

1802 Plan communal de structure en matière d'urbanisme de Wemmel – Projet définitif

Arrêté définitivement par le Conseil communal en séance du 27 janvier 2011
Par ordre de :

Cient

Commune de Wemmel

Le secrétaire

Le président

Lu et approuvé par la députation en séance du
Par ordre de :

Concepteur

SumResearch nv
Chaussée de Waterloo 90
B-1000 Bruxelles
T : +32 2 512 70 11
F : +32 2 512 31 90
brussel@sum.be
www.sum.be

Le greffier provincial

Le gouverneur

Le concepteur (SumResearch) :

Gand, février 2011

Version coordonnée après les décisions du Conseil communal du 23 décembre 2010, des 6 et 27 janvier
2011

Planificateur spatial
Patrick Maes

Planificatrice spatiale
Brecht Vandekerckhove

SumResearch

Urban Consultancy

**1802 Plan communal de structure en matière d'urbanisme –
Partie informative**



TABLE DES MATIÈRES

CONTENU

1.	CONTENU ET STRUCTURE	1
1.1.	Objectif de l'Étude	1
1.2.	Qu'est-ce que la planification structurelle ?	1
1.3.	Planification structurelle À trois niveaux	4
1.4.	Composition d'un plan de structure	4
1.5.	Déroulement du processus	4
2.	PROFIL DE LA COMMUNE DE WEMMEL	6
2.1.	Situation	6
2.2.	Chiffres clés	8
2.3.	Évolution historique	8
3.	CONTEXTE DE PLANIFICATION ET ANALYSE DE LA POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE	9
3.1.	Politique d'aménagement du territoire au niveau régional	9
3.1.1.	<i>Schéma de Structure d'Aménagement de la Flandre (RSV)</i>	9
3.1.2.	<i>Delimitation de la périphérie urbaine flamande de Bruxelles</i>	13
3.1.3.	<i>Plan régional de développement de Bruxelles (PRD)</i>	16
3.1.4.	<i>Plan régional d'affectation du sol de Bruxelles (PRAS)</i>	16
3.1.5.	<i>Plan directeur RD</i>	17
3.1.6.	<i>Plan régional</i>	17
3.1.7.	<i>Zones REF (Réseau Écologique Flamand)</i>	20
3.1.8.	<i>Délimitation des zones agricoles, naturelles et forestières : région Senne-Dyle-Pajottenland</i>	20
3.1.9.	<i>Atlas des paysages</i>	21
3.1.10.	<i>Monuments, sites et paysages protégés</i>	21
3.1.11.	<i>Le projet RER pour Bruxelles</i>	23
3.1.12.	<i>Plan de gestion des bassins</i>	23
3.2.	Politique d'aménagement du territoire au niveau provincial	24
3.2.1.	<i>Schéma de Structure d'Aménagement du Brabant flamand</i>	24
3.2.2.	<i>La politique foncière et du logement en Brabant flamand</i>	30
3.2.3.	<i>Le Réseau BB - Réseau régional Brabant-Bruxelles</i>	30
3.3.	La politique d'aménagement du territoire au niveau communal	32
3.3.1.	<i>Plans communaux d'aménagement du territoire</i>	32
3.3.2.	<i>Plan communal de développement de la nature (pcdn)</i>	34
3.3.3.	<i>Plan de lutte contre l'érosion</i>	36

3.3.4.	<i>Plan de mobilité</i>	37
3.3.5.	<i>Étude de faisabilité pour un centre et un parc publics</i>	38
3.3.6.	<i>Étude de faisabilité et vision en matière d'utilisation optimale du patrimoine bâti communal</i>	38
3.3.7.	<i>Éléments de base pertinents dans la planification structurelle communale des communes voisines</i>	39
4.	STRUCTURE SPATIALE EXISTANTE	41
4.1.	La structure spatiale existante à l'échelle macro-géographique	41
4.1.1.	<i>Éléments macro-structurants à Wemmel</i>	41
4.1.2.	<i>Wemmel dans la structure urbaine régionale</i>	44
4.2.	La structure spatiale existante à l'échelle méso-géographique	45
4.2.1.	<i>Structure existante des espaces ouverts</i>	46
4.2.2.	<i>Structure d'habitat existante</i>	60
4.2.3.	<i>Structure spatio-économique existante</i>	75
4.2.4.	<i>Structure touristique-récréative existante</i>	80
4.2.5.	<i>Structure de trafic et de transport existante</i>	83
4.2.6.	<i>Synthèse</i>	86
4.3.	La structure spatiale existante à l'échelle micro-géographique	88
4.3.1.	<i>Wemmel</i>	88
5.	ANALYSE DES FORCES ET FAIBLESSES	91
5.1.	Structure de l'espace ouvert	91
5.2.	Structure de l'habitat	91
5.3.	Structure spatio-économique	92
5.4.	Structure touristique-récréative	92
5.5.	Structure de trafic et de transport	92
6.	OFFRE ET BESOIN	93
6.1.	Perspectives démographiques	93
6.2.	Prévisions familiales	95
6.3.	Besoin de logements à Wemmel	96
6.4.	Offre théorique de possibilités de construction à Wemmel	96
6.5.	Offre réaliste de possibilités de construction à Wemmel	101
6.6.	Confrontation du besoin et de l'offre	102
6.7.	Décret relatif à la politique foncière et immobilière	102
6.7.1.	<i>Objectif social</i>	102
6.7.2.	<i>Habiter dans sa propre région</i>	103
6.8.	Besoin de terrains industriels locaux	103

