

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

Sont présents :

Administration communale d'Anderlecht

Président M. CUMPS
Secrétaire M^{me} VERSTRAETEN
Développement urbain et M^{me} DEVRIENDT
mobilité

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction de l'Urbanisme

Mme BOGAERTS

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine – Direction des Monuments et Sites

M. DESWAEF

Bruxelles Environnement

M. MOENECLAEY

DOSSIER

PV02	Demande de permis d'urbanisme introduite par le CPAS de BRUXELLES
Objet de la demande	Construire 11 logements unifamiliaux d'un seul niveau hors-sol et créer 15 emplacements de stationnements à l'air libre en dehors de la voirie publique
Adresse	Rue Chant d'Oiseaux 7 ^{ième} Div, sect. E n° 166A
PRAS	Zones vertes à haute valeur biologique, zones d'habitation

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION

A. REMARQUES ET/OU PLAINTES ARRIVEES A L'ADMINISTRATION :

L'enquête publique a fait l'objet de 85 réactions, dont 15 souhaitent être entendus et 20 présents.

B. PERSONNES QUI ONT DEMANDE A ETRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUEES :

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

Les réclamants ont été entendus sur les sujets suivants :

- Demande un avis négatif de la CC pour ce projet ;
- Construction d'un projet à côté d'une réserve naturelle ;
- Localisation du projet dans un site classé ;
- Critique de la stratégie du CPAS : Les pouvoirs publics doivent encourager la rénovation et la reconversion du bâti existant plutôt que la construction neuve ;
- Information manquante, erronée et lacunaire dans le Rapport d'Incidence ;
- Impact sur la nature : inondations, îlots de chaleur, le maintien et préservation de la biodiversité : fonction agricole, environnementale et sociale, la faune et la flore (surtout les oiseaux et les rapaces qui viennent y chasser), la richesse du sol...
- Dégradation de prairies permanentes typiques du Pajottenland
- Voirie et Mobilité : augmentation du nombre de voitures, l'étroitesse du passage de la rue ;
- PRAS : Révision et réalisation d'un nouveau PRAS afin de modifier les espaces de zone constructible ; le PRAS devrait être réévaluée chaque année en fonction de l'évolution de l'environnement, ce qui n'est pas fait pour l'instant ;
- La Commission Royal des Monuments et Sites (CRMS) a émis un rapport négatif sur ce projet ;
- Un avis de principe aurait dû être demandé par le demandeur en amont ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

DÉCIDE

AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSION

Vu que le bien se situe en zone d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol du 3 mai 2001 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale classant comme site le Vogelzang à Anderlecht en date du 19/03/2009 ;

Considérant que le bien se trouve dans la zone Neerpede -Vogelzang au plan communal de développement (PCD) dont les objectifs principaux sont :

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager, préserver les zones naturelles (prairies, zones humides, vallées) et la biodiversité ;
- Développer l'agriculture durable et les circuits courts ;
- Renforcer l'attractivité et les fonctions pédagogiques ;
- Mettre en avant les constructions durables et les écoquartiers ;
- Encadrer strictement le développement résidentiel et définir des zones adaptées pour différentes fonctions (zone de protection, zone agricole, zone de loisirs, zones urbanisables, etc.) ;
- Maintenir une faible pression automobile et promouvoir l'utilisation des modes doux ;

Vu la demande de certificat d'urbanisme visant à construire 11 logements unifamiliaux d'un seul niveau hors-sol et créer 15 emplacements de stationnement à l'air libre en dehors de la voirie publique, rue Chant d'Oiseau ;

Procédure :

Considérant qu'il s'agit d'une demande de certificat d'urbanisme ;

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/06/2025 au 4/07/2025 à Anderlecht pour les motifs suivants :

- Application des prescriptions générales du PRAS :
 - o 0.5 : Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000m² ;
 - o 0.6 : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Art; 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;
- Application de l'article 188/7 du COBAT : MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU ;
- Application de l'article 188/7 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 :
 - o au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 8 : Hauteur d'une construction isolée ;
- Application de l'article 207 §3 du CoBAT - Bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235) ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

