



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**

Direction de l'Urbanisme  
**Madame Bety Waknine**  
Directrice Générale

Direction du Patrimoine Culturel  
**Monsieur Thierry Wauters**  
Directeur

Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 25/04/2023

N/Réf. :	BSA30002_707_PUN	<b>BERCHEM-SAINTE-AGATHE. Rue de Termonde - Rue</b>
Gest. :	GM	<b>Openveld - Avenue Charles-Quint</b>
Corr	Bruno Campanella	<b>(=site classé du Zavelenberg)</b>
DPC:	03/PFU/1866505	<b><u>PERMIS UNIQUE</u> : Construire un bâtiment agricole et</b>
NOVA :	Alice Leussier	<b>l'aménagement d'espaces ouverts agricoles et naturels</b>
Corr DU:	Verissimo Saldanha Denise	<b>Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 27/03/2023</b>

**Avis conforme de la CRMS**

Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 27/03/2023, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 19/04/2023, concernant la demande sous rubrique.

Le Zavelenberg est classé comme site par l'Arrêté du 26/04/1989 et désigné comme réserve naturelle par l'Arrêté du 27/04/1992. La partie commune à ces deux périmètres de protection a fait l'objet d'un Plan de gestion patrimonial 'mixte' Nature et patrimoine approuvé par le GRBC le 15.12.2016.



(© GoogleEarth)



Doc. extr. du dossier de demande

La demande vise à répondre à deux enjeux majeurs du site :

- construire les équipements agricoles nécessaires à la pérennisation d'une activité au service de l'entretien du site et la préservation du patrimoine paysager
- créer un nouvel espace naturel et agricole ouvert au quartier de façon à diminuer la pression d'usage sur le site et à favoriser une meilleure interaction entre le public et l'activité agricole

Elle comprend des éléments complémentaires au plan de gestion et certains aménagements qui diffèrent dans leur mise en œuvre par rapport aux prescriptions du plan de gestion.

Concrètement, les interventions suivantes sont soumises pour avis à la CRMS :

Dans le site classé :

- La plantation de vergers hautes tiges (pomme, poire, cerise) en prairies
- La plantation de haies, d'arbres de position, saules têtards
- Installation des abris et points d'eau pour les moutons
- La création d'un chemin pour permettre un contournement du site, via le bois, vers l'ouest.
- La création d'une zone d'accueil du public côté Termonde, avec une zone humide temporaire, une partie de verger, des cheminements surélevés

En dehors du site classé (mais dans zone à haute valeur biologique) :

- La construction de bâtiments de ferme (bergerie, grange, château d'eau, accueil) autour d'une cour
- L'aménagement de parcelles agricoles associatives

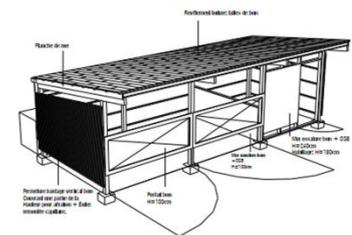


**Éléments inclus dans la présente demande**

- 1 - Plantation de vergers hautes tiges dans les prairies
- 2 - Plantation de vergers des voisins accessible au public
- 3 - Aménagement de la Prairie des Voisins
- 4 - Création d'une zone d'infiltration
- 5 - Création de noues arbustives
- 6 - Aménagement des parcelles associatives
- 7 - Aménagement des accès à la ferme
- 8 - Création d'un chemin de bouclage
- 9 - Élargissement du trottoir

**Éléments qui seront aménagés dans le cadre du projet mais qui ne font pas partie de la présente demande car déjà inclus dans le Plan de gestion :**

- 10 - Plantation d'un alignement de Saules taillés en têtard



*Nouvel abris pour moutons – extr. du dossier de demande*



*Le verger des voisins – doc. extr. du dossier de demande*

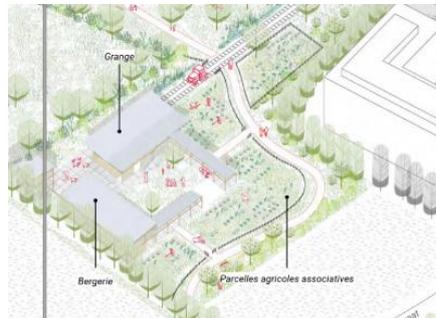
*Plan extr. Du dossier de demande*

**Avis de la CRMS**

La CRMS se réjouit du projet qui est très bien étudié et qui constitue une démarche qualitative permettant de valoriser le site et son passé agricole tout en favorisant l'interaction avec le quartier et, en même temps, en canalisant mieux la pression des visiteurs sur le site. Les propositions tiennent compte des

caractéristiques paysagères du site, notamment pour ce qui concerne l'implantation des nouveaux vergers sans porter atteinte aux belles vues et perspectives. L'expression architecturale des nouvelles constructions est adaptée au site. La création du chemin en boucle dans la partie boisée au sud-ouest du site permettra de mieux canaliser les visiteurs et de protéger le site tout en offrant une belle promenade.

En ce qui concerne la construction des nouveaux bâtiments de ferme en dehors du site classé, la CRMS estime que ce volet du projet est nécessaire pour assurer le maintien du caractère agricole du site et en lien avec son intérêt historique. Ce volet du projet contribuera de ce fait à la préservation de



Implantation de la nouvelle ferme extr. du dossier demande



Photo CRMS

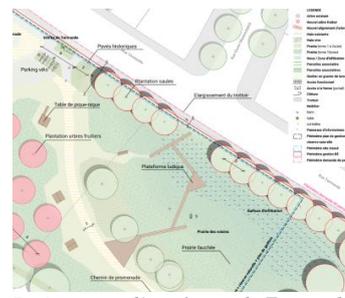
l'intérêt patrimonial du site. L'implantation, le gabarit et l'expression architecturale des bâtiments projetés sont par ailleurs parfaitement intégrés dans le contexte et en phase avec les caractéristiques paysagères du site. Sans se prononcer sur la compatibilité de cette partie du projet avec le cadre réglementaire urbanistique (PRAS), la CRMS estime qu'au niveau patrimonial, la construction de la nouvelle 'ferme' est entièrement justifiée.

Enthousiaste au projet, la CRMS émet dès lors un avis favorable sur la demande moyennant les conditions suivantes :

- En ce qui concerne l'ancien chemin d'accès à la ferme historique (aujourd'hui disparue), la Commission estime que les vestiges du chemin et les pavés toujours en place ne sont pas assez mis en valeur. Elle demande de poursuivre l'étude de ce point et de soumettre pour accord à la DPC une proposition permettant non seulement le dégagement des pavés toujours existants, mais aussi la mise en évidence du tracé de l'ancien chemin.



Photo CRMS



Projet : zone d'entrée rue de Termonde – extr. du dossier de demande

- La CRMS estime que le 'passé extractif' du site pourrait être mieux renseigné au public : l'exploitation de la pierre et du sable a constitué, avec l'agriculture et l'élevage, l'activité économique principale du site depuis le Moyen-Âge. Un panneau explicatif présentant aux promeneurs l'histoire des carrières du Zavelenberg et les traces que celles-ci ont laissé dans le paysage (notamment la colline boisée) devrait être placé dans un endroit approprié du site (dans la zone d'entrée de la rue de Termonde ou dans une partie du site à déterminer de commun accord avec la DPC).
- Les variétés d'arbres fruitiers envisagées (variétés anciennes locales et variétés de rapport) doivent encore être précisées auprès de la DPC. La CRMS attire par ailleurs l'attention sur l'importance de la gestion et notamment de la conduite correcte des tailles pour que l'effet

paysager soit rencontré. Il sera nécessaire de veiller à ce que, même en cas de changement d'exploitant, la gestion soit assurée sur long terme et selon les objectifs actuels (arbres en port libre, de hautes tiges). Lors d'une prochaine révision/adaptation du plan de gestion, il conviendrait d'y intégrer les mesures de gestion particulières des vergers et des arbres têtards.

- La réalisation du chemin en boucle et des caillebotis nécessitent l'introduction d'un permis de chantier dès la désignation de l'entrepreneur. Celui-ci veillera à préciser et à mettre en œuvre toutes les précautions particulières pour protéger le site durant les travaux.

Veillez agréer, Madame la Directrice générale, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.



G. MEYFROOTS  
Secrétaire adjointe



C. FRISQUE  
Président

c.c. : [aleussier@urban.brussels](mailto:aleussier@urban.brussels) ; [dverissimosaldanha@urban.brussels](mailto:dverissimosaldanha@urban.brussels) ; [bcampanella@urban.brussels](mailto:bcampanella@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [avis.advies@urban.brussels](mailto:avis.advies@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [espacepublic@urban.brussels](mailto:espacepublic@urban.brussels) ;