CARTES

CARTE 01	SITUATION RÉGIONALE DE WEMMEL	7
CARTE 02	PLAN RÉGIONAL ET PLANS PARTICULIERS D'AMÉNAGEMENT (PPA)	19
CARTE 03	ATLAS DES PAYSAGES ET MONUMENTS & PAYSAGES	22
CARTE 04	STRUCTURE SPATIALE EXISTANTE À L'ÉCHELLE MACRO-GÉOGRAPHIQUE	43
CARTE 05	WEMMEL DANS LA STRUCTURE RÉGIONALE	44
CARTE 06	RELIEF ET HYDROGRAPHIE	49
CARTE 07	STRUCTURE NATURELLE ET AGRICOLE EXISTANTE	54
CARTE 08	SITUATION DES BÂTIMENTS HORS ZONE	66
CARTE 09	STRUCTURE D'HABITAT EXISTANTE	74
CARTE 10	STRUCTURE SPATIO-ÉCONOMIQUE EXISTANTE	79
CARTE 11	STRUCTURE TOURISTICO-RÉCRÉATIVE EXISTANTE	82
CARTE 12	STRUCTURE DE TRAFIC ET DE TRANSPORT EXISTANTE	85
CARTE 13	STRUCTURE SPATIALE GLOBALE EXISTANTE	87
CARTE 14	WEMMEL À L'ÉCHELLE MICRO-GÉOGRAPHIQUE	90
CARTE 15	SITUATION DES ZONES INTÉRIEURES NON BÂTIES	100

ILLUSTRATIONS

ILLUSTRATION 1	STRUCTURE SPATIALE SOUHAITÉE DU SOUS-ESPACE « BRUXELLES-MALINES-ANVERS »	29
ILLUSTRATION 2	RÉSEAU RÉGIONAL BRABANT – BRUXELLES	31
ILLUSTRATION 3	CARTE DE L'ÉVALUATION AQUATIQUE	48
ILLUSTRATION 4	PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES FERMÉES ET OUVERTES 2003 - 2015	94
ILLUSTRATION 5	PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES FERMÉES ET OUVERTES : JEUNES VERSUS PLUS DE 65 ANS	95

TABLEAUX

TABLEAU 1	ATLAS DES PAYSAGES	21
TABLEAU 2	MONUMENTS, SITES ET PAYSAGES PROTÉGÉS À WEMMEL	21
TABLEAU 3	PLANS PARTICULIERS D'AMÉNAGEMENT	33
TABLEAU 4	ÉVOLUTION DE L'UTILISATION DES TERRES AGRICOLES	52

TABLEAU 5	ÉVOLUTION DE L'OCCUPATION DU SOL 1982 - 2002	56
TABLEAU 6	ÉVOLUTION DE LA POPULATION	60
TABLEAU 7	MOUVEMENT DE LA POPULATION (31 DÉCEMBRE DE L'ANNÉE)	62
TABLEAU 8	MIGRATION INTÉRIEURE 1992-2002	63
TABLEAU 9	ÉVOLUTION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS	64
TABLEAU 10	ÂGE DES HABITATIONS PAR SOUS-ZONE (INS, 1991)	68
TABLEAU 11	CONFORT DES HABITATIONS PAR SOUS-ZONE (INS, 1991)	68
TABLEAU 12	TYPE D'HABITATIONS PAR SOUS-ZONE	69
TABLEAU 13	SUPERFICIE AU SOL DES HABITATIONS PAR SOUS-ZONE	69
TABLEAU 14	STRUCTURE DE PROPRIÉTÉ DES HABITATIONS PAR SOUS-ZONE	70
TABLEAU 15	ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOYÉS ET D'INDÉPENDANTS	76
TABLEAU 16	NOMBRE D'ENTREPRISES EN FONCTION DE LA DIMENSION DE L'EMPLOI	77
TABLEAU 17	PRÉVISIONS FERMÉES ET OUVERTES EN MATIÈRE D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION 2003 – 2017	94
TABLEAU 18	PRÉVISIONS DU NOMBRE DE MÉNAGES 2002 – 2017	95
TABLEAU 19	ZONES INTÉRIEURES NON BÂTIES	97
TABLEAU 20	INVENTAIRE DES PARCELLES NON BÂTIES, SITUATION 2007	99
TABLEAU 21	OFFRE TOTALE DE LOGEMENTS 2007 – 2017	101
TABLEAU 22	CONFRONTATION DU BESOIN ET DE L'OFFRE	102
TABLEAU 23	OBJECTIF SOCIAL	103

1. CONTENU ET STRUCTURE

1.1. OBJECTIF DE L'ÉTUDE

L'administration communale de Wemmel a demandé au Groupe Planning/SumResearch d'élaborer un plan communal de structure en matière d'urbanisme.

La politique planologique flamande s'est vue conférer une nouvelle dimension à la suite du « Décret portant planification spatiale » du 24 juillet 1996, intégré dans l'intervalle au décret du 18 mai 1999 portant organisation de l'aménagement du territoire et repris dans le codex flamand aménagement du territoire, où une base juridique a été jetée d'une part pour l'élaboration d'un « Schéma de Structure d'Aménagement de la Flandre » et d'autre part pour le démarrage des plans de structure au niveau provincial et communal.

Le plan communal de structure en matière d'urbanisme constituera le cadre d'intégration spatiale nécessaire dans lequel les différentes visions et revendications et les différents besoins d'espace émanant des divers secteurs pourront être comparés et alignés. Le plan n'est contraignant que pour la commune et toutes les institutions qui en relèvent. Autrement dit, le plan de structure n'est pas contraignant pour les personnes individuelles.

Le plan encadrera le développement urbanistique durable qui doit être adapté au potentiel des zones bâties et du paysage. Contrairement aux plans d'état final classiques (PGA, PPA et Plans régionaux), l'objectif du plan de structure en matière d'urbanisme ne consiste pas à fixer concrètement la structure spatiale future. Il développe en revanche une vision du développement de la commune en rapport avec son fonctionnement socio-économique.

En tant que plan de politique, il est :

- Ciblé et procédural ;
- Continu, moyennant une possibilité d'adaptation ;
- Orienté vers l'action, en fonction de réalisations, et
- Il cherche à établir le rapport entre la politique urbanistique de Wemmel et les développements socio-économiques, écologiques, de mobilité, de paysage, industriels, de distribution, planologiques, etc.

1.2. QU'EST-CE QUE LA PLANIFICATION STRUCTURELLE ?

La planification structurelle est un processus dynamique et continu de développement de vision et de politique relatif à la qualité de l'espace et à sa réalisation. L'élaboration d'un plan de structure constitue le moment de ce processus auquel des décisions importantes sont prises. Le plan de structure indique en effet à ce moment précis pour une période déterminée et un espace déterminé la vision spatiale, un concept sur la structure souhaitée et les mesures pour y parvenir. Ce plan garantit le contenu, la pertinence, la transparence et la contrôlabilité de la politique d'aménagement du territoire.

Le « plan communal de structure en matière d'urbanisme de Wemmel » constitue ainsi pour Wemmel un document de politique qui fournit le cadre pour la structure spatiale souhaitée. Il offre une vision à long terme du développement spatial du territoire communal. Le plan est destiné à établir une cohérence au niveau de la préparation, de la détermination et de l'exécution de décisions qui concernent l'aménagement du territoire.

« Les plans communaux de structure de qualité se caractérisent par une cohérence en termes de contenu et une harmonisation entre la propre vision communale en matière de politique d'aménagement du territoire (l'approche bottom-up) et le développement du Schéma de Structure d'Aménagement de la Flandre et le Schéma de Structure d'Aménagement au niveau provincial comme cadre de référence spatial (l'approche top-down). » (Circulaire ministérielle du 14/03/1997).

Le plan de structure en matière d'urbanisme est destiné à favoriser un développement spatial durable où l'espace est géré au profit de la génération actuelle sans compromettre les besoins des générations futures. En outre, les besoins en matière d'aménagement du territoire exprimés par les différentes activités sociales sont simultanément comparés et il est tenu compte du potentiel spatial, des conséquences à long terme pour l'environnement et des conséquences sociales, économiques et culturelles.

Le choix d'un modèle déterminé (dans le temps) se fait conjointement par les autorités, la population et les experts. La population et les experts formulent des propositions et les autorités décident de façon démocratique. Les critères de faisabilité et de coûts sont une dimension importante en la matière.

En ce sens, il est permis d'affirmer que la PLANIFICATION STRUCTURELLE est ni plus ni moins qu'un « ENCADREMENT SPATIAL GLOBAL » de la vie sociale d'une commune (à un moment déterminé dans le temps) qui doit mener à des conséquences spatiales les plus favorables qui soient. Une meilleure « HABITABILITÉ » (qualité de vie et d'habitat), « ACCESSIBILITÉ » (trafic et transports) et « MANOEUVRABILITÉ » sont ainsi visées.

Le processus de planification structurelle connaît trois phases dans l'espace et dans le temps.

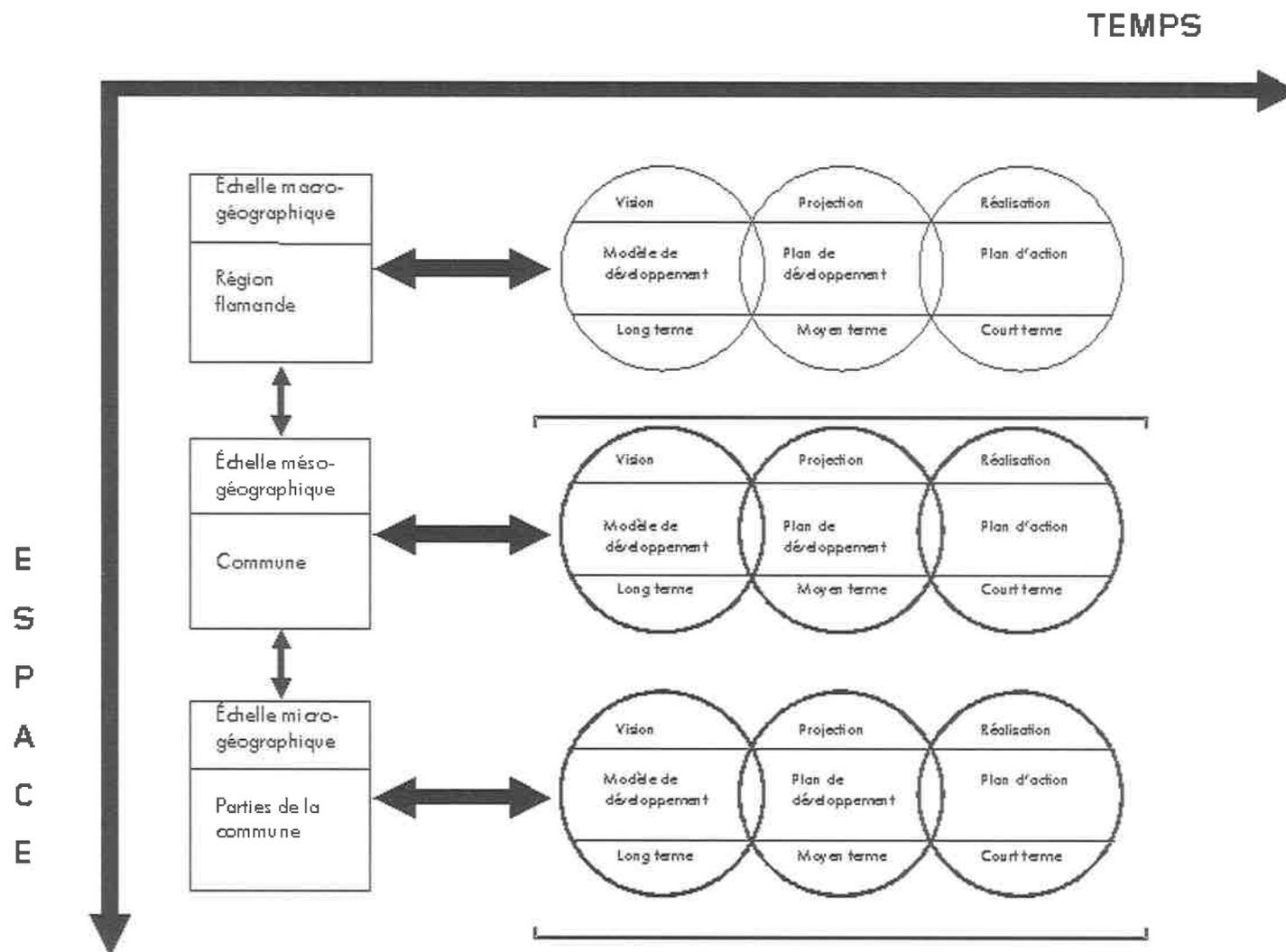
LES TROIS NIVEAUX DANS L'ESPACE SONT :