- Application de l'article 175/15 du CoBAT - Projet soumis à rapport d'incidences au vu de l'Annexe B :
 - 20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000m² ;

Considérant que 85 réclamations ont été introduites lors de l'enquête publique ; qu'elles portent principalement sur :

- *La construction du projet à côté d'une réserve naturelle ;*
- *La localisation du projet dans un site classé ;*
- *L'avis défavorable de la CRMS ;*
- *L'impact négatif sur la biodiversité ainsi que sur les écosystèmes de la parcelle et des terrains voisins, notamment la réserve naturelle ;*
- *Dégradation de prairies permanentes typiques du Pajottenland ;*
- *Le contexte réglementaire ;*
- *La crédibilité du rapport d'incidences ;*
- *Les problèmes de mobilité ;*
- *Rue inadaptée à des nouvelles constructions ;*
- *L'artificialisation des sols ;*
- *L'impact social et écologique négatif ;*
- *Critique de la stratégie du CPAS : Les pouvoirs publics doivent encourager la rénovation et la reconversion du bâti existant plutôt que la construction neuve ;*
- *Il manque une coupe longitudinale complète ;*
- *L'impact négatif du chantier ;*
- *Impact sur le cadre de vie des riverains ;*

Avis :

Vu l'avis Sibelga de 20/05/2024 : « *Si le demandeur souhaite que chaque logement dispose de son propre compteur électrique, la voirie reliant les habitations à la Vogelzangstraat devra être cédée à la commune.*

Dans ce cas, le projet sera considéré comme un lotissement, et tous les frais liés à l'installation du nouveau câble électrique seront à la charge du demandeur. Si la voirie reste privée, le demandeur devra prévoir un local du côté de la Vogelzangstraat, dans lequel tous les compteurs électriques seront installés. Dans les deux scénarios, une servitude devra être prévue pour la parcelle E165a, étant donné que le câble électrique passera par cette voie. »

Vu l'avis Vivaqua de 4/06/2025 ;

Vu l'avis conforme défavorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) du 04/06/2025 libellé comme suit :

« La CRMS rend un avis conforme défavorable sur le projet. La construction des 11 maisons constituera un obstacle visuel portant atteinte au paysage, sans contribuer à l'amélioration du site ni au renforcement de sa cohérence, que ce soit sur le plan environnemental, scientifique, esthétique ou paysager.

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

Le vaste dégagement et les prairies fourragères — y compris celles visées par la demande de certificat d'urbanisme — constituent des éléments remarquables, pleinement intégrés au site et au paysage. Ils participent de manière essentielle à la valeur paysagère et esthétique de l'ensemble, et sont indissociables du caractère rural du paysage à cet endroit, typique du Pajottenland.

*Les constructions projetées, les parkings, l'artificialisation et les usages ou activités qui en découleraient — même s'ils ont été limités et encadrés au maximum — vont également à l'encontre des objectifs du plan de gestion de la réserve naturelle voisine, lequel vise notamment à préserver les prairies. Bien que la parcelle concernée se situe juste en dehors de la réserve, elle partage avec celle-ci la même description d'habitat ainsi que les caractéristiques de prairie permanente (*Lolio-Cynosuretum*). Le projet aura un impact évident sur la biodiversité ainsi que sur les écosystèmes de la parcelle et des terrains voisins. »*

Description du site :

Considérant que la parcelle se situe le long de la rue Chant d'Oiseaux, à proximité du club de football, des différentes parcelles cultivées et en face du Kattekasteel ;

Considérant que le terrain est libre de toute construction ;

Considérant que la parcelle présente actuellement un paysage de prairie herbeuse en continuité avec la parcelle au sud ;

Considérant que les parcelles concernées par le projet ne sont pas polluées ;

Considérant que la parcelle est séparée de la rue Chant d'Oiseau par la parcelle 165 E appartenant la Commune ;

Projet

Considérant que le projet prévoit les actes et travaux suivants :

- Construire 11 villas unifamiliales pour une superficie de plancher de 1.237m² ;
- Aménager 2 zones de stationnement comprenant 5 places proches de l'entrée du site et 10 places à l'intérieur de la parcelle ;
- Placer un abri pour le rangement des vélos ;
- Créer un abri pour stocker les conteneurs poubelles ;
- Planter des arbres, arbustes, petits fruits, vivaces, engazonnement et prairies fleuries ;
- Poser une clôture type pâturage au sud et palissade bois côté promenade verte ;
- Créer des zones tampons de gestion des eaux pluviales dans la zone humide en contre-bas ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

Considérant que la matérialité des pavillons est composée de bardage bois pour les murs, de châssis bois pour les ouvrants, d'une couverture en ardoise pour le toit et de clôtures en bois entre les jardins ;

Affectation

Considérant que le projet prévoit 11 logements de type pavillonnaire avec une superficie totale de 1.237m² ;

Considérant que l'affectation proposée est conforme aux prescriptions de la zone d'habitation selon le PRAS ;

Considérant que l'arrêté de classement n'empêche pas la construction de nouvelles installations ;

Accès au site

Considérant que pour accéder au site, il faut traverser la parcelle communale 165A qui longe la rue Chant d'Oiseau ;

Considérant le courrier émanant du service gestionnaire des propriétés communales, bien qu'il ne soit ni daté ni référencé, adressé en réponse à l'avertissement d'intention d'introduire une demande de permis d'urbanisme (Annexe II) transmis par le demandeur ; que ce courrier indique au demandeur que la Commune n'est pas favorable au projet envisagé et qu'elle s'opposera à la demande de servitude de passage ;

Considérant qu'en l'absence de droit de servitude, le projet ne bénéficie d'aucun accès à la voirie, en l'occurrence la rue Chant d'Oiseau ;

Implantation et gabarit

Considérant que le projet consiste à construire 11 logements unifamiliaux de « faible gabarit » et d'un seul niveau ; que la demande ne déroge pas au Titre I art. 8 du RRU ;

Considérant que ces pavillons sont répartis sur environ $\frac{3}{4}$ de la parcelle et que le reste est dédié à un aménagement paysager ;

Considérant qu'outre les pavillons, toutes les infrastructures liées (local « vélos », local « poubelles », emplacements parking) sont également réparties sur le site ;

Considérant que le cadre bâti environnant se compose notamment du Complexe sportif communal "Vogelenzang", de l'Espace-test agricole "Graine de paysans" comprenant le Kattekasteel situé de l'autre côté de la voirie, de deux habitations implantées à l'intersection en Y, ainsi que d'un ensemble de maisons mitoyennes localisées en fin de voirie, à proximité immédiate de la frontière avec la Flandre;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

Considérant que les constructions isolées de référence sont construites en front de bâtisse, soit en léger recul, soit à l'alignement ;

Considérant que les constructions de référence présentent une implantation et un gabarit compact avec une emprise au sol peu étendue ;

Considérant que les bâtiments sont implantés dans le sens de la pente, en contrebas de la rue Chant d'Oiseau, dans une volonté d'insertion parcimonieuse dans le paysage existant ;

Considérant que l'implantation des constructions en profondeur sur la parcelle va à l'encontre des principes de l'urbanisme durable, dont l'un des objectifs est la maîtrise de l'étalement urbain, d'autant plus que la parcelle fait partie d'un site classé pour son intérêt scientifique et esthétique ;

Considérant que l'étalement des constructions (bâti, chemins, abords, etc.) entraîne une fragmentation et une artificialisation du paysage, ainsi qu'une imperméabilisation des sols ; que ces impacts nuisent aux qualités paysagères du site et contreviennent à la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que l'implantation générale du projet conduit à la diminution des espaces verts et nuit à la biodiversité locale ;

Considérant que la fragmentation importante de la parcelle compromet également sa capacité à assurer des fonctions écologiques telles que la régulation microclimatique et la préservation de la biodiversité ;

Aménagement logements

Considérant que le projet prévoit le même aménagement intérieur pour chacune des maisons ;

Considérant que les maisons sont en forme de L avec trois chambres (14,5, 12,5 et 9 m²), une salle de bain (9 m²), un séjour (38 m²) et une buanderie (2,5 m²) ;

Considérant que chaque pavillon donne sur un jardin d'environ 200 m² ;

Considérant que chaque habitation bénéficie d'espaces extérieurs privés, de trois zones potagères et d'un bassin d'infiltration accessible ;

Mobilité

Considérant que le projet est situé en zone d'accessibilité « C » au RRU, c'est-à-dire moyennement desservie en transport en commun ;

Considérant que l'accès à la parcelle se fait via la rue Chant d'Oiseaux, une rue fort étroite ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

Considérant que la rue a été mise en cul-de-sac dans le but d'y limiter la circulation automobile ;

Considérant que la promenade verte emprunte la rue Chant d'Oiseaux, favorisant le passage de nombreux cyclistes et piétons ;

Considérant que l'école Steiner présente au début de la rue bénéficie d'une rue scolaire ;

Considérant qu'une augmentation de la circulation automobile à cet endroit n'est pas souhaitable ;

Considérant que le projet prévoit un local pour 14 vélos à l'entrée de la parcelle ; que la note explicative mentionne la possibilité de stationner des vélos dans les villas mais qu'aucun espace adapté n'y est prévu ;

Considérant que le nombre de 14 emplacements vélos pour 44 habitants en zone d'accessibilité C et le long de la promenade verte est largement insuffisant ;

Considérant que le projet prévoit 15 emplacements automobiles pour 11 logements ;

Considérant que toutes les places de stationnement se trouvent à l'air libre ; que dix d'entre elles sont situées à plus de 100 mètres de la voirie, ce qui prolonge les nuisances jusqu'au cœur du terrain ; que cela entraîne une diminution de la qualité de la parcelle concernée ainsi que des parcelles voisines ;

Gestion des eaux pluviales

Considérant qu'une zone en dépression d'environ 485 m² est creusée pour récolter les eaux de la parcelle et les infiltrer en aval ;

Considérant qu'un accès mène à cette zone d'infiltration et qu'un ponton est construit au-dessus ;

Paysage

Considérant que l'implantation de nouveaux arbres sur les bordures de la parcelle permet de masquer partiellement les bâtiments depuis la voirie et les zones publiques environnantes ;

Considérant qu'une demande de servitude est faite auprès de la commune pour une fine bande qui sépare la parcelle concernée par le projet et la rue Chant d'Oiseaux ;

Considérant que plusieurs strates de végétation sont prévues avec pour but d'augmenter la diversité du paysage ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

Considérant qu'il est prévu de diversifier les milieux avec un milieu humide, des milieux ouverts de pelouses, prairies fleuries et massifs de vivaces et des milieux de lisière forestière ;

Considérant que les arbres prévus à la plantation sont : Quercus robur, Prunus padus et Sorbus aucuparia (34 unités) ; que les arbustes prévus sont Cornus mas, Crataegus monogyna et Viburnum opulus (10 unités) ; que les cépées prévues sont Corylus avellana et Sambucus nigra (15 unités) ;

Considérant que bien que la parcelle se situe juste en dehors de la réserve naturelle, elle ne fait qu'un avec la parcelle sud et partage la même description d'habitat et de prairie permanente (Lolio-Cynosuretum) ;

Considérant que le vaste dégagement et les prairies fourragères, y compris celles visées par la demande de certificat d'urbanisme, constituent des éléments remarquables, pleinement intégrés au site et au paysage ;

Considérant que les prairies fourragères participent de manière essentielle à la valeur paysagère et esthétique de l'ensemble, et sont indissociables du caractère rural du paysage à cet endroit, typique du Pajottenland ;

Considérant qu'il est mentionné dans l'arrêté de classement du 19/03/2009 que celui-ci n'implique pas un gel du site mais autorise des interventions visant à son amélioration et à un renforcement de sa cohérence ;

Considérant que le projet ne vise pas à l'amélioration et un renforcement de la cohérence paysagère du site ;

Considérant que la construction des 11 maisons constitue un obstacle visuel et une modification d'un paysage aujourd'hui uni et cohérent ;

Considérant que le projet va à l'encontre des objectifs du plan de gestion de la réserve naturelle voisine, notamment la préservation des prairies ;

Considérant que cette artificialisation, bien que limitée (coefficient d'imperméabilisation de 0,2), constitue une dégradation des qualités naturelles et paysagères du site

Considérant que la présence de logements et de chantier entraînera nécessairement une pollution nuisible pour l'ensemble du site ;

Considérant qu'il est mentionné dans l'évaluation des incidences que le projet n'implique aucune perte de biotope et vise une amélioration via la diversification des milieux ;

Considérant que cette diversité est déjà présente à l'échelle du site classé ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

Considérant que les logements entraîneront inévitablement une augmentation des nuisances sonores et lumineuses dans un espace actuellement relativement préservé ;

Considérant que ces nuisances affecteront non seulement la parcelle concernée mais aussi les parcelles voisines, dont certaines sont des zones vertes à haute valeur biologique ;

Considérant que la végétation nouvellement plantée n'est pas suffisante pour absorber l'augmentation de la pollution sonore ;

Considérant que la succession des maisons, des clôtures et des aménagements introduit une discontinuité marquée dans un paysage jusqu'ici ouvert et homogène ; qu'elle fragmente les milieux naturels, crée des effets barrières, nuit à la continuité écologique et altère la perception du site ;

Considérant que l'article 232 du CoBAT interdit notamment de démolir ou modifier un bien classé de façon à lui faire perdre son intérêt patrimonial ; que cet article interdit également des travaux en méconnaissance des conditions particulières de conservation ; que les interdictions de l'article 232, 1° et 2°, sont jugées suffisantes pour assurer la préservation d'un bien ;

Considérant que l'opportunité d'imposer des conditions particulières de conservation (article 232, 3°) est laissée à l'appréciation du Gouvernement ; que dans le cas présent, aucune condition particulière n'a été imposée dans l'arrêté de classement ;

De manière générale :

Considérant que la construction de 11 logements dans le site classé du Vogelzang portera atteinte à ses qualités paysagères ;

Considérant que, de manière générale, l'impact généré par le développement immobilier en profondeur ainsi que par l'intensification de l'activité humaine de 44 habitants potentiels et 15 véhicules ne peut être considéré comme acceptable au regard du contexte urbanistique et environnemental du site ;

Considérant que la typologie du projet ne correspond à aucune typologie présente dans le cadre bâti environnant ; qu'il ne s'intègre pas dans son contexte ; et qu'il est susceptible de créer un précédent, entraînant ainsi une fragmentation du paysage

Considérant que cette construction aura un impact négatif sur la biodiversité et les écosystèmes ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

Considérant qu'elle présente des risques de pollution pour la réserve naturelle voisine ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

COMMISSION DE CONCERTATION : PROCES-VERBAL
Séance du 10 juillet 2025

AVIS DEFAVORABLE unanime

INSTANCES :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Bourgmestre	M. CUMPS	
Secrétaire	M ^{me} VERSTRAETEN	
Développement urbain et mobilité	M ^{me} DEVRIENDT	

ADMINISTRATION RÉGIONALE

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction de l'Urbanisme	Mme BOGAERTS	
Bruxelles Urbanisme & Patrimoine Direction des Monuments et Sites	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. MOENECLAEY	