

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Monsieur Thibaut Jossart

Directeur

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry Wauters

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 06/06/2025

N/Réf. : AND30011_743_PUN
Gest. : AA/PYL
V/Réf. : 2003-0041/39/2024-550PU
Corr DPC: Pierre-Yves Lamy
NOVA : 01/CPFU/1964117
Corr DU: K. BOGAERTS /D. V. Saldanha

ANDERLECHT. Rue Chant d'Oiseaux 7ième Div, sect. E n°166A (= site classé du Vogelzang)
PERMIS UNIQUE: 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
Demande de BUP – DPC / BUP – DU du : 19/05/2025

Avis de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 19/05/2025, nous vous communiquons l'avis conforme défavorable émis par notre Assemblée en sa séance du 04/06/2025, concernant la demande sous rubrique.

Étendue de la protection



Étendue du classement (Brugis) et terrain concerné par la demande

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale classe comme site le Vogelzang à Anderlecht (19/03/2009)



Parcelle faisant l'objet de la demande (extrait du dossier)

Terrain concerné par la demande (extrait du dossier)

Historique et description du bien

Sis en bordure de l'hôpital Erasme et à la lisière de la Région flamande, ce site de quelque 25 hectares est typique des zones humides brabançonnaises et du Pajottenland. Diversifié au niveau des unités écologiques, cultures, bocages, prairies, friches, marais, haies et bosquets, le Vogelzang épouse un relief mouvementé et recèle en outre la remarquable villa du « Kattenkasteel ». Les zones boisées alternent avec les zones marécageuses et de prairies humides ainsi que les zones de vergers, de cultures et de pâtures. Chacune d'entre elles présente des espèces particulières (les aulnes glutineux, les saules, l'angélique, le roseau, le plantain d'eau, le jonc à fruits luisants, les pruniers, poiriers et autres cerisiers...), parfois rarissimes dans la région avec par exemple deux bidents mais également la scrofalaire ailée, le gaillet des marais, la véronique mouron d'eau.

(<https://sites.heritage.brussels/fr/sites/264>)

Historique de la demande

/

Analyse de la demande



En rouge, implantation du projet (extrait du dossier)

La demande de certificat d'urbanisme concerne la construction de 11 habitations unifamiliales sur une parcelle de 1,5 hectare située dans le site classé du Vogelzang. Cette parcelle se trouve le long de la rue Chant d'Oiseaux, à proximité d'un club de football, de plusieurs terrains cultivés et en face du Kattenkasteel. Selon le Plan régional d'affectation du sol (PRAS), elle est localisée en zone d'habitation.

Actuellement, le site présente un paysage de prairie herbeuse, en continuité avec la parcelle voisine au sud. Le projet prévoit l'implantation de 11 logements unifamiliaux de gabarit réduit, de plain-pied. Ces constructions occupent environ trois quarts de la parcelle, le reste étant réservé à des aménagements paysagers. Un accès carrossable est prévu afin de desservir l'ensemble des habitations. Deux zones de stationnement sont prévues : cinq places à l'entrée du site et dix places au centre. Un abri à vélos, comprenant également un local pour les déchets, est implanté à l'entrée.

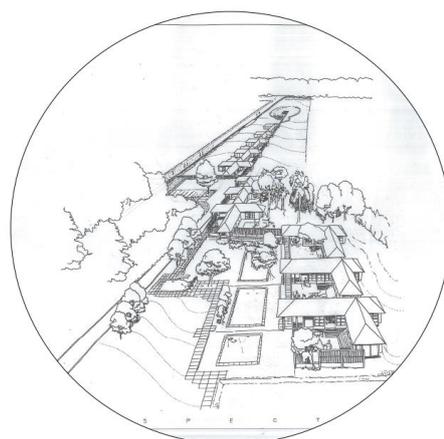
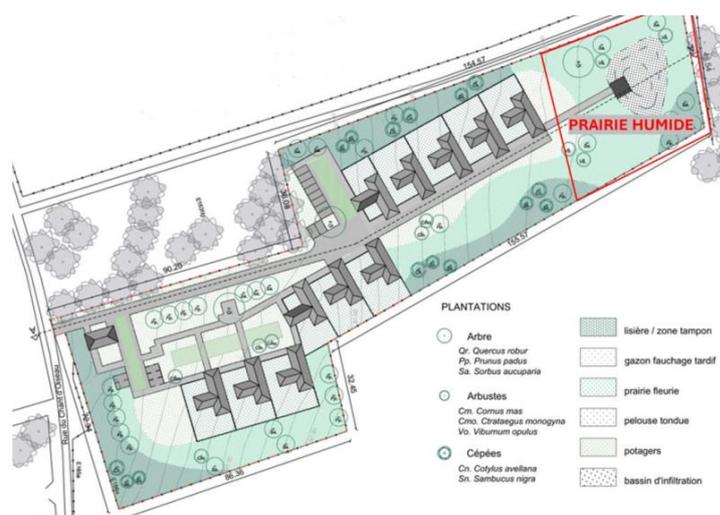
La végétalisation des bordures est envisagée afin de limiter la visibilité des constructions depuis la voie publique et les espaces environnants. Une demande de servitude est nécessaire auprès de la commune pour la bande étroite séparant la parcelle concernée de la rue Chant d'Oiseaux.

Le projet prévoit également la plantation de différentes strates végétales, dans le but de diversifier le paysage par rapport à l'actuelle prairie fourragère. Sont notamment envisagés :

- Arbres : *Quercus robur*, *Prunus padus*, *Sorbus aucuparia* (34 unités)
- Arbustes : *Cornus mas*, *Crataegus monogyna*, *Viburnum opulus* (10 unités)
- Cépées : *Corylus avellana*, *Sambucus nigra* (15 unités)

Les aménagements comprennent également une zone en creux d'environ 485 m² destinée à la collecte et à l'infiltration des eaux pluviales en aval de la parcelle. Un accès mène à cet espace, équipé d'un ponton.

Les habitations sont conçues sous forme de pavillons en L, de structure légère. Chaque logement comprend trois chambres, une salle de bain, un séjour et une buanderie. Chaque unité dispose d'un jardin privatif d'environ 200 m². Les matériaux prévus pour les constructions incluent : bardage en bois pour les façades, châssis en bois, toiture en ardoise et clôtures en bois entre les jardins.



Extraits du dossier

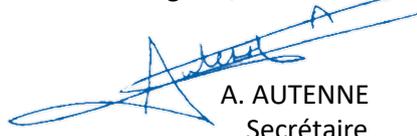
Avis

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.

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


A. AUTENNE
Secrétaire


S. VAN ACKER
Président

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