- La planification des macrostructures : autrement dit les structures régionales au niveau supralocal (1^{er} niveau : échelle macro-géographique).
- La planification des méso-structures : autrement dit la planification structurelle au niveau communal (2^e niveau : échelle méso-géographique).
- La planification des microstructures : la zone à l'échelle micro-géographique dans ce plan de structure couvre la zone de transition de la planification structurelle au niveau communal vers la planification structurelle au niveau de sous-zones plus réduites de la commune (3^e niveau : échelle micro-géographique).

LES TROIS PHASES DANS LE TEMPS SONT :

- Le modèle de développement : dans lequel se jalonent la philosophie et la politique pour un habitat bien déterminé (1^{ère} phase : planification à long terme).
- Le plan de développement : dans lequel cette philosophie est appliquée de façon plus concrète à la situation réelle de l'habitat (2^e phase : planification à moyen terme).
- Le plan d'action : dans lequel toutes les propositions sont concrètement traduites en plans et actes d'exécution pour l'habitat (3^e phase : planification de l'action).

Le plan structurel pour Wemmel se situe à l'échelle méso-géographique et doit être considéré comme un modèle de développement et comme un plan de développement pour l'ensemble du territoire de Wemmel. En outre, le plan de développement sera soutenu et complété à la fois par une planification de l'action et par une planification partielle pour des zones spécifiques de Wemmel (échelle micro-géographique).



1.3. PLANIFICATION STRUCTURELLE À TROIS NIVEAUX

Pour mettre fin au caractère centraliste de la politique d'aménagement du territoire menée dans le passé, le décret du 18 mai 1999 a prévu l'élaboration de plans de structure à la fois au niveau régional, provincial et communal. L'article 18 le stipule explicitement : la Région flamande élabore le Schéma de Structure d'Aménagement de la Flandre pour le territoire de la Région flamande, une province élabore le Schéma de Structure d'Aménagement pour son territoire provincial et une commune élabore le plan communal de structure en matière d'urbanisme pour son territoire. En outre, le principe de subsidiarité est appliqué à part entière.

Des moments de concertation intense et des mécanismes de rétroaction dans et entre les différents niveaux politiques sont régulièrement prévus dans un processus de planification structurelle. Un élément essentiel pour l'élaboration d'un plan de structure est une vaste base sociale. Le décret impose une coordination entre les différents niveaux en matière de résultat final. Les dispositions contraignantes du Schéma de Structure d'Aménagement au niveau provincial ne peuvent pas s'écarter de celles du Schéma de Structure d'Aménagement de la Flandre. La partie indicative du plan ne peut s'écarter de celle du Schéma de Structure d'Aménagement de la Flandre qu'après une motivation précise. De la même façon, un plan communal de structure en matière d'urbanisme doit s'accorder avec le Schéma de Structure d'Aménagement au niveau provincial ou, en cas d'absence de ce plan, avec le Schéma de Structure d'Aménagement de la Flandre.

1.4. COMPOSITION D'UN PLAN DE STRUCTURE

Le décret stipule que les plans de structure en matière d'urbanisme doivent se composer de trois parties : une partie informative, une partie indicative et une partie contraignante.

- La PARTIE INFORMATIVE inclut toutes les informations de base nécessaires pour l'élaboration du plan de structure. Elle concerne l'analyse ciblée de la structure spatiale existante, des évolutions attendues, du potentiel spatial, etc.
- La PARTIE INDICATIVE formule la vision, les options de développement et les propositions d'action qui résultent de la confrontation des objectifs finaux aux points prioritaires fonctionnels, spatiaux et en matière de mobilité.
- La PARTIE CONTRAIGNANTE, enfin, inclut certaines décisions concrètes relatives à l'aménagement du territoire dans la commune qui contraignent les autorités, dans ce cas l'administration communale de Wemmel.

1.5. DEROULEMENT DU PROCESSUS

Le processus de planification structurelle a été lancé en 2000 avec l'établissement d'une **note d'intention** qui mentionnait succinctement le contexte de planification, la structure spatiale existante mais aussi déjà une première ébauche de structure spatiale souhaitée. Cette note d'intention était essentiellement basée sur le projet de plan général d'aménagement de la commune développé en 1995. La note d'intention a été discutée lors d'un entretien structurel organisé avec la province et la Région flamande le 18 décembre 2000.

Ensuite, une **note de départ** a été établie. Cette note approfondissait surtout la partie informative et soulignait l'appartenance de Wemmel à la périphérie urbaine flamande de Bruxelles. Cette note a été discutée dans les détails avec le collège des échevins et différents services communaux. La note a également été présentée au sein de la Commission Consultative communale d'aménagement du territoire (CCAT), qui fonctionne comme groupe directeur responsable de l'encadrement du processus de planification structurelle. La note de départ de septembre 2004 a été clôturée au moyen d'une concertation structurelle avec la province du Brabant flamand et la Région flamande le 8 mars 2005. Dans l'intervalle, un travail considérable a été fourni autour de points prioritaires, par exemple créer la possibilité d'un parc à conteneurs communal.

Le processus de planification structurelle a été mis à l'arrêt durant un certain temps lors du démarrage du processus de délimitation de la ceinture urbaine autour de Bruxelles fin 2004. Dans le courant de 2006 et 2007, la note de départ a été développée pour devenir un avant-projet de plan communal de structure en matière d'urbanisme. Pour ce faire, l'enquête relative au besoin d'une zone industrielle locale ainsi que la vision et les sous-structures souhaitées ont été approfondies. L'avant-projet a été discuté dans le cadre d'une concertation structurelle organisée avec la province et la Région flamande le 19 août 2008. L'assemblée plénière s'est tenue le 22 octobre 2009.

Le projet de plan de structure a été arrêté provisoirement le 25 février 2010. Du 3 mai au 31 juillet 2010 a eu lieu l'enquête publique. Deux réunions d'information destinées à toute la population ont été organisées le 18 mai (en néerlandais) et le 20 mai (en français) 2010.

2. PROFIL DE LA COMMUNE DE WEMMEL

Le profil de la commune est présenté au moyen :

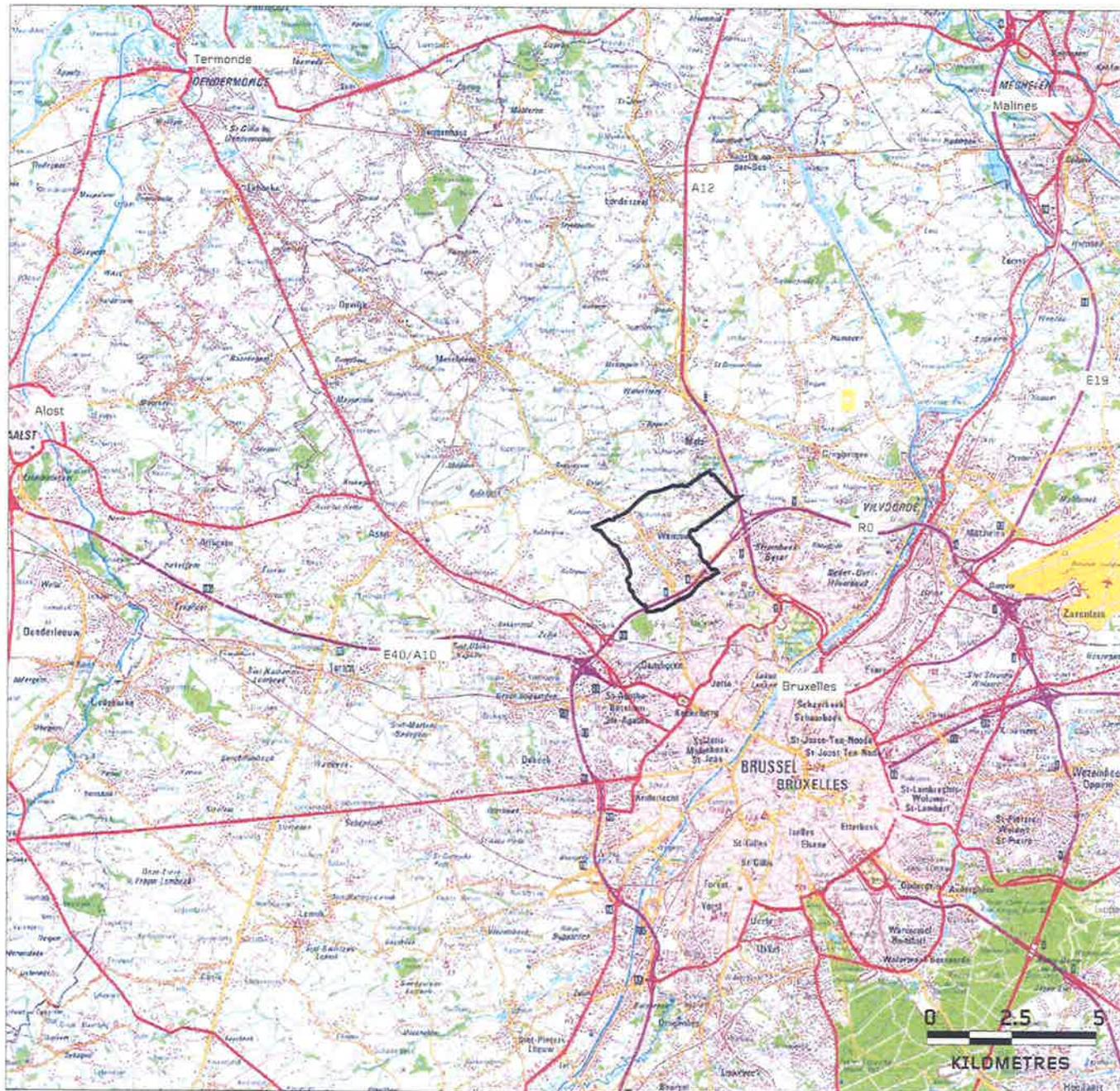
- De la situation ;
- De chiffres clés ;
- De l'évolution historique.

2.1. SITUATION

La commune de Wemmel, située dans la ceinture flamande septentrionale autour de Bruxelles, est une commune à facilités (facilités linguistiques pour les francophones). La ceinture flamande autour de Bruxelles est caractérisée par une grande interdépendance entre l'habitat et les activités économiques. Un secteur industriel, commercial et des services de premier plan créent avec les universités présentes, l'aéroport de Zaventem et la gare TGV de Bruxelles-Midi une valeur ajoutée importante pour toute la région. Wemmel est avant tout une commune urbanisée comptant de nombreux navetteurs entre le domicile et le lieu de travail.

D'un point de vue administratif, Wemmel fait partie de l'arrondissement Halle-Vilvorde (province du Brabant flamand) et la commune jouxte la Région de Bruxelles-Capitale au sud. Les communes voisines sont Merchtem et Meise au nord, Grimbergen à l'est, Bruxelles et Jette au sud et Asse à l'ouest.

Le réseau de grandes infrastructures linéaires dans les environs de Wemmel forme un modèle radial avec la capitale comme point central. Le Ring de Bruxelles (RO) est un nœud d'autoroutes qui offre l'accès à différentes villes de Flandre, de Wallonie, de France, d'Allemagne et des Pays-Bas. La congestion compromet toutefois un passage fluide. Les différentes gares bruxelloises sont à leur tour des nœuds pour le trafic ferroviaire régional et international.



01
SITUATION RÉGIONALE DE WEMMEL

2.2. CHIFFRES CLÉS

En 2007, la commune de Wemmel comptait 14 996 habitants sur une superficie de 873 ha et est donc l'une des plus petites communes de la ceinture flamande autour de Bruxelles. Après conversion, ces chiffres équivalent à une densité de population de 1717 habitants/km², un résultat bien plus élevé que la moyenne flamande (environ 450 habitants/km²). Wemmel est l'une des communes à plus forte densité de population de la ceinture flamande autour de Bruxelles.

2.3. ÉVOLUTION HISTORIQUE¹

Les premières traces d'habitat ont été retrouvées entre les actuelles Avenue Reine Astrid et Chaussée de Bruxelles et datent de l'âge du Bronze. Des vestiges de villas datant de l'époque romaine ont également été découverts. Les Francs y ont chassé les oppresseurs romains aux environs de 370.

À l'origine, le cœur de Wemmel se situe indubitablement autour de l'église Saint-Servais, où se trouvent les meilleures terres agricoles. Dans un acte de 1132, l'église de Wemmel est désignée comme étant l'église mère. D'où l'apparition d'un habitat et de fermes dans la région. Les terres fertiles sont utilisées pour l'agriculture, les vallées marécageuses essentiellement comme pâturages. La seigneurie de Wemmel fait partie de longue date du duché de Brabant.

Durant la période du 7^e au 15^e siècle, la commune de Wemmel dépend de l'abbaye de Grimbergen. Plusieurs fermes s'implantent dans la commune et se dispersent sur tout le territoire. Durant la période agitée de la seconde moitié du 16^e siècle et du début du 17^e siècle, plusieurs batailles et épidémies de peste traversent la commune de Wemmel. De nombreuses récoltes et habitations sont détruites au cours de cette période.

La carte de Ferraris (1785) indique clairement les vallées fluviales bordées de haies et de saules. La région gagne en importance stratégique durant cette période grâce aux développements dans et autour de Bruxelles.

La pression exercée sur l'espace ouvert de la commune de Wemmel s'intensifie depuis l'indépendance de la Belgique. Le nombre d'habitants augmente lui aussi rapidement et certains lotissements semblent nécessaires. En font notamment partie le lotissement de Bouchout, le lotissement de l'Avenue des Quatre Vents, etc. Le nombre d'entreprises prestataires de services dans la zone PME située au sud de la commune, le long du RO, augmente considérablement depuis quelques années.

Malgré ces développements et la situation de la commune dans la périphérie de la ville de Bruxelles, nous pouvons considérer la commune de Wemmel comme une commune « verte » et ce, grâce aux nombreux efforts déployés par l'administration communale pour conserver plusieurs espaces verts (le parc de la maison communale, le domaine scolaire, le parc autour de l'étang Balcaen et le parc jouxtant le Beverbos).

¹ PCDN

3. CONTEXTE DE PLANIFICATION ET ANALYSE DE LA POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Le contexte de planification et l'analyse de la politique d'aménagement du territoire sont proposés à l'aide de :

- La politique d'aménagement du territoire au niveau régional ;
- La politique d'aménagement du territoire au niveau provincial ;
- La politique d'aménagement du territoire au niveau communal.

3.1. POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE AU NIVEAU RÉGIONAL

Les points suivants sont abordés au niveau régional :

- Schéma de Structure d'Aménagement de la Flandre (RSV)
- Délimitation de la périphérie urbaine flamande de Bruxelles
- Plan régional de développement de Bruxelles (PRD)
- Plan régional d'affectation du sol de Bruxelles (PRAS)
- Plan directeur RD
- Plan régional
- Délimitation des zones agricoles, naturelles et forestières : région Senne-Dyle-Pajottenland
- Zones REF (Réseau Écologique Flamand)
- Atlas des paysages
- Monuments, sites et paysages protégés
- Le projet RER pour Bruxelles

3.1.1. SCHEMA DE STRUCTURE D'AMÉNAGEMENT DE LA FLANDRE (RSV)

WEMMEL SITUÉE DANS LE « LOSANGE FLAMAND »

La commune de Wemmel est située dans le « Losange flamand », un concept qui a été introduit dans le Schéma de Structure d'Aménagement de la Flandre et qui décrit une zone en forme de losange qui est grossièrement délimitée par Anvers-Gand-Bruxelles-Louvain. Le « Losange flamand » est un réseau urbain au niveau international et est caractérisé au niveau spatial par une grande diversité de fonctions ainsi que par une fragmentation et une pression élevées au niveau de l'espace disponible. Le défi consiste à restructurer la pression exercée sur la zone pour y garantir la qualité de vie et l'accessibilité.

WEMMEL COMME PARTIE DE LA PÉRIPHÉRIE URBAINE FLAMANDE DE BRUXELLES

Des développements se sont produits dans le passé dans les communes situées autour de la Région de Bruxelles-Capitale, entraînant l'apparition d'une périphérie urbaine. En raison du caractère urbain de (parties de) ces communes et sur la base de la volonté de poursuivre leur caractère urbain dans la politique d'aménagement du territoire, des parties de ces communes forment la périphérie urbaine flamande de Bruxelles. Dans le Schéma de Structure d'Aménagement de la Flandre, la commune de Wemmel est désignée comme étant l'une des communes dont certaines parties appartiennent à la périphérie urbaine flamande de Bruxelles. En plus de

parties de Wemmel, la périphérie urbaine flamande de Bruxelles se compose de parties des communes suivantes : Asse, Beersel, Dilbeek, Drogenbos, Grimbergen, Kraainem, Linkebeek, Machelen, Rhode-Saint-Genèse, Leeuw-Saint-Pierre, Tervuren, Vilvorde, Wezembeek-Oppem et Zaventem.

Dans les parties de ces communes où est présente la dénommée « ceinture verte », une politique en matière d'espace rural est menée pour la simple et bonne raison que la conservation de l'espace non bâti dans la périphérie urbaine flamande de Bruxelles est essentielle. Cela signifie que la périphérie urbaine flamande de Bruxelles est strictement limitée à l'actuelle agglomération jointe et que la concentration et la densification sont visées dans cette agglomération jointe. L'espace non bâti de la « ceinture verte » ne peut donc pas être entamé à des fins de logement, de travail et d'infrastructure.

La délimitation de la périphérie urbaine flamande de Bruxelles est une tâche qui relève de la Région flamande en étroite concertation avec la province et les communes concernées. Ce processus de délimitation a été démarré.

PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT SPÉCIFIQUES À LA PÉRIPHÉRIE URBAINE FLAMANDE DE BRUXELLES

Le développement spatial souhaité de la périphérie urbaine flamande de Bruxelles ne peut pas être réalisé sans nuancer les perspectives de développement pour les zones urbaines et pour l'espace rural. Cette périphérie requiert en effet des perspectives de développement spécifiques. En ce sens, il est important de ne pas interpréter cette périphérie urbaine comme une « ceinture », mais de partir des propres caractéristiques spécifiques comme la présence de différents aménagements urbains dans des noyaux urbains bien équipés et la présence d'une « ceinture verte ».

Dans la politique d'aménagement du territoire, il est clairement indiqué pour cette zone que certaines des fonctions urbaines liées à la Région de Bruxelles-Capitale (RBC) ne peuvent pas être répercutées sur la périphérie urbaine flamande de Bruxelles (il s'agit du principe de NON-répercussion). L'implantation d'entreprises de premier plan, surtout, dans les zones industrielles régionales de la Région de Bruxelles-Capitale s'accompagne en effet d'un danger de refoulement d'activités de second plan vers la périphérie urbaine flamande de Bruxelles.

Un autre principe important est la conservation de l'espace non bâti (la dénommée « ceinture verte ») dans la périphérie urbaine flamande de Bruxelles. Sur la base de ce principe, il doit être indiqué sous quelles conditions un espace non bâti dans la zone d'habitat existante peut obtenir une affectation comme « espace ouvert ». Cela signifie également que la périphérie urbaine flamande de Bruxelles est strictement limitée à l'actuelle agglomération jointe et que la concentration et la densification sont visées dans cette agglomération jointe. L'espace non bâti de la « ceinture verte » ne peut donc pas être entamé à des fins de logement, de travail et d'infrastructure.

Par rapport aux affectations actuelles du plan régional, peu ou pas de modifications d'affectation de fonctions douces en fonctions dures seront apportées dans la périphérie urbaine flamande de Bruxelles. La localisation de la fonction résidentielle est possible grâce :

- À une reconversion de l'habitat existant et des bâtiments industriels délaissés ;

- Au remplissage des parcelles non bâties ;
- À l'augmentation de la densité de construction grâce aux nouvelles constructions ou au remplacement des bâtiments existants lorsque cet aspect s'inscrit dans le développement urbanistique global de la commune et moyennant une conservation de la qualité de l'habitat.

En ce qui concerne la mobilité, aucune infrastructure routière supplémentaire générant une automobilité ne sera prévue. Le raccordement au réseau de grands axes routiers peut être amélioré uniquement pour le désenclavement d'un certain nombre d'endroits phares. Pour le reste, de nouvelles infrastructures de mobilité ne sont pas indiquées. La catégorisation soutenue du réseau routier se fera en concertation avec la Région de Bruxelles-Capitale ; la conservation de la qualité de l'environnement routier dans la périphérie urbaine flamande de Bruxelles est également primordiale. En matière de transports en commun, les lignes ferroviaires et infrastructures existantes seront utilisées au maximum.

LA PERIPHERIE URBAINE FLAMANDE DE BRUXELLES COMME NŒUD ÉCONOMIQUE

Chaque zone urbaine est considérée comme un nœud économique en raison de son importance déterminante pour la structure économique de la Flandre. Toutefois, toutes les communes qui appartiennent à une zone urbaine ne jouent pas un rôle de même importance en termes d'emploi. Cela signifie qu'une offre supplémentaire de zones industrielles régionales ne sera pas automatiquement réalisée à Wemmel, même si des parties de Wemmel appartiennent à la périphérie urbaine flamande de Bruxelles.

En fonction de la délimitation de la périphérie urbaine flamande de Bruxelles, une vision de la zone urbaine dans son ensemble a été développée et une attention a été accordée à la structure économique souhaitée (voir plus loin).

DÉCISIONS EN MATIÈRE DE SCHEMA DE STRUCTURE D'AMENAGEMENT DE LA FLANDRE ET SITUATION SPATIALE DE WEMMEL

Des parties de Wemmel appartiennent à la périphérie urbaine flamande de Bruxelles : la Région flamande a clôturé début 2009 l'étude préliminaire de ce processus de délimitation et a élaboré une proposition de délimitation (voir plus loin). Un Plan d'exécution spatial régional (RUP) va être élaboré dans lequel ne figureront que les éléments d'importance régionale.

Dans le cadre de la présente étude, des suggestions supplémentaires sont émises depuis la commune en fonction du Plan d'exécution spatial régional à élaborer et en fonction des éléments d'importance communale (par exemple les densités résidentielles souhaitées).

Sur la base de la décision susmentionnée, il peut être déduit qu'une politique d'aménagement du territoire future plus spécifique peut être définie. En outre, il peut être plaidé que cette spécificité pourrait également être évaluée sur la base des densités visées en termes de logements.

À titre d'information, voici la norme standard en matière de principes de densité du Schéma de Structure d' Aménagement de la Flandre :

- Dans des zones urbaines : minimum 25 habitations/ha
- Dans des espaces ruraux : minimum 15 habitations/ha

INFRASTRUCTURES LINÉAIRES SÉLECTIONNÉES À WEMMEL ET DANS LES ENVIRONS

INFRASTRUCTURE ROUTIÈRE

L'un des objectifs du Schéma de Structure d'Aménagement de la Flandre en matière d'infrastructure linéaire et de mobilité est l'optimisation du réseau routier grâce à la catégorisation. Le point de départ de cette catégorisation est la fonction (première) souhaitée de la route par rapport à l'accessibilité d'une part et à la qualité de vie d'autre part. Dans le Schéma de Structure d'Aménagement de la Flandre, les routes principales (dont la fonction première réside au niveau international), les routes primaires de catégorie I (dont la fonction première réside au niveau flamand) et les routes primaires de catégorie II (dont la fonction première réside au niveau flamand) sont sélectionnées.

Une seule route principale est située sur le territoire de la commune de Wemmel, à savoir le R0 dans l'extrême sud de la commune. En outre, une autre route principale et une route primaire de catégorie I sont situées dans les environs immédiats de Wemmel, respectivement :

- L'A10/E40 au sud-ouest de Wemmel ;
- L'A12 à l'est de Wemmel.

De plus, le Ring autour de Bruxelles fait partie du « Trans-European Network » (TEN), le réseau européen d'axes de transport.

INFRASTRUCTURE FLUVIALE

Le réseau fluvial flamand est réparti en un réseau fluvial principal, qui dispose d'une fonction (inter)nationale et qui désenclave les principaux nœuds économiques, et en un réseau fluvial secondaire, qui inclut tous les autres canaux et toutes les autres voies navigables. Aucune voie navigable principale n'est située sur le territoire de Wemmel. La seule voie navigable principale située dans les environs est le canal Bruxelles-Escaut à l'est et au sud de Wemmel.

INFRASTRUCTURE FERROVIAIRE

Au niveau flamand, les chemins de fer sont répartis en un réseau ferroviaire principal et un réseau ferroviaire régional pour le transport de personnes et marchandises. Une sélection de gares de formation et de gares structurelles où il est souhaitable de viser une densité au niveau de l'environnement de la gare est établie.

Aucune ligne de chemin de fer n'apparaît sur le territoire de Wemmel. Dans les environs de Wemmel, les lignes suivantes sont sélectionnées comme lignes ferroviaires principales pour le transport de personnes :

- Le trajet TGV Anvers – Bruxelles sur la ligne 25 existante et revalorisée (Bruxelles-Anvers), à l'est de Wemmel ;
- La ligne Bruxelles – Dendermonde – Saint-Nicolas, à l'ouest de Wemmel.

INFRASTRUCTURE POUR LE TRANSPORT SUBURBAIN

Sur la base d'une étude, la Région de Bruxelles-Capