



## RECOMMANDÉ / AANGETEKEND

Notre réf. / Onze ref      01/CPFU/1964117  
 Réf. DPC / DCE ref      -/-  
 Votre réf. / Uw ref.      -/-

Annexes / Bijlagen      Plans cachetés + avis instances

**Contact**      Karolien BOGAERTS, Attaché - tél. : mail : kbogaerts@urban.brussels  
 Denise Verissimo Saldanha, tél. : 02 436 69 30, E-mail : dverissimosaldanha@urban.brussels

**Contact Patrimoine/Erfgoed**      Pierre-Yves Lamy, Attaché, tél : 02 432 85 07, E-mail : pylamy@urban.brussels

## REFUS DE CERTIFICAT D'URBANISME

### LE FONCTIONNAIRE DELEGUE,

**vu la demande de certificat d'urbanisme introduite :**

- Commune :      Anderlecht
- Situation de la demande :      Rue Chant d'Oiseaux 7ième Div, sect. E n°166A
- 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

### ARRETE:

Le certificat d'urbanisme sollicité est refusé.

### FONDEMENT LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE :

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale désignant les fonctionnaires délégués, pris en exécution de l'article 5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 juin 1993 déterminant les personnes de droit public pour lesquelles les permis d'urbanisme, permis de lotir et certificats d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002 déterminant la liste des actes et travaux d'utilité publique pour lesquels les certificats d'urbanisme et les permis d'urbanisme sont délivrés par le fonctionnaire délégué ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 2004 déterminant les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme dispensés de l'avis préalable, de la visite de contrôle et de l'attestation de conformité du Service incendie et d'aide médicale urgente ;

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, d'environnement ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Vu le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ;

## INSTRUCTION DE LA DEMANDE ET MOTIVATION DE LA DECISION :

### La décision est prise pour les motifs suivants :

Considérant que la demande a été introduite en date du **18/11/2024** ;

Considérant que la demande initiale a été déclarée incomplète par le fonctionnaire délégué en date du **23/12/2024**; que le demandeur a introduit les compléments requis en date du **04/04/2025**;

Considérant que l'accusé de réception complet de cette demande porte la date du **19/05/2025** ;

Considérant que la demande initiale déroge au RRU visé ci-dessus, en ce qui concerne :

- Titre I : article 8 (hauteur d'une construction isolée).

Considérant qu'un rapport d'incidences est joint à la demande initiale en application de l'article 175/15 du CoBAT, et de son annexe B pour les rubriques suivantes :

- 20) aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup> ;

Considérant que la présente demande a été soumise à rapport d'incidences, qu'il a été déclaré complet en date du 19/05/2025 ;

Considérant que la demande a été soumise à évaluation appropriée des incidences et à l'avis de l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement, dans le cadre de la législation relative à la conservation de la nature ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- AccessAndGo ;
- CRMS - Commission royale des Monuments et des Sites ;
- BE - Division Espaces Verts ;
- Vivaqua ;
- Sibelga.

Vu l'absence d'avis émis par AccessAndGo ;

Vu l'avis de VIVAQUA du 04/06/2025 ;

Vu l'avis Sibelga du 20/05/2025 ;

Vu l'avis défavorable conforme de la CRMS formulé en sa séance du 04/06/2025, portant la référence AND30011\_743\_PUN, 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.*

*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.*

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

*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.*

Considérant que la demande initiale a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.5 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup> ;
- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de l'article 188/7 du COBAT :
  - demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;
  - MPP à la demande du PRAS, d'un PAD, d'un RRU, d'un PPAS, d'une RCU.
- Application de l'article 175/20 du COBAT : Rapport d'Incidences - Enquête de 30 jours.

Considérant que la demande initiale a également été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de l'article 207 §1, al.4 du COBAT : bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : bien classé (art. 235) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique s'est déroulée du 05/06/2025 au 04/07/2025 et que 85 observations et/ou demandes à être entendu ont été introduites ;

vu l'avis de la commission de concertation du 10/07/2025 libellé comme suit :

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

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

**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 :
- 0.5 : Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000m<sup>2</sup> ;
- 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 :
- 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) ;
- 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 5000m<sup>2</sup> ;

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 ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

- 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.

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 1.237m<sup>2</sup> ;
- 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 ;

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 1.237m<sup>2</sup> ;

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 ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

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 ;

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 m<sup>2</sup>), une salle de bain (9 m<sup>2</sup>), un séjour (38 m<sup>2</sup>) et une buanderie (2,5 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que chaque pavillon donne sur un jardin d'environ 200 m<sup>2</sup> ;

Considérant que chaque habitation bénéficie d'espaces extérieurs privatifs, 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 ;

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 ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

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 m<sup>2</sup> 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 ;

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 ;

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 ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

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 ;

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 ;

**AVIS DEFAVORABLE unanime.**

Considérant que le fonctionnaire délégué se rallie à la motivation reprise dans l'avis de la commission de concertation ; qu'il fait dès lors sien cette motivation dans le cadre de la délivrance du présent permis pour tout ce qui n'est pas spécifiquement et complémentirement visé dans celui-ci ;

vu l'avis du collège des Bourgmestre et échevins de Anderlecht du 19/08/2025 ;

Vu l'avis défavorable conforme de la Commission royale des monuments et des sites (CRMS) du 04/06/2025;

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 bénéficie d'aucun accès légal à la voirie, en l'occurrence la rue Chant d'Oiseau, en l'absence de droit de servitude ;

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 la demande ne déroge pas au Titre I art. 8 du RRU (comme indiqué dans l'avis CC du 10/07/2025) ;

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

Considérant que les 15 emplacements de stationnement sont prévus à l'air libre, que dix d'entre eux sont situés à plus de 100 mètres de la voirie, ce qui prolonge les nuisances jusqu'au cœur du terrain, et que cela entraîne une diminution de la qualité tant de la parcelle concernée que des parcelles voisines ;

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

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 ;

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

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

Considérant, de ce qui précède, que le projet n'est pas en accord avec les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux.

Fait à Bruxelles, le 27/08/2025

Le fonctionnaire délégué,

Le fonctionnaire délégué,

Thierry WAUTERS,  
Directeur

Thibaut JOSSART,  
Directeur

*Notification du présent permis est faite simultanément, envoi par recommandé, au demandeur et au collège des bourgmestre et échevins. (Références dossier communal : **PU 53745**)*

*Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement dans les trente jours de la réception de la présente décision du fonctionnaire délégué. Ce recours est adressé au Gouvernement par la voie électronique ([beroep-recours@gov.brussels](mailto:beroep-recours@gov.brussels)) ou par lettre recommandée à la poste à l'adresse suivante :*

*Recours au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale  
Madame Ans Persoons, Secrétaire d'Etat chargé de l'Urbanisme et des Monuments et Sites  
Zenith Building  
Boulevard du Roi Albert II, 37 - 12<sup>e</sup> étage  
1030 Bruxelles*

*En vue d'assurer l'information du public, il vous appartient de compléter et d'afficher l'avis annexé au présent courrier. Les instructions liées à l'affichage se trouvent à la première page de l'annexe. Lorsqu'un avis ne vous a pas été envoyé, vous devez le télécharger sur le site [urban.brussels](http://urban.brussels).*

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

## Annexe 1

### Modèle d'avis de communication de décision prise en matière de permis et de certificat d'urbanisme et de lotir

Vous trouverez en Annexe 2, un modèle d'affiche à utiliser si nous n'en avez pas reçu lors de la notification de la décision de l'autorité délivrante à l'égard de votre demande de permis ou de certificat d'urbanisme ou de lotir.

En vertu de l'article 6, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement tel que modifié par l'Arrêté n° 2020/037 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de pouvoirs spéciaux modifiant l'arrêté, il vous incombe de procéder, durant 15 jours :

- à l'affichage de cet avis sur le bien concerné, à un endroit visible depuis la voie publique,
- ainsi qu'aux accès existants et futurs du bien concerné, situés à la limite de ce bien et de la voie publique,
  - ou, lorsque le bien concerné n'est pas pourvu d'accès, sur ses murs et façades situés le long de la voie publique

Pour ce faire, vous disposez de 10 jours à compter :

- de la réception de la décision ;
- ou de l'expiration du délai imparti à l'autorité délivrante pour notifier sa décision, lorsque l'absence de décision équivaut à une décision de refus.

Les affiches doivent être tenues en parfait état de visibilité et de lisibilité pendant toute la durée d'affichage. Vous devez donc les disposer de façon à pouvoir être lues aisément, à une hauteur de 1,50 mètre, au besoin sur une palissade ou un panneau sur piquet.

Les affiches doivent être bilingues, vous devez donc compléter les 2 parties (FR + NL).

Les parties à compléter ou modifier sont numérotées :

- 1) Barrer ou supprimer la (les) mention(s) inutile(s)
- 2) Décrire l'objet et la teneur de la décision et mentionner l'adresse du bien concerné par la décision
- 3) Barrer ou supprimer la (les) mention(s) inutile(s)
- 4) A compléter par l'autorité délivrante
- 5) A compléter par la date de la décision
- 6) A compléter par les dates, les heures d'ouverture et l'adresse de l'administration où la décision peut être consultée
- 7) A compléter par l'adresse du site internet sur lequel la décision peut être consultée

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

## EXTRAITS DE DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

La législation peut faire l'objet de modifications. Toute la législation urbanistique actualisée est disponible sur le site régional de l'urbanisme <http://urbanisme.irisnet.be/>.

### Décision du fonctionnaire délégué

Article 188 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Le fonctionnaire délégué peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.*

*Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 126, § 11.*

*En outre, le fonctionnaire délégué peut accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique qui sont l'objet de la demande de permis, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.*

### Recours au Gouvernement

Article 188/1 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Le demandeur peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre :*

- de la décision du collège des bourgmestre et échevins ou du fonctionnaire délégué, dans les trente jours de la réception de celle-ci ;
- de la décision implicite de refus de sa demande, dans les trente jours de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour statuer sur celle-ci.

*Lorsque la commune n'est ni la demanderesse de permis, ni l'autorité initialement compétente pour délivrer celui-ci, le Collège des bourgmestre et échevins peut introduire un recours au Gouvernement à l'encontre de la décision du fonctionnaire délégué dans les trente jours de la réception de celle-ci. Ce recours, de même que le délai pour le former, est suspensif. Sous peine d'irrecevabilité, il est adressé en même temps au demandeur par lettre recommandée à la poste.*

*Le recours est adressé au Gouvernement, qui en transmet copie, dès réception, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée.*

*Le Collège d'urbanisme procède à une audition lorsque celle-ci est demandée. Cette demande est formulée dans le recours ou, s'agissant de l'autorité dont la décision, expresse ou implicite, est contestée, dans les cinq jours de la notification du recours par le Gouvernement. Lorsqu'une partie demande à être entendue, les autres parties sont invitées à comparaître. L'administration en charge de l'urbanisme et le Gouvernement ou la personne qu'il délègue peuvent assister à l'audition devant le Collège d'urbanisme.*

*Le Gouvernement arrête les modalités d'introduction du recours et d'organisation de l'audition.*

Article 188/2 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Sans préjudice de l'alinéa 2, le Collège d'urbanisme notifie son avis aux parties et au Gouvernement dans les septante-cinq jours de la date d'envoi du recours.*

*Le délai visé à l'alinéa 1er est prolongé comme suit lorsque le Collège d'urbanisme constate que la demande doit être soumise aux actes d'instruction suivants :*

- 1° trente jours lorsque la demande est soumise à l'avis d'administrations ou d'instances ;
- 2° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à une enquête publique ;
- 3° quarante-cinq jours lorsque l'enquête publique est organisée partiellement durant les vacances d'été ;
- 4° quarante-cinq jours lorsque la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation ;

*Dans ces hypothèses, le Collège d'urbanisme informe les parties et le Gouvernement des mesures sollicitées et de la durée de la prolongation des délais.*

*A défaut d'avis émis dans le délai imparti, la procédure est poursuivie sans qu'il doive être tenu compte d'un avis émis hors délai.*

Article 188/3 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Le Gouvernement notifie sa décision aux parties dans les soixante jours :*

- de la notification de l'avis du Collège d'urbanisme ;
- ou, à défaut d'avis rendu dans le délai imparti, de l'expiration de ce délai.

*A défaut de notification de la décision dans le délai prévu à l'alinéa 1er, chacune des parties peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au Gouvernement. Lorsque ce rappel est envoyé par le Collège des bourgmestre et échevins, celui-ci en adresse simultanément une copie au demandeur en permis par lettre recommandée. A défaut, la lettre de rappel ne porte pas d'effets.*

*Si, à l'expiration d'un nouveau délai de trente jours à compter de l'envoi du rappel, le Gouvernement n'a pas envoyé sa décision aux parties, l'avis du Collège d'urbanisme tient lieu de décision. A défaut d'avis du Collège d'urbanisme, la décision qui a fait l'objet du recours est confirmée.*

Article 188/4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*§ 1er. Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut modifier sa demande de permis.*

*Toutefois, lorsque la demande de permis est soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 188/2, la demande ne peut être modifiée entre la date d'introduction du recours et la fin des mesures particulières de publicité ou l'échéance du délai de leur réalisation visé à l'article 188/8 ou 188/9.*

*§ 2. Le demandeur avertit le Gouvernement par lettre recommandée de son intention de modifier sa demande de permis. Le délai visé à l'article 188/3 est suspendu à dater de l'envoi de la lettre recommandée.*

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

§3. Dans un délai de 6 mois à compter de la notification adressée au Gouvernement, les modifications sont introduites par le demandeur. Passé ce délai, la demande de permis est caduque.

§ 4. Dans les trente jours de la réception de la demande modifiée, le Gouvernement vérifie si le dossier est complet et si la demande modifiée doit à nouveau être soumise à des actes d'instruction eu égard aux conditions visées au § 5, et adresse au demandeur, par lettre recommandée, un accusé de réception si le dossier est complet. Dans le cas contraire, il l'informe, dans les mêmes conditions, que son dossier n'est pas complet en indiquant les documents ou renseignements manquants ; le Gouvernement délivre l'accusé de réception dans les trente jours de la réception de ces documents ou renseignements.

Si, dans les six mois de la notification du caractère incomplet du dossier, le demandeur ne communique aucun des documents ou renseignements manquants, la demande de permis est caduque. Si le demandeur communique une partie de ces documents, il est à nouveau fait application des dispositions du présent paragraphe.

En l'absence de délivrance de l'accusé de réception ou de la notification du caractère incomplet du dossier dans les délais visés à l'alinéa 1er, la suspension visée au § 2 est levée et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir le lendemain de l'échéance du délai visé à cet alinéa.

§ 5. Lorsque les modifications apportées par le demandeur n'affectent pas l'objet du projet, sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par le projet initial ou à supprimer de la demande les dérogations visées à l'article 126, § 11, qu'impliquait le projet initial, le Gouvernement statue sur la demande modifiée, sans qu'elle ne soit à nouveau soumise aux actes d'instruction déjà réalisés.

La suspension visée au § 2 est levée à la date d'envoi de l'accusé de réception de dossier complet visé au § 4, et le délai dans lequel le Gouvernement doit notifier sa décision conformément à l'article 188/3 recommence à courir.

Article 188/5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Le Gouvernement peut délivrer le permis, assortir le permis de conditions destinées à sauvegarder le bon aménagement des lieux ou refuser le permis.*

*Il peut également consentir les dérogations visées à l'article 126, § 11.*

*En outre, le Gouvernement peut accorder le permis en s'écartant des prescriptions réglementaires des plans visés au titre II dès que la modification de ces plans a été décidée dans le but de permettre la réalisation des actes et travaux d'utilité publique qui sont l'objet de la demande de permis, pour autant que, dans la décision de modifier le plan, l'autorité compétente ait justifié que la modification ne concerne que l'affectation de petites zones au niveau local et ne soit pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement compte tenu des critères énumérés à l'annexe D du présent Code. Dans ce cas, la demande du permis est soumise aux mesures particulières de publicité visées à l'article 188/7.*

*Les alinéas précédents sont applicables à l'avis du Collège d'urbanisme lorsque celui-ci tient lieu de décision conformément à l'article 188/3.*

#### **Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 2019 relatif à l'introduction des recours exercés devant le Gouvernement contre les décisions prises en matière de permis de lotir, de permis d'urbanisme et de certificats d'urbanisme et organisant l'audition prévue dans le cadre de ces recours :**

Article 1er. Pour l'application du présent chapitre, on entend par :

1° CoBAT : le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

2° Gouvernement : le Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale ;

3° Recours : le recours en réformation introduit auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en application de l'article 188/1 du CoBAT.

Art. 2. Sous réserve de ce que prévoit l'article 188/1, alinéa 2, du CoBAT pour les recours introduits par le Collège des bourgmestre et échevins, l'introduction d'un recours au Gouvernement peut se faire par la voie électronique ou par envoi d'une lettre recommandée à la poste.

Art. 3. Dès la réception du recours, le Gouvernement notifie, par la voie électronique, au Collège d'urbanisme et à l'autorité dont la décision est contestée, une copie du recours accompagnée, s'il échet, d'une copie des documents qui y sont joints.

Dès la réception de la notification visée à l'alinéa 1er, l'autorité dont la décision est contestée adresse deux copies conformes du dossier administratif au Collège d'urbanisme.

Art. 4. L'autorité dont la décision est contestée peut demander à être entendue, par la voie électronique ou par la voie postale, dans le délai prévu à l'article 188/1, alinéa 4, du CoBAT. Cette demande est adressée au Gouvernement qui la fait suivre, dès réception, au Collège d'urbanisme.

Art. 5. Lorsqu'une partie a demandé à être entendue, le Collège d'urbanisme convoque toutes les parties au plus tard huit jours avant la date de l'audition.

La convocation est adressée par la voie électronique à l'autorité dont la décision est contestée, et peut être adressée par cette voie au demandeur de permis ou de certificat dans l'une des hypothèses suivantes :

1° Lorsqu'il a introduit son recours par la voie électronique ;

2° moyennant son consentement préalable et exprès à échanger des communications électroniques produisant des effets juridiques à son égard.

L'absence d'une partie dûment convoquée n'affecte pas la validité de l'avis du Collège d'urbanisme.

Art. 6. Le Collège d'urbanisme dresse un procès-verbal de l'audition des parties en vue de sa communication au Gouvernement.

Art. 7. Lorsqu'une demande d'audition a été introduite conformément aux exigences de l'article 188/1 du CoBAT et du présent arrêté mais que le Collège d'urbanisme n'a pas procédé à l'audition dans le délai visé à l'article 188/2 du CoBAT, le Gouvernement invite les parties en vue de leur audition en se conformant au prescrit de l'article 5.

#### **Modalités de publicité**

Article 192, alinéa 4 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire :

*Lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'article 300, il fixe le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés.*

(1) Supprimer la/les mention(s) inutile(s)

---

## AVIS DE COMMUNICATION DE DECISION PRISE EN MATIÈRE D'URBANISME

---

Application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 25 avril 2019 réglant la forme ainsi que les procédés d'information et de mise à disposition des décisions prises en matière de permis d'urbanisme, de permis de lotir et de certificat d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement

**Un permis ayant pour objet : « 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 » a été refusé par Urban.brussels en date du .....**

La décision peut être consultée :

- auprès de l'administration communale suivante : **Anderlecht** du..... (date) au ..... (date) entre ..... (heure) et ..... (heure)..... à ..... (adresse)
- .....

Un recours en annulation peut être introduit devant le Conseil d'Etat à l'encontre de la décision, pour violation des formes soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité, excès ou détournement de pouvoir, par toute partie justifiant d'un intérêt ou d'une lésion. Le Conseil d'Etat, section du contentieux administratif, peut être saisi par requête écrite, signée par l'intéressé ou par un avocat, dans les 60 jours de la prise de connaissance de la décision. Cette requête doit être adressée impérativement par pli recommandé en un original et 4 copies conformes à l'adresse du Conseil d'Etat, rue de la Science, 33 à 1040 Bruxelles. Le recours en annulation peut être accompagné d'une demande de suspension de l'exécution de la décision s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation. Dans ce cas, il faut joindre au recommandé 6 copies conformes de la requête.

Des précisions sur les modalités de recours figurent notamment aux articles 14, 14bis et 17 à 32 des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées par l'Arrêté royal du 12 janvier 1973 ainsi que dans le Règlement de procédure et sur le site du Conseil d'Etat <http://www.raadvst-consetat.be/>.

Le présent avis est affiché du ..... au .....

par (Nom, prénom) :

Signature :

---

# BERICHT VAN MEDEDELING VAN DE BESLISSING INZAKE STEDENBOUW

---

Toepassing van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 april 2019 tot bepaling van de vorm en van de procedures voor de bekendmaking en de terbeschikkingstelling van de beslissingen, genomen door het college van burgemeester en schepenen, de gemachtigde ambtenaar en de Regering inzake stedenbouwkundige vergunningen, verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige attesten

**Een stedenbouwkundige vergunning met als onderwerp : “Bouwen van 11 eengezinswoningen (GV) en het aanleggen van 15 parkeerplaatsen in de open lucht buiten de openbare weg” werd geweigerd door Urban.brussels op .....**

De beslissing kan geraadpleegd worden :

- bij het volgende gemeentebestuur : **Anderlecht** op ..... (datum) tussen ..... (uur) en ..... (uur)
- .....

Tegen deze beslissing kan door iedere partij die kan aantonen een belang of een nadeel te hebben, voor de Raad van State een beroep tot nietigverklaring ingesteld worden wegens overtreding van hetzij substantiële, hetzij op straffe van nietigheid voorgeschreven vormen, overschrijding of afwending van macht. Dit kan via een schriftelijk verzoek, ondertekend door de belanghebbende of door een advocaat, aanhangig gemaakt worden bij de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, binnen de 60 dagen na de kennisneming van de beslissing. Dit verzoek dient in 5 exemplaren (een origineel en 4 eensluitende kopieën) via aangetekend schrijven bezorgd te worden aan de Raad van State, Wetenschapsstraat 33 in 1040 Brussel. Bij het beroep tot nietigverklaring kan een aanvraag tot schorsing van de uitvoering van de beslissing gevoegd worden in het geval van een urgentie die onverenigbaar is met de behandeling van de zaak tot nietigverklaring. In dat geval dienen bij het aangetekend schrijven 6 eensluitende kopieën van het verzoekschrift gevoegd te worden.

Preciezere gegevens over de modaliteiten van het beroep vindt u onder meer in de artikelen 14, 14 bis en 17 tot 32 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd bij koninklijk besluit van 12 januari 1973, in het reglement voor de procesvoering en op de website van de Raad van State <http://www.raadvst-consetat.be>.

Onderhavig bericht wordt uitgehangen van ..... tot.....

door (naam + voornaam):

Handtekening: