



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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET REPORT D'AVIS**  
**Séance du 28 janvier 2026**

**SONT PRÉSENT(E)S :**

<b>Administration communale d'Anderlecht :</b>	
Président de la Commission de Concertation	M. CUMPS, le Bourgmestre
Commune - Service DUM - Responsable	M. DEMOL
Commune — Service DUM — Secrétaire	Mme DE WOLF
<b>Instances régionales :</b>	
Perspective.brussels	Mme PANKRATIEVA
Urban.brussels	Mme BOGAERTS
Patrimoine.brussels	M. DESWAEF
Bruxelles Environnement	M. SERVAIS
Bruxelles Mobilité	Mme MORELLE



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET REPORT D'AVIS**  
**Séance du 28 janvier 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 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
PRAS	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/1 948 126 Référence communale : PPAS_A10



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET REPORT D'AVIS**  
**Séance du 28 janvier 2026**

**EXAMEN DU DOSSIER PAR LA COMMISSION :**

**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 Liefooghe ;
- 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 Debefve ;
- La réclamation n° 28 – 15/01/2026 — Mme Anne Boutelier ;
- La réclamation n° 29 – 15/01/2026 — Mme Jeanine Verheyewegen ;
- La réclamation n° 30 – 16/01/2026 — Mme Myriam Herman ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET REPORT D'AVIS**  
**Séance du 28 janvier 2026**

- 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.

**B. PERSONNES QUI ONT DEMANDÉ À ÊTRE ENTENDUES ET QUI SONT CONVOQUÉES :**

- M. Philippe Reunis ;
- M. Alfredo Del Ponte ;
- Mme Bernadette Stallaert ;
- CCN VOGELZANG CBN – Mme Bernadette Stallaert et M. Peter Vandebellinghen;
- Mme Faïza Lafrarchi ;
- Bruxelles Nature ASBL – M. A. Dubois ;
- Sauvegardons Neerpede — M. Yannick Laurent ;
- Mme Monique De Smet ;
- Mme Barbara Verjans ;
- Mme Monique Ferguson ;
- M. Bartholomeus Claes ;
- Espace-test Agricole Graines de Paysans - Le Début des Haricots ASBL – M. E. Vitale ;
- Mme Marie Coûteaux ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET REPORT D'AVIS**  
**Séance du 28 janvier 2026**

- M. Jacques Rossler ;
- M. Karin Stevens ;
- Mme Christina Gens ;
- Mme Marina Opsomer ;
- Mme Liliane Canzi.

**C. PRÉSENTATION PAR LA COMMUNE ET LE BUREAU D'ÉTUDES :**

Le Président commence la réunion en rappelant l'objet du dossier présenté en ce jour en réunion de Commission de Concertation.

Le bureau d'études BRAT présente la mise en contexte du dossier.

La présentation se divise en trois parties : contexte, principaux enjeux de l'abrogation et l'évaluation des incidences & recommandations.

- Contexte

Le PPAS « Vogelenzang » initial date de 1959 et visait notamment à intégrer le cimetière dans le quartier tout en veillant à créer un quartier résidentiel.

A l'époque, au début, le cimetière était entouré de champs.

Le périmètre couvert par le PPAS initial s'étend du Vogelenzangbeek, la rue Chant d'Oiseaux, la route de Lennik et jusqu'au le boulevard Josse Leemans.

La modification du PPAS de 1973 prévoyait la modification du quartier résidentiel et ajout d'une zone d'extension de la zone hospitalière.

Le bureau d'études signale que la partie au sud du PPAS a été couverte par le PPAS « Meylemeersch » (zone publique). Il y a donc un phénomène d'abrogation implicite.

Le PRAS est entrée en vigueur, le bureau d'études signale qu'il y a donc des abrogations implicites de certains zones du PPAS.

La Commune est propriétaire de plusieurs parcelles dans le périmètre du PPAS.

