersch à la villa Kattekasteel, accueille la Promenade verte ; que la portion de la rue Chant d'Oiseaux sous le cimetière n'accueille pas de système d'égouttage, ce qui signifie que cette portion de voirie n'est pas adaptée pour accueillir la construction d'immeubles de part et d'autre de celle-ci ;

Considérant que les habitations privatives sises rue Chant d'Oiseaux n° 186 à 198 sont reprises-en « zone verte » au PRAS ;

Considérant que la propriété privative sise rue Chant d'Oiseaux n° 180 est reprise en partie en « zone verte » du PRAS (notamment le bâtiment principal existant) et en « zone d'habitation » du PRAS ;

Considérant que dans le cadre des demandes de permis, la hiérarchisation des espaces agricoles et naturels et leurs potentiels d'activation peuvent être garanties par différents plans et masterplans stratégiques ;

Considérant que la suppression d'un PPAS peut diminuer la valeur d'une habitation en levant les restrictions qui valorisent le quartier (ex. : densité et mixité), mais peut aussi augmenter si cela permet de lever les contraintes urbanistiques excessives ou d'autoriser des projets (comme des extensions) auparavant impossibles ; que la suppression du PPAS permettra aussi de faciliter l'isolation des immeubles (pas besoin de demander des dérogations au PPAS) ;

Considérant que les outils stratégiques planologiques peuvent se substituer à un PPAS pour ce qui concerne le maillage vert et agricole ;

Considérant que les considérations esthétiques, architecturales, de stabilité ainsi que la présence d'infrastructures sensibles au sein du site sont de l'ordre du projet ;

Considérant que le PRAS, le RRU et le RCU visent également à éviter le développement de certaines activités nuisibles en intérieur d'ilots, des exigences en termes de gestion des zones de cours et jardins, des zones latérales et des zones de recul ;

PATRIMOINE

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2017 classant comme site le Meyemeersch sis rue Chant d'Oiseaux à Anderlecht ;

Vu les demandes de protection d'extension de classement comme site du Meylemeersch introduit par l'ASBL du CCN Vogelenzang CBN notamment en 2023



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

et 2024 ; qu'en lien avec ces demandes, il existe déjà deux avis favorables de la CRMS AND30022_719_PROT et AND30022_737_PROT ; que la procédure de la nouvelle demande de protection n'a pas encore abouti ; qu'en date du 24 février 2026, Urban.brussels a déclaré cette demande d'extension de classement complète ;

Vu l'existence du PPAS « Meylemeersch Est — Modification II » AE 29/09/2009 (abrogation partielle AG 03/06/1995 PRD — Abrogation partielle AG 10/09/2009) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 mars 2009 classant comme site le Vogelzang à Anderlecht soulignant que sur les 25 hectares du site Vogelzang, on peut recenser un vaste cortège d'espèces végétales caractéristiques des zones humides brabançonnaises ;

Considérant l'existence de discordances entre la situation existante fait, les motivations de l'arrêt de protection du patrimoine (site le Vogelzang – paysage, unités écologiques, bosquets, prairies, ...) et son affectation au PPAS, qui y prévoit une extension de cimetière ;

Vu l'existence que le cimetière (ainsi que son bâtiment d'exploitation) du Vogelzang sis avenue des Millepertuis et avenue du Soldat Britannique 1-3, l'école communale fondamentale les Asters sise close des Asters, 6 et un marronnier commun sis avenue du Soldat Britannique sont repris dans le périmètre du PPAS (et de sa modification) et sont inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural ;

Considérant que le cimetière est constitué de 64 pelouses délimitées par des haies, d'une pelouse de dispersion et de deux columbariums et qu'il reste actuellement des espaces sous-utilisés ;

Considérant que le statut de classement en site d'une partie importante du PPAS limite fortement des enjeux de l'abrogation du PPAS en impliquant de facto l'interdiction de nouvelles constructions dans la zone classée ;

Considérant que l'abrogation du PPAS vise notamment à promouvoir l'agriculture et le maraîchage ; que le projet de modification du PRAS souligne notamment l'importance de l'agriculture et de la nature en Ville ;

Considérant que le bureau d'études recommande de veiller à protéger les alignements d'arbres de l'avenue du Soldat Britannique ; que dans ce cadre, le service Espaces Verts de la Commune a déjà pris contact avec le Direction du Patrimoine culturel (DPC) ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

Considérant que dans l'évaluation appropriée des incidences, le bureau d'études souligne que cette avenue est reprise en zone de développement sur le REB (Réseau écologique biologique) et possède une valeur biologique significative au niveau de la carte d'évaluation écologique (CEB); que ces alignements des arbres sont indispensables au maintien de corridors écologiques ;

Considérant que les autorités communales (Collège des Bourgmestre et Échevins du 30/09/2025 et Conseil communal du 20/11/2025) se sont engagées à entamer les procédures :

- De protection des alignements d'arbres de l'avenue du Soldat Britannique ;
- D'intégrer la parcelle privative dans l'espace public afin de maintenir le parc en intérieur d'îlot délimité notamment par l'avenue des Cardamines, l'avenue des Millepertuis, la rue Chant d'Oiseaux ;

ENVIRONNEMENT NATUREL, PAYSAGE ET BIODIVERSITÉ

Considérant toutefois qu'au vu des autres objectifs communaux, la Commune a fait le choix de poursuivre l'abrogation totale du PPAS en lieu et place de sa modification, en s'appuyant notamment sur l'existence d'autres outils, plans et règlements pour atteindre ces objectifs ; que le projet de RIE a tenu compte de cette possibilité et émis certaines recommandations visant à encadrer les impacts en cas d'abrogation ;

Considérant que le projet de RIE accompagné d'un projet EAI, juge par ailleurs que, si des impacts sont effectivement identifiés, ceux-ci sont modérés ; qu'en particulier l'impact de l'abrogation totale est jugé non significatif sur l'état de conservation des espèces, et que des mesures d'évitement et de réduction des impacts sont en outre recommandées ; que dans le cadre de la délivrance de permis, les autorités pourront juger de l'utilité d'imposer des conditions en vue de favoriser des aménagements en faveur de la biodiversité ;

Considérant que le bureau d'études recommande de prévoir des couloirs écologiques entre le cimetière et la réserve naturelle via la présence d'arbres ou d'autres végétaux ;

Considérant que le projet de RIE reconnaît que l'exploitation agricole joue un rôle écologique, agricole, social et éducatif ;

Considérant en outre que le maintien en exploitation agricole des parcelles jouxtant la réserve naturelle est jugé sans impact sur l'environnement ; qu'en fonction du mode d'exploitation agricole, cette utilisation pourrait s'avérer apporter une plus-value



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

environnementale, notamment sur la biodiversité et la gestion des eaux ; qu'enfin cette utilisation/affectation s'inscrit dans les objectifs régionaux de développement de la production agricole régionale ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 mars 2022 portant désignation de la réserve naturelle agréée Vogelzangbeek reprenant des objectifs tels que : améliorer la valeur naturelle, avec un focus sur les habitats d'intérêt communautaire, les habitats d'intérêt régional, et de l'étang central, gérer les mares et zones marécageuses en fonction de leur capacité tampon d'eau ou encore assurer la sécurité le long des chemins et sentiers ; que cette réserve se situe principalement en dehors du périmètre d'abrogation du PPAS, ce qui réduit les incidences du projet d'abrogation du PPAS sur la réserve naturelle ; que le PRAS par ses affectations engendre lui-même des incidences sur la réserve ;

Considérant que le plan de gestion de la réserve souligne par exemple, le risque que représente la réalisation de constructions et de densification à proximité de celle-ci ; que cet outil permet de veiller à la protection de la réserve naturelle agréée ;

Considérant que ce statut de protection supplémentaire pour les zones couvertes par la réserve, notamment les zones d'habitation au PRAS à proximité, y limite également les possibilités de constructions et protège la zone de toute urbanisation future ;

Considérant que la gestion du cimetière est couverte par des règlements de gestion, notamment : le Règlement général sur les inhumations, les incinérations et le cimetière et le Règlement relatif aux taxes et redevances sur les transports funèbres, la location des caveaux provisoires, le séjour dans le dépôt mortuaire, l'utilisation des caveaux et cadres d'embase et les exhumations ; que le cimetière est géré de manière écologique ;

Considérant que d'autres éléments historiques et patrimoniaux : le périmètre est bordé de trois sentiers vicinaux qui correspondent au Boulevard Josse Leemans au nord, et à la rue Chant d'Oiseaux ; que le projet d'abrogation du PPAS n'aura pas d'impact en la matière, ces sentiers étant incorporés dans des voiries existantes ;

Considérant qu'il existe plusieurs « zones de parc » au PRAS telles qu'au niveau du clos des Marguerites, clos des Asters et de la parcelle 21307E0131/00D003 à proximité de l'église ;

Considérant que la carte de développement d'une stratégie durable d'accueil du public dans les espaces verts (07/2015) du Plan régional nature 2016-2020 renseigne pour la parcelle 21307E0146/00X002, l'objectif de développer une plaine de jeux ; que cette



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

parcelle appartient à la Commune et que celle-ci a déjà installé une plaine de jeux et qu'il s'agit d'une parcelle accessible aux citoyens ;

Vu le « *Plan Action Climat (PAC) 1070* » pour la période 2023-2030 reprenant l'action n° 3.T2 « Soutien à l'espace test agricole "Graines de Paysans" au Vogelzang » qui signale que dans le cadre du projet Feder BoerenBruxselPaysans menée depuis 2015, la Commune a mis à disposition 3 ha de terrains au Vogelzang en faveur l'espace test agricole ; que cette première mise à disposition des parcelles communales témoigne des intentions et du soutien de la Commune d'Anderlecht pour le développement de cette activité ; que ce plan intègre aussi des mesures en faveur de la gestion des eaux sur le territoire d'Anderlecht ;

Considérant que l'agriculture et le maintien de zones vertes participent à la diminution des effets du réchauffement climatique (tels que diminution la température, processus de la photosynthèse...) et permettent d'offrir des couloirs écologiques et des habitats à la faune ;

Considérant l'existence du passage de la « Promenade verte » ;

Considérant que le projet d'évaluation appropriée des incidences conclut que la « *zone d'extension du cimetière* » au PPAS concerne des habitats avec peu d'intérêt pour la faune et la flore, mais ceux-ci représentent des milieux ouverts non ou peu urbanisés. » ;

Considérant le Programme d'action de la majorité de la législature 2024-2030 renseigne notamment un objectif de préservation des abords immédiats de la réserve naturelle du Vogelenzang en empêchant tout nouveau projet de construction et en consacrant la zone à sa fonction agricole et de conservation de la nature ; cet objectif se confirme par l'approbation de la délibération du Conseil communal lors de sa séance du 26 juin 2025 stipulant :

- Les parcelles communales situées le long de la rue du Chant d'Oiseau, à proximité immédiate du cimetière et actuellement reprises en « zone d'abords du cimetière » et en « zone d'habitation » au PRAS, ne feront pas l'objet d'aucune vente à court et moyen terme en vue de garantir leur utilisation pour la gestion de la nature et à leur possible utilisation à des fins agricoles ;

Considérant qu'en 2025, dans le cadre de la gestion de certaines parcelles communales dans le quartier, la Commune a notamment signé des conventions avec la CCN Vogelzang CBN ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

Considérant que l'affectation constructible au PRAS actuellement en vigueur de la zone sous le cimetière, en bordure de la rue Chant d'Oiseau, n'interdit pas la réalisation de cultures agricoles, de maraichage et d'activités en faveur de la nature ; qu'au contraire, par exemple, cette affectation facilitera la construction d'entrepôts ou de serres accessoires à l'activité de maraichage ; que dans ce cadre, la Commune propose d'étudier l'élaboration de conventions, de baux et/ou d'actes de longue durée en vue de favoriser le développement agricole et de maraichage sur certaines de ces parcelles communales reprises en zone « abords du cimetière » au PPAS ;

Considérant que selon l'étude urbanistique et juridique pour le développement de l'agriculture urbaine en région bruxelloise réalisée par ULG, le bureau d'études Agora, Pascal Hanique et G Avocat Associés (janvier 2018), les potagers privés ne sont pas considérés comme une activité agricole par le Conseil d'État ;

Considérant que la Commune renseigne que :

- Que les Règlements urbanistiques ainsi que la législation environnementale actuelle fixent déjà des exigences en matière de gestion des eaux pluviales ;
- Que la Commune possède déjà un plan climat et un plan communal de développement de la Nature ;
- Que la Commune possède déjà un plan paysager pour cet espace ;
- Qu'il ne semble pas judicieux de dédoubler les outils et les plans au risque de complexifier les exigences lors de la procédure de demandes de permis et de complexifier la gestion du territoire ;

Considérant que lors de la visite de terrain de février 2026 entre le service Espaces verts de la Commune et l'administration régionales Urban.brussels — Direction du Patrimoine Culturel, il a été constaté l'existence d'une petite chapelle dans le quartier représentant une certaine valeur patrimoniale et historique ; qu'il existe notamment de possibles nouveaux arbres remarquables (un tulipier, un bouleau et un pin) ;

GESTION DES EAUX

Vu l'existence du plan régional concernant la gestion des eaux ; que celui-ci fixe notamment des objectifs en matière de traitement des eaux polluées ;

Vu l'existence de l'Atlas du réseau hydrographique de la Région de Bruxelles-Capitale qui comprend le classement des cours d'eau non navigables, la désignation des



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

étangs régionaux et de certains fossés au sens de l'ordonnance du 16 mai 2019 relative à la gestion et à la protection des cours d'eau non navigables et des étangs, renseignant certains points d'eau à proximité du périmètre d'étude (au-dessus du cimetière et au niveau de la réserve naturelle agréée) ; qu'à proximité du site d'étude, les points d'eau de la réserve naturelle jouent un rôle en matière de gestion des eaux en milieu urbain ;

Vu l'atlas des cours d'eau non navigables ni flottables de la Commune d'Anderlecht du 23 février 1884 renseignant l'existence du Vogelzangbeek ;

Vu l'existence de la conduite d'eau des Flandres reliant la route de Lennik jusqu'à la chaussée de Mons tout en passant dans le cimetière ; que l'exploitation de cette conduite engendre certaines exigences de gestion ;

Considérant que la portion de la rue Chant d'Oiseaux, sous le cimetière, ne possède pas d'égouts, ce qui signifie qu'actuellement, celle-ci n'est pas prévue pour accueillir la construction d'immeubles de grands gabarits de part et d'autre de celle-ci ; que la réalisation d'un système d'égouttage nécessite un budget conséquent ; que tout comme la Région, l'administration communale rencontre actuellement des difficultés financières ; que l'aménagement de cette voirie n'est pas un projet prioritaire à court terme, moyen terme voir long terme ;

Considérant que la portion de la voirie de la rue Chant d'Oiseau à proximité du Meylemmersch, côté de la Région flamande, accueille déjà un collecteur qui passe via la réserve naturelle et la chaussée de Mons pour aboutir au Canal ;

MOBILITÉ

Considérant que via les scénarios étudiés, le projet de RIE a évalué une possible augmentation du trafic motorisé sur la rue du Chant d'Oiseau ; qu'actuellement, vu la proximité de la promenade verte, la Commune a déjà réalisé des aménagements en vue de limiter le trafic motorisé de transit sur cette voirie ;

Considérant que dans le projet de RIE, le bureau d'études souligne le trafic motorisé conséquent au niveau du boulevard Josse Leemans ; qu'il s'agit d'une voirie régionale comprenant déjà des aménagements en faveur de la sécurité de la mobilité active ;

Considérant qu'un projet de PPAS est un plan d'affectation accompagné de prescriptions et non un plan de mobilité ;

Vu le Plan Régional de Mobilité (PRM) « Good Move » (2020-2030) qui est entrée en vigueur le 12 mai 2021 ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

Considérant que les équipements scolaires qui comptent plus de 100 travailleurs sont tenus de réaliser un plan de déplacement scolaire (PDS) ;

Vu la présence de tracés viaires et de cheminements modes actifs dans le quartier sont soit :

- Intégrés dans l'espace public et dans les voiries ;
- Repris dans les parcelles communales ;
- Repris dans l'atlas de communications vicinales de la Commune d'Anderlecht ;

Vu l'existence de la Promenade verte, gérée par Bruxelles Environnement, dans le quartier ;

BRUIT, ÉNERGIE ET CHANGEMENTS CLIMATIQUES

Vu l'existence du plan QUIET.BRUSSELS dans lequel la Région bruxelloise a mis en place un plan d'action en matière de gestion du bruit sur la santé ;

Considérant le projet de RIE renseigne la proximité du quartier étudié avec le Ring et le chemin de fer, ce qui est source de nuisances sonores ;

Vu l'existence de divers arrêtés en matière de bruit dont notamment de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage ;

Vu l'existence du règlement général de la police Anderlecht (19/06/2024) qui fixe des règles de « bon savoir-vivre » et notamment en matière de bruit ;

Considérant que l'abrogation du PPAS simplifiera la procédure d'obtention des permis en vue de viser la rénovation des bâtiments notamment en termes énergétiques et acoustiques ou l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable ;

Considérant que d'intégrer la durabilité dans la construction et réduire les émissions indirectes de gaz à effet de serre sont des objectifs cités dans le Plan Régional Air Climat Énergie 2030 de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu l'existence d'une ligne à haute tension traversant le quartier et les exigences légales de sécurité qui y sont liées notamment par rapport au respect d'une distance de sécurité en fonction de l'utilisation des bâtiments ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

**CONCLUSION DU PROJET DE RIE ET DU PROJET DE EAI et VISION
DES RECOMMANDATIONS PRINCIPALES**

Considérant que le projet de RIE conclut que le projet d'abrogation du PPAS apporte plusieurs avantages :

- Tendre vers un réel développement d'un noyau local au sens du PRDD (si la Région le souhaite vraiment) ;
- Simplification du contexte planologique très complexe au niveau du quartier, levant notamment plusieurs questions d'interprétation quant à l'abrogation implicite du PPAS vis-à-vis du PRAS ;
- Répondre à l'objectif du PCD de veiller à un nettoyage juridique des PPAS ;
- Possible valorisation financière des terrains communaux dans la zone d'extension du cimetière ; que la Commune renseigne que ses objectifs sont de viser le développement maraîcher et de la nature au niveau de ces terrains dans ce quartier ;

Considérant que selon le bureau d'études, il existe un contrôle des enjeux restants — via déjà des balises existantes :

- Existence d'une volonté communale et régionale (Plan Nature Régional ou Espace Test Graine) ;
- Plusieurs terrains sont des propriétés communales ; cette situation permet donc au pouvoir public de veiller au contrôle de l'urbanisation ;
- Une grande partie du PPAS est réalisée ;
- Le PRAS, le RRU et le RCU permettent de gérer plusieurs objectifs en cas d'abrogation du PPAS ;

Considérant que selon le bureau d'études, il reste des enjeux restants à baliser et à mettre en place :

- Mettre en place des actions en vue de limiter l'urbanisation, de manière qu'elle soit moindre que celle envisagée dans le scénario maximaliste étudié ; que la Commune propose diverses solutions ci-dessous ; que les Règlements d'urbanisme et le PRAS permettront aussi de gérer avant tout cette problématique ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

- Agir en amont du PPAS : au niveau du PRAS, permettant d'aborder la question de l'urbanisation ;
- Réfléchir une possible modification du PPAS ; que le PCD ne recommande pas cet objectif et que la Commune doit respecter les objectifs de cet outil ;
- Intégrer des conditions spécifiques au niveau des permis :
 - Cheminements piétons : possibles servitudes de passage public ;
 - Création d'un plan d'alignement pour maintenir les zones de recul ; que la Commune renseigne encore une fois que le RRU, le RCU et les autres outils suffisent pour gérer cette question ;
- Reconnaissance des alignements d'arbres et du parc en intérieur d'îlot la Commune propose une solution ci-dessous ;
- Adopter des conventions/actes en vue de maintenir et développer l'agriculture au niveau des parcelles communales ;

Considérant qu'un projet de RIE et un projet d'EAI sont des documents utiles pour les membres de la Commission de Concertation en vue de bien comprendre les divers éléments de la zone d'étude, mais que ceux-ci sont libres ne pas rejoindre (partiellement ou totalement) l'analyse effectuée par le bureau d'études ;

Considérant que sur cette base, les membres de la Commission de Concertation :

- Notent qu'il a été choisi d'étudier dans le projet de RIE et le projet EAI, un périmètre d'étude plus grand que prévu ; que la législation n'interdit pas qu'un projet de RIE et un projet EAI étudient un périmètre différent que le périmètre du PPAS ;
- Ce constat n'engendre pas d'incidences environnementales supplémentaires que ceux étudiés dans le projet de RIE et le projet de EAI ; qu'il s'agit donc d'éléments contribuant à des modifications mineures du projet de dossier et qui ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

PROJET DE RÉALISATION D'UN PARC NATUREL RÉGIONAL

Considérant qu'à travers son projet de Rapport sur les Incidences Environnementales, le bureau d'études a analysé la recommandation de création d'un projet de parc naturel régional ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

Vu le Plan Opérationnel de Neerpède de Bruxelles Environnement débuté en septembre 2020 ;

Considérant que sur son site internet concernant ce plan, Bruxelles Environnement renseigne que les initiateurs de la trajectoire du Pays de Neerpède ont notamment défini comme condition :

- *« Un statut juridique propre pour le territoire afin de le protéger. Une recherche sur le statut juridique idéal de ce territoire a eu lieu, et la proposition est de créer un nouveau statut de parc naturel (urbain). » ;*

Considérant qu'à ce jour, la Région n'a pas encore créé ce « parc naturel (urbain) » ;

Considérant la délibération du Conseil communal du 20 novembre 2025 fais référence à cette volonté de création d'un parc naturel régional :

- La réalisation d'un projet de « parc naturel régional » [débuté en 2020] par « Bruxelles Environnement » permettra de tenir compte d'une variété de recommandations émises par ce projet ;
- L'idée est de gérer durablement un territoire à travers un plan de gestion, en prenant en compte le pari que l'homme peut développer ses activités tout en préservant des biotopes, une flore et une faune variées, un patrimoine et en prenant en compte la qualité de son cadre de vie et en gérant durablement ses ressources ;

Considérant que les membres régionaux de la Commission de Concertation doivent rendre leur avis sur le projet de dossier d'abrogation totale de PPAS et non sur le projet de création du parc naturel régional ;

Considérant que le projet de dossier d'abrogation du PPAS rentre notamment en cohérence avec le Plan Opérationnel de Neerpède (PON) de Bruxelles Environnement (comprenant le quartier Vogelenzang) visant la mise en place d'un parc naturel régional et qui précise par rapport à la thématique de la « biodiversité » : *« (...) la procédure du PPAS est longue et lourde délivrant un statut de protection passif, sans réelle obligation de gestion ou de développement. » ;*

Considérant que l'abrogation du PPAS permettra donc de simplifier le contexte actuel de planification au niveau du quartier et de faciliter par exemple, la création du parc naturel régional ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

Considérant que la Commune s'appuie notamment sur un statut potentiel de protection de la zone dans la continuité des études réalisées sur le Plan Opérationnel de Neerpede ; que ces éléments restent à ce jour en phase d'opérationnalisation et n'offrent à ce jour pas encore un statut de protection équivalent à un PPAS ; qu'il y a donc lieu de s'assurer de la non-urbanisation à grande échelle des parcelles communales directement sous le cimetière et, idéalement de leur maintien en utilisation de maraîchage (y compris avec la possibilité de création de serres ou encore de hangars utiles pour l'exploitation agricole) ;

SIMPLIFICATION LÉGALE

Considérant que le projet d'abrogation du PPAS vise une simplification du nombre de zones et de prescriptions qui couvrent le quartier ;

Considérant que les scénarios étudiés dans le projet de RIE sont théoriques et n'engendrent pas d'office une réalisation de constructions ou une extension des bâtiments existants ;

Considérant que l'article 57/1 du CoBAT, renseigne le terme « abrogation » de PPAS, ce qui implique la possibilité d'abroger totalement un PPAS ;

Considérant que Perspective.brussels renseigne que :

- L'arrêté royal du 24 juillet 1973 a approuvé un plan d'aménagement modificatif, constitué d'un plan des affectations et de prescriptions littérales sous forme consolidée, remplaçant le plan approuvé par arrêté royal le 9 mai 1953 ; S'agissant d'une révision totale du PPAS, le plan modificatif de 1973 remplace le plan initial de 1959 ;
- Au sud-est du cimetière, la zone « abords du cimetière » ne figure plus dans le périmètre du plan d'aménagement « Vogelenzang », lequel est plus réduit (la légende du plan indique clairement que le trait discontinu représente la limite du périmètre du PPAS). ;
- Il en résulte que la révision du PPAS en 1973 a emporté abrogation explicite de la zone « abords du cimetière » située au sud-est du cimetière. Ce sont donc les prescriptions du Plan de secteur de l'Agglomération bruxelloise (et aujourd'hui celles du PRAS) qui sont d'application à cet endroit. C'est pourquoi le PPAS n'a plus été pris en compte dans les permis d'urbanisme délivrés pour la zone au sud-est du cimetière.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

Considérant que les membres de la Commission de Concertation constatent en conséquence que l'arrêté royal du 24 juillet 1973 précité a abrogé la zone « abords du cimetière » située au sud-est du PPAS « Vogelenzang (Quartier) » AR 09/05/1959 ;

Considérant que la législation n'interdit pas qu'un projet de RIE et un projet d'EAI étudient des périmètres d'étude plus grand que celui du PPAS ;

Considérant que cette analyse juridique n'engendre pas d'incidences environnementales supplémentaires que ceux étudiés dans le projet de RIE et le projet de EAI ; qu'il s'agit donc d'éléments contribuant à des modifications mineures du projet de dossier ;

Considérant que le projet d'abrogation totale du PPAS n'engendre aucun recul significatif du droit à la protection d'un environnement sain qui ne pourrait être justifié pour un motif d'intérêt général vu l'existence d'autres législations, outils et plans réglementaires et que ceux-ci répondent parfois mieux aux objectifs actuels de création de la Ville (tels que les adaptations aux changements climatiques, aspects énergétiques des bâtiments...) ;

Considérant que le projet d'abrogation totale du PPAS permettra de rejoindre l'objectif stratégique du projet de modification du PRAS notamment en développant une agriculture locale et disponible pour les citoyens de la région bruxelloise et de la Région flamande à proximité ; que la Commune estime donc que ce projet répond à une raison impérieuse d'intérêt public tenant compte des effets du réchauffement climatique ; qu'à proximité d'une réserve, le développement agricole durable apporte des bénéfices pour l'environnement (diminution de la pollution de l'air, diminution de l'effet de ruissellement des eaux, création de haies utiles pour la faune...) ;

Considérant qu'une partie des zones présentant des enjeux en lien avec l'abrogation du PPAS est reprise en site classé et/ou en réserve naturelle agréée, limitant ainsi la portée de ces enjeux et correspondant aux objectifs de préservation et développement du maillage vert à cet endroit (PRDD et PCDN) ;

Considérant que les membres de la Commission de Concertation notent qu'à travers l'étude du développement du quartier, les objectifs du PPAS ont été atteints tels que :

- L'intégration du cimetière dans son contexte paysager et urbanistique ;
- Le développement d'espaces verts ;
- Le développement d'un quartier résidentiel par plusieurs zones dédiées à la construction d'habitat semi-ouvert et le traitement des abords de ce nouveau quartier résidentiel ainsi que l'élargissement des voiries ;
- Le développement d'équipements ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

Considérant que les zones du PPAS et les prescriptions qui leur sont applicables ne répondent plus à l'évaluation des besoins de la Commune et à sa conception de bon aménagement des lieux pour les zones considérées, et, par ailleurs, ne s'inscrivent pas dans les objectifs poursuivis par la Commune et la Région ;

Considérant qu'en cas d'abrogation du PPAS, il incombera aux projets soumis à permis d'urbanisme d'évaluer leurs incidences environnementales sur le quartier afin de garantir leur intégration optimale dans le quartier ;

Considérant que l'abrogation totale du PPAS « Vogelenzang (Quartier) » AR 24/07/1973 (modificatif) simplifiera le contexte planologique et réglementaire ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de s'assurer que les impacts identifiés par le projet de RIE et par le projet d'EAI sont limités aux moyens d'autres outils existants ou à adopter ;

Considérant que l'enjeu principal identifié à ce sujet est la densification potentielle du « quartier résidentiel » que l'enjeu de la constructibilité de ces parcelles (ainsi que l'urbanisation de la zone d'habitation au PRAS au sud-est du cimetière) à proximité de la réserve naturelle est majeur à l'échelle de l'étude du projet de dossier d'abrogation du PPAS ; que divers outils sont proposés par le chargé d'étude pour encadrer ces impacts ; que le PRAS et les Règlements apportent déjà des solutions ;

Considérant en outre que le maintien en exploitation agricole des parcelles jouxtant la réserve naturelle est jugé sans impact sur l'environnement ; qu'en fonction du mode d'exploitation agricole, cette affectation pourrait même s'avérer apporter une plus-value environnementale, notamment sur la biodiversité et la gestion des eaux ; qu'enfin cette affectation s'inscrit dans les objectifs régionaux de développement de la production agricole régionale ;

Considérant que la Commune s'appuie notamment sur un statut potentiel de protection de la zone dans la continuité des études réalisées sur le Plan Opérationnel Neerpède ; que ces éléments restent à ce jour en phase d'opérationnalisation et n'offrent à ce jour pas encore un statut de protection équivalent à un PPAS ; qu'il y a donc lieu de s'assurer idéalement, de leur maintien en utilisation de maraîchage ;

Considérant que la diversité des plans réglementaires et indicatifs couvrant cette zone, le risque d'erreurs ainsi que d'incompatibilités entre leurs objectifs respectifs est réel ; que le PPAS en vigueur, par son ancienneté, ne répond plus aux normes ni aux objectifs actuels d'un développement urbain cohérent et durable visés par la Région de Bruxelles-Capitale ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

Considérant que ces enjeux sont par ailleurs repris par le PRAS (zones d'habitation à prédominance résidentielle et zones d'équipements collectifs et de services publics) ; considérant que les enjeux subsistants du PPAS dans la zone (chemins piétons, parc en intérieur d'ilot, densification possible...) sont localisés et amoindris par exemple par l'application du RRU et RCU, notamment par la prescription générale 0.2. ou 0,6 du PRAS et par la propriété publique d'une grande partie des terrains concernés par ces enjeux ;

Considérant qu'à ce jour, le PRDD, le PCD, le PRAS, le RRU et le RCU ainsi que les règlements de gestion du cimetière, les arrêtés de protection, le cahier de charges de ventes des terrains communaux, les diverses études indicatives et le concept urbanistique du « *bon aménagement des lieux* » suffiront à gérer le développement futur du quartier ;

Considérant le caractère restrictif des affectations secondaires et l'absence de seuils pour les affectations secondaires sont préjudiciables à la mixité des fonctions telle que pensée par le PRAS, le PRDD et le PCD et voulue selon la politique urbanistique actuelle ;

Considérant qu'à moyen terme, peut-être, la modification du PRAS permettra de garantir une protection durable des qualités de vie de ce quartier en termes de maraîchage, du caractère naturel et du développement urbain ;

Considérant que ces choix de gestion se font en faveur des habitants et des citoyens d'Anderlecht, et notamment en faveur de petits agriculteurs/maraîchers, en vue de maintenir une qualité de vie (espaces paysagers, récréatifs, diminution de la pollution de l'air, diminution du bruit) dans le quartier et de leur garantir un accès à une alimentation durable, locale et saine (développement de potagers) ;

Considérant que la Commune a entamé la mise en place d'une politique de restructuration de l'accès à ses terres agricoles pour qu'elles soient utilisées de manière durable et nourricière ;

Considérant que les membres de la Commission de Concertation notent que la Commune d'Anderlecht a opté pour la mise en place de mesures préventives en vue de réduire les effets indésirables de ce projet par :

- L'établissement d'une analyse de la biodiversité présente dans le quartier ;
- Une gestion écologique du cimetière ;
- Le lancement de la procédure de protection des alignements d'arbres de l'avenue du Soldat Britannique en incluant également les axes structurant et plantés de la zone du cimetière qui l'entourent, comme un paysage culturel ;
- Le lancement de la procédure pour intégrer la parcelle communale reprise en l'intérieur d'ilot délimité notamment par la rue du Chant d'Oiseau et l'avenue

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

des Millepertuis dans l'espace public (dit « parc JPZ », nom non officiel), en vue de maintenir celui-ci ;

- Via la délibération du Conseil communal du 15 juillet 2025 approuvant la décision de favoriser l'utilisation en maraichage et/ou l'utilisation naturelle (espaces verts) des parcelles communales, sous le cimetière et le long de la rue Chant d'Oiseaux, ayant les numéros parcellaires :
21307E0137/00A000, 21307E0139/00P000,
21307E0140/00G000, 21307E0141/00G000, 21307E0141/00F000,
21307E0142/00A000, 21307E0142/00G000, 21307E0142/00M000,
21307E0142/00E000, 21307E0142/00N000 et 21307E0143/00D000 ;
- La signature des conventions, de baux et/ou d'actes de longue durée avec des clauses écologiques et agricoles concernant ces parcelles communales ;

Considérant dès lors que sous ces conditions et ses arguments, l'abrogation totale PPAS se justifie toujours en lieu et place d'une modification ;

Considérant qu'au regard des articles 48, 49 et 57/1 du CoBAT, la procédure d'abrogation totale du PPAS peut dès lors se poursuivre ;

Abstention : Les représentants de la Commune d'Anderlecht s'abstiennent de participer au vote portant sur le projet d'abrogation totale du PPAS émanant de la Commune d'Anderlecht ;

AVIS FAVORABLE unanime à condition de :

- Compléter et modifier le projet de RIE et le projet EAI tenant compte des arguments, des motivations et des demandes émises par les membres de la Commission de Concertation ;
 - Compléter la motivation par rapport à la question des plans alignements (plan alignement de 1934) ;
 - Compléter la motivation concernant le plan d'expropriation et la question de sa validité ;
 - Par rapport aux objectifs de la modification du PPAS de 1973 :
 - Objectifs de réaliser deux projets de PPAS : avec un pour la réalisation de logements sociaux, tout tenant compte de fournir une explication sur le périmètre ;
 - Adopter les recommandations du RIE et du EAI en fonction de l'avis de la Commission de Concertation ;



COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS

Séance du 3 mars 2026

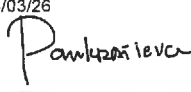
- Demande le lancement de la procédure de protection des alignements d'arbres de l'avenue du Soldat Britannique en incluant également les axes structurant et plantés de la zone du cimetière qui l'entourent, comme un paysage culturel ;
- Demande le lancement de la procédure pour intégrer la parcelle communale reprise en l'intérieur d'ilot délimité notamment par la rue du Chant d'Oiseau et l'avenue des Millepertuis dans l'espace public (dit « parc JPZ »), en vue de maintenir celui-ci ;
- Demande de favoriser l'utilisation en maraichage et/ou l'utilisation naturelle (espaces verts) des parcelles communales, sous le cimetière et le long de la rue Chant d'Oiseaux (cf. délibération du Conseil communal du 15 juillet 2025) ayant les numéros parcellaires : 21307E0137/00A000, 21307E0139/00P000, 21307E0140/00G000, 21307E0141/00G000, 21307E0141/00F000, 21307E0142/00A000, 21307E0142/00G000, 21307E0142/00M000, 21307E0142/00E000, 21307E0142/00N000 et 21307E0143/00D000 ;
- Demande de signer des conventions, de baux et/ou d'actes de longue durée avec des clauses écologiques et agricoles concernant ces parcelles communales ;

INSTANCES ET ADMINISTRATIONS :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Bourgmestre — Président de la Commission de Concertation	M. CUMPS	
Responsable du Développement Urbain et Mobilité	M. DEMOL	
Secrétaire — Développement Urbain et Mobilité	M^{me} DE WOLF	

ADMINISTRATIONS RÉGIONALES

Perspective.brussels	Mme PANKRATIEVA	Ioulia Pankratieva le 05/03/26 
-----------------------------	------------------------	--



ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT
DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE
DÉVELOPPEMENT URBAIN ET MOBILITÉ

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET AVIS
Séance du 3 mars 2026

Urban. brussels – Direction de l'Urbanisme	Mme BOGAERTS	Karolien Bogaerts	Digitaal ondertekend door Karolien Bogaerts
Urban.brussels – Direction du Patrimoine culturel	M. DESWAEF	Nico Deswaef (Signature)	Digitally signed by Nico Deswaef (Signature) DN: C=BE, CN=Nico Deswaef (Signature), GN=Nico, SN=Deswaef, serialNumber=99102339576 Reason: I am the author of this document Date: 2026.03.09 11:17:21+01'00' Foxit PDF Reader Version: 2025.3.0
Bruxelles Environnement	M. SERVAIS	Pierre Servais (Signature)	Digitally signed by Pierre Servais (Signature)
Bruxelles Mobilité	Mme MORELLE	Sylvaine Morelle (Signature)	Digitally signed by Sylvaine Morelle (Signature) Date: 2026.03.09 09:36:19 +01'00'