Il existe divers arrêtés de protection et aussi une réserve naturelle agréée.



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET REPORT D'AVIS**  
**Séance du 28 janvier 2026**

- Principaux enjeux de l'abrogation

Les quatre grands enjeux du périmètre d'étude sont :

- **Enjeux n° 1** : Constructibilité de la zone d'extension du cimetière : qui se trouve en zone d'habitation au PRAS (tenant compte des invariants : équipements et du site classé du Vogelzang).
  - **Enjeu n° 2** : Disparition des zones non-aedificandi et aussi risque de perte de cheminements piétons, les alignements d'arbres et de la disparition de certaines zones de parc ;
  - **Enjeu n° 3** : Possibilité de densification du quartier résidentiel : à la suite de la disparition des règles relatives au P/S, aux taux d'emprise et aux gabarits ;
  - **Enjeux n° 4** : Possibilité de nouvelles affectations secondaires : A savoir, du bureau, des petits hôtels et des activités productives, tout en étant contraints par les superficies maximales énoncées au PRAS pour ces fonctions secondaires. Le PPAS très restrictif pour les affectations secondaires alors que le PRAS permet plus (ex. : possibilité de création de bureau, etc.).
- Évaluation des incidences environnementales du projet d'abrogation totale du PPAS et recommandations émises

Pour étudier les incidences environnementales, le bureau d'études a divisé le dossier en deux parties :

- Réalisation d'un projet de rapport sur les incidences environnementales (RIE) ;
- Réalisation d'un projet de rapport d'évaluation appropriée des incidences (EAI).

Le bureau d'études a analysé par critère et par enjeu, 3 alternatives :

- Abrogation du PPAS ;
- Modification du PPAS : Selon le bureau d'études, cette alternative réduit plusieurs possibles impacts ;
- Maintien du PPAS (« alternative 0 »).

Les trois alternatives sont étudiées de manière détaillée dans le projet de Rapport sur les Incidences Environnementales.

Ensuite il a réalisé une évaluation comparative des alternatives et enfin, formulé des recommandations.



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET REPORT D'AVIS**  
**Séance du 28 janvier 2026**

Pour l'alternative « abrogation PPAS », le bureau d'études renseigne que :

- L'abrogation du PPAS présente des avantages :
  - Simplification du contexte planologique, notamment dans la zone d'extension du cimetière ;
  - Mixité des fonctions augmentée ;
  - Possible valorisation financière des terrains communaux ;
  - Possibilité d'octroi d'un permis d'urbanisme non temporaire pour l'atelier agricole.

Le bureau d'études indique que :

- En remarque générale : les impacts du projet d'abrogation totale du PPAS sont à modérer :
  - Vu que la Commune est propriétaire de la majorité des superficies ;
  - Vu le caractère déjà urbanisé au nord et le cadre légal existant (PRAS et RRU).

Il est aussi possible de cadrer et diminuer les incidences des possibles impacts :

- La Commune pourrait mobiliser des outils de protection légale et de reconnaissance, et la possibilité d'imposer des conditions spécifiques lors des demandes de permis.

Le bureau d'études renseigne des risques et des recommandations :

- Risque d'urbaniser davantage la zone d'habitation du PRAS (zone « abords du cimetière » au PPAS) : minéralisation (habitats, GiEP - gestion intégrée des eaux pluviales), diminution de la superficie et de l'activité agricole, accessibilités en transports en commun insuffisante et augmentation du trafic
  - + Risque de densification globale : en termes d'incidences de la mobilité et de la possible augmentation de la fréquentation de la réserve (hors périmètre du PPAS).
    - Outils : servitudes non-aedificandi, bail emphytéotique pour l'agriculture, zone tampon et zone d'extension du cimetière.
- Risque de perte de la perspective arborée et végétalisée de l'avenue du Soldat Britannique : habitats, ombrage et GiEP.
  - Outils : reconnaissance des alignements d'arbres ou encore adaptation du PCDN.
- Risque de modification des caractéristiques physiques du quartier résidentiel ( gabarits, zones de recul, végétation et parc en intérieur d'ilot (calme)).



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET REPORT D'AVIS**  
**Séance du 28 janvier 2026**

- Outils : plan d'alignement, reconnaissance d'arbres et conditions au niveau des permis.
- Les impacts sont jugés non-significatifs sur les espèces de la faune et de la flore présentes au sein de la réserve.
  - Outils : création d'une zone tampon ou création d'une zone non-aedificandi.

Le bureau d'études renseigne d'autres recommandations :

- Mesures à caractère conservatoire à envisager en tout premier lieu :
  - Ne pas bâtir à proximité des grands arbres en bordure de cimetière ;
  - Maintenir au mieux les caractéristiques naturelles de terrain ;
  - Conserver à tout prix le caractère en cul-de-sac de la rue Chant d'Oiseau.
- Des mesures permettant d'atténuer les incidences :
  - Cadrage en cas d'urbanisation :
    - Aménagements : favorisant la diversification des strates et des espèces végétales, notamment la plantation de grands arbres et intégration la gestion intégrée des eaux pluviales.
    - Gestion des espaces : pratiques agricoles respectueuses de l'environnement, du plan de circulation, d'activation des rez-de-chaussée et création de façades calmes.

**D. QUESTIONS/REMARQUES DES RÉCLAMANTS ET RÉPONSES  
DES ADMINISTRATIONS LORS DE LA RÉUNION DE LA COMMISSION  
DE CONCERTATION :**

**Réclamant n°1 : Monsieur Emanuele Vitale – Association Espace-test agricole Graines de Paysans (Le Début des Haricots ASBL)**

Monsieur Vitale introduit une réclamation au nom de l'Espace-test agricole *Graines de Paysans*, un dispositif soutenant le lancement de nouveaux agriculteurs.

L'association met à disposition des terrains communaux, avec l'accord de la Commune, à des maraîchers et accompagne les porteurs de projets pendant une période de trois ans, suivie d'un accompagnement complémentaire.

L'Espace-test bénéficie d'un financement européen FEDER, à hauteur de plus au moins 7 millions d'euros, impliquant une obligation de maintenir le dispositif visiblement au minimum jusqu'en 2029. Une cessation anticipée de l'activité pourrait entraîner une demande de remboursement de la part des autorités européennes.



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET REPORT D'AVIS**  
**Séance du 28 janvier 2026**

En 2026, le site accueille neuf activités agricoles. Un marché hebdomadaire s'y tient chaque samedi et plusieurs partenariats existent, notamment avec l'Union Saint-Gilloise et peut être bientôt avec l'équipe du stade d'Anderlecht.

L'association développe également un nouveau modèle dit « espace-test en îlot » : il s'agit d'un système dans lequel un îlot est mis en leasing (en location), l'ASBL réalise l'investissement initial, et le maraîcher rembourse ensuite ces coûts à l'association.

Afin de pérenniser l'activité agricole et de maraîchage, l'association estime que plusieurs conditions doivent être réunies :

- Le PPAS actuel qui doit rester en attente de l'adoption du nouveau PRAS ou fournir des solutions (bail de longue durée, ...).
- Souhaite signer des baux ou des contrats conclus avec la Commune à long terme.
- Incertitudes sur la constructibilité future possible de la zone « abords du cimetière », ce qui empêche l'association d'assurer la stabilité de ses activités et de ses investissements (besoin de création de serres, d'hangars, ...).

L'ASBL renseigne ces difficultés actuelles, moins de subsides versés par la Région.

L'ASBL sollicite dès lors une solution contractuelle pérenne, idéalement un bail solide, afin de garantir la continuité du projet et la sécurité juridique nécessaire au développement de ses activités agricoles.

Le Bourgmestre rappelle l'existence du subside du fond FEDER et que la Commune est favorable à la pérennisation de l'agriculture urbaine et du maraîchage sur son territoire et souhaite maintenir ces activités.

**Réclamant n°2 : Monsieur Alfredo Del Ponte**

Monsieur Alfredo Del Ponte indique qu'il s'agit d'un projet de dossier complexe. Il renseigne d'être favorable à l'abrogation du PPAS, dans la mesure où celle-ci permettrait de maintenir et de renforcer les activités d'agriculture et de maraîchage sur le site. En revanche, il est contre la suppression des haies.

Il précise toutefois que l'abrogation complète du PPAS ne constitue pas nécessairement une solution immédiate. Selon lui, certaines dispositions du projet actuel sont pertinentes, tandis que d'autres ne conviennent pas. Il confirme qu'il ne fait aucun doute que la Commune souhaite conserver et soutenir les activités agricoles et maraîchères existantes.



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET REPORT D'AVIS**  
**Séance du 28 janvier 2026**

Monsieur Del Ponte rappelle que l'ASBL est tenue de rester en place au moins jusqu'en 2029, conformément aux obligations liées au financement FEDER, et idéalement au-delà de cette échéance. Il souligne également que la zone d'extension du cimetière contribue à préserver un lien important avec la nature.

Selon lui, le PPAS offre potentiellement des garanties à long terme, à condition de disposer d'outils adaptés qui permettent d'activer et de sécuriser ces objectifs. Il estime toutefois nécessaire d'obtenir également des engagements clairs du Gouvernement régional pour assurer la stabilité du projet.

Selon lui, le bail emphytéotique demandera un délai de mise en œuvre et ne garantit pas le maintien de l'agriculture.

En conclusion, il appelle à la recherche d'un compromis et à la mise en place d'une solution intermédiaire par rapport au projet d'abrogation totale du PPAS, qui permettrait de préserver les activités existantes tout en anticipant les évolutions réglementaires à venir.

**Réclamant n°3 : CCN Vogelzang – CBN et Madame Bernadette Stallaert**

Le CCN Vogelzang – CBN, représenté notamment par Madame Bernadette Stallaert, s'oppose au projet d'abrogation totale du PPAS. Elle représente aussi certains réclamants non présents en ce jour.

Le réclamant estime que cette abrogation ne peut intervenir tant que la modification du PRAS n'a pas été approuvée, le cadre réglementaire supérieur étant encore incertain.

Il rappelle que le Plan Opérationnel Neerpède délimite un périmètre précis et qu'il ne prévoit pas la création d'un parc régional naturel dans cette zone. Dès lors, selon eux, il est nécessaire de maintenir le PPAS sur le périmètre du quartier, celui-ci constituant un outil d'aménagement garantissant une certaine stabilité.

Le réclamant reconnaît l'importance des activités agricoles et maraîchères, mais souligne que les exploitants disposent actuellement de contrats précaires, ce qui renforce, selon lui, la nécessité de conserver un cadre réglementaire clair et opérationnel comme le PPAS.

Il prend acte du fait que la Commune souhaite préserver et soutenir l'agriculture et le maraîchage, mais considère que l'abrogation du PPAS, dans le contexte actuel de retard au niveau du projet de modification du PRAS, fragiliserait davantage la situation.



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET REPORT D'AVIS**  
**Séance du 28 janvier 2026**

L'ASBL relève tout d'abord que, selon les informations transmises par le bureau d'études, la Commune ne disposerait pas du budget nécessaire pour procéder à une modification du PPAS. L'association rappelle à ce titre le rôle central du secteur public dans la planification territoriale et dans la préservation de l'intérêt collectif. Elle cite notamment, à titre d'exemple, le cas de l'école Steiner, où des abattages d'arbres avaient suscité des inquiétudes quant à la protection de l'environnement local. L'ASBL indique que le potentiel financier, vu un possible développement immobilier, existe au niveau communal, mais qu'il n'y a pas de bénéfices du projet auprès des habitants eux-mêmes. À ce titre, elle demande que les habitations communales situées rue Chant d'Oiseaux n° 121 et n° 123 ne soient pas vendues, estimant que leur vente pourrait entraîner la construction d'un immeuble, ce qui modifierait profondément le caractère du quartier. L'association recommande plutôt de développer des logements sociaux sur ces parcelles, rappelant que visiblement, l'Échevine des Logements Communaux étudierait actuellement la création d'un projet d'hébergement destiné à des femmes en situation de besoin.

Enfin, l'ASBL attire l'attention sur le fait que les arbres de l'avenue du Soldat Britannique ne bénéficient plus d'une protection spécifique, ce qui pourrait exposer le site à des risques d'abattage d'arbres non justifié. Elle insiste sur la nécessité de maintenir ou de réintroduire une protection effective du patrimoine arboré afin de préserver la qualité environnementale du quartier.

L'ASBL attire l'attention des autorités communales sur les impacts potentiels du projet sur la réserve naturelle, rappelant l'importance de préserver l'écologie locale et la biodiversité. Elle estime que toute modification réglementaire ou urbanistique doit être évaluée au regard de ces enjeux environnementaux.

Elle souligne également une tendance observée à Bruxelles, où de nombreux jardins privés sont vendus et remplacés par des constructions, ce qui contribue à une perte progressive d'espaces verts. Selon l'ASBL, il convient d'éviter que ce phénomène se reproduise dans le quartier concerné.

Par ailleurs, l'association exprime son souhait de pouvoir disposer d'un terrain à proximité de l'école Steiner afin d'y aménager une plaine de jeux, répondant ainsi aux besoins des enfants du quartier et protégeant la réserve de trop de fréquentation.

Enfin, l'ASBL réaffirme clairement sa position défavorable au projet d'abrogation du PPAS, estimant qu'un tel changement fragiliserait la protection du quartier, de ses espaces naturels et des activités existantes.



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET REPORT D'AVIS**  
**Séance du 28 janvier 2026**

**Réclamant n°4 : Monsieur Jacques ROSSLER**

Monsieur Jacques ROSSLER, directeur des infrastructures d'un hôpital, précise que l'hôpital Erasme ne développe plus de projets dans la zone au-dessus du cimetière, même s'il poursuit d'autres projets à proximité de la zone d'étude.

Il ne s'oppose pas à l'implantation d'autres activités dans le quartier et exprime le souhait de voir se développer davantage de commerces de proximité pour répondre aux besoins des habitants.

Concernant le permis de lotir existant concernant les habitations sisées avenue Michèle de Ghelderode 4-6-8, le réclamant interroge la Commune sur les conséquences d'une éventuelle abrogation du PPAS :

- Le permis reste-t-il valable ?
- Existe-t-il un risque juridique pour ce permis si le PPAS est supprimé ?

Selon les informations communiquées par l'administration régionale *Urban.brussels*, en cas d'abrogation du PPAS, le permis de lotir demeure valable, ce qui limite les risques juridiques associés.

Comme plusieurs autres riverains, le réclamant attache une grande importance au parc situé à l'intérieur de l'îlot, notamment en raison de la zone de jeux pour enfants qui y est intégrée.

Le Bourgmestre indique qu'en cas d'abrogation du PPAS, cet espace serait intégré dans l'espace public, ce qui permettrait d'en garantir la pérennité et de préserver le parc.

Le Bourgmestre rappelle également que l'objectif principal du projet d'abrogation est de pérenniser l'agriculture et le maraîchage sur le territoire communal.

Le réclamant demande que des décisions soient prises pour sécuriser le quartier, notamment concernant :

- La hauteur des bâtiments situés le long de la Promenade Verte ;
- L'agriculture ;
- Les enjeux de mobilité, particulièrement liés aux activités des terrains de football le week-end.

Il souligne que si les activités humaines augmentent dans la zone d'extension du cimetière, il sera nécessaire de réfléchir aux aménagements de mobilité, tant au niveau des carrefours que des voiries, pour garantir une circulation fluide et sécurisée.

**Réclamant n°5 : Madame Christina Gens**

Madame Christina Gens considère que l'abrogation du PPAS à ce stade n'est pas opportune. Elle estime que la procédure devrait être reportée tant que le cadre



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET REPORT D'AVIS**  
**Séance du 28 janvier 2026**

réglementaire supérieur (notamment le projet de modification du PRAS) n'est pas stabilisé, étant donné que la Commune ne peut pas garantir de protection. Elle indique rejoindre les observations formulées par le CCN Vogelzang – CBN.

**Réclamant n°6 : Commune de Sint-Pieters-Leeuw (via sa représentante, Mme De Smet)**

La Commune de Sint-Pieters-Leeuw a transmis un avis officiel dans lequel elle demande que la Commune adopte un plan modificatif visant à renforcer la nature et la biodiversité. Elle invite à envisager une approche urbanistique plus protectrice des espaces naturels, tenant compte de la cohérence paysagère transcommunale et de la continuité écologique. La Commune de Sint-Pieters-Leeuw est en faveur d'une réserve naturelle et en faveur de l'agriculture, et contre l'urbanisation.

**Réclamation n° 7 : Madame et Monsieur Waroquier**

Le réclamant, présent lors de la réunion, indique qu'il interviendra brièvement étant donné que plusieurs arguments ont déjà été exposés. Il souligne la nécessité de trouver une solution pérenne pour préserver l'espace agricole.

Selon lui, les risques liés à l'abrogation totale du PPAS sont plus importants que les éventuels bénéfices qui pourraient en découler.

Monsieur Demol, représentant de la Commune, attire l'attention sur le fait que la rue Chant d'Oiseau n'est pas équipée en impétrants. En l'absence de réseaux (eau, gaz, électricité et égouttage), il serait difficile, voire impossible, d'envisager des constructions supplémentaires dans un avenir proche, ce qui limite de facto les risques de développement immobilier sur ce tronçon.

Il rappelle également qu'il existe divers outils réglementaires permettant d'encadrer l'aménagement du territoire. Une question est soulevée : pourquoi la Commune priviliege-t-elle l'abrogation complète du PPAS plutôt qu'un projet de modification du PPAS ?

Il est expliqué que, dans la pratique, une procédure d'abrogation est généralement plus rapide qu'une modification, ce qui répond aux besoins urgents des acteurs agricoles et maraîchers, notamment au regard des obligations FEDER et de la nécessité de sécuriser rapidement leurs activités.

Plusieurs habitants du quartier expriment néanmoins leurs craintes quant :

- Au risque de densification,
- À une augmentation potentielle du trafic,
- À l'impact global sur la mobilité et la qualité de vie.



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET REPORT D'AVIS**  
**Séance du 28 janvier 2026**

Un réclamant renseigne que toutes les parcelles du périmètre sont déjà construites, ce qui limiterait en pratique les possibilités d'urbanisation supplémentaire, même en cas d'abrogation totale du PPAS.

Le Bourgmestre rappelle que les deux habitations appartenant à la Commune, sise rue Chant d'Oiseaux, situées dans le périmètre, ne pourront pas être aisément étendues. Elles restent en effet soumises à des prescriptions urbanistiques strictes, ce qui limite toute possibilité d'agrandissement ou de densification importante.

Il souligne également que le projet du CPAS de Bruxelles à proximité de la réserve représente un risque d'urbanisation plus élevé que les projets envisagés par la Commune elle-même. Ce projet est perçu comme pouvant générer davantage d'impact urbanistique et de pression sur le quartier.

Un réclamant interroge la Commune sur sa vision à long terme pour le maintien des terrains agricoles et du maraîchage.

Le Bourgmestre précise que la volonté politique est claire : l'abrogation totale et définitive du PPAS a précisément pour objectif de maintenir et de favoriser les activités agricoles et maraîchères, en leur offrant une plus grande sécurité juridique et en permettant la pérennisation des projets en cours, notamment ceux soutenus par le subside européen FEDER.

Le réclamant informe que tous les arbres seraient malades et seraient voués à disparaître, selon les ouvriers qui en ont abattus certains. Madame De Wolf précise que le projet de demande de protection concerne l'alignement des arbres (avenue du Soldat Britannique) avec une possibilité de replantation.

**Intervention de Perspective.brussels**

La représentante de Perspective.brussels indique que l'avis officiel rendu dans le cadre de l'article 48 du CoBAT doit être pris en considération, même si celui-ci est arrivé hors délai.

Elle présente les conclusions de l'analyse technique menée par son administration, afin qu'il figure officiellement dans le compte-rendu de la Commission de Concertation :

- En raison des conclusions de l'étude du RIE, qui souligne des risques liés à l'urbanisation intensive du périmètre sans que les mesures d'accompagnement adéquates n'aient été prévues, Perspective.brussels n'est pas favorable à une abrogation totale du PPAS ;



**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET REPORT D'AVIS**  
**Séance du 28 janvier 2026**

- Si les autorités communales ne souhaitent pas suivre la voie d'une modification du PPAS mais de préfèrent la voie de l'abrogation, *Perspective.brussels* recommande d'étudier la voie de l'abrogation partielle du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) « Vogelenzang », dont le périmètre devrait être déterminé après une analyse attentive.

Selon *Perspective.brussels*, un scénario d'abrogation partielle du PPAS permettrait notamment de :

- Maintenir certaines lignes directrices de développement urbain toujours pertinentes ;
- Tenir compte des enjeux du PRDD (notamment le pôle Erasme et ses dynamiques territoriales) ;
- Réduire les risques d'urbanisation non maîtrisée ;
- Assurer une meilleure intégration paysagère du territoire concerné ;
- S'appuyer sur les analyses territoriales produites dans le cadre de l'étude régionale « Open.brussels » ;
- Prévoir des dispositifs appropriés de gestion des eaux, notamment au regard des risques liés au ruissellement et aux zones humides.

**Précision de Bruxelles Environnement**

Bruxelles Environnement indique que les membres de la Commission de Concertation peuvent choisir de reporter l'avis de la Commission de Concertation, si cela s'avère nécessaire pour permettre une analyse plus approfondie du dossier ou l'intégration d'avis complémentaires.

Le Bourgmestre précise que le report et/ou l'avis de la Commission de Concertation sera signalé sur le site internet de la Commune, afin d'assurer une information transparente à l'égard des citoyens et des parties prenantes.



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

**COMMISSION DE CONCERTATION : PROCÈS-VERBAL ET REPORT D'AVIS**  
**Séance du 28 janvier 2026**

**DÉCIDE :**

**AVIS REPORTÉ DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

**Abstention :** Les représentants de la Commune d'Anderlecht s'abstiennent de participer au vote portant sur le projet de PPAS émanant de la Commune d'Anderlecht.

**INSTANCES ET ADMINISTRATIONS :**

**ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT**

Bourgmestre — Président de la Commission de Concertation	M. CUMPS	
Responsable du service Développement Urbain et Mobilité	M. DEMOL	
Secrétaire — Service Développement Urbain et Mobilité	Mme DE WOLF	

**ADMINISTRATIONS RÉGIONALES**

Perspective.brussels	Mme PANKRATIEVA	
Urban.brussels	Mme BOGAERTS	
Patrimoine.brussels	M. DESWAEF	
Bruxelles Environnement	M. SERVAIS	
Bruxelles Mobilité	Mme MORELLE	<p>Sylvaine Morelle (Signature)</p> <p>Digital signature by Sylvaine Morelle (Signature) Date: 2026.02.10 11:07:31 +01'00'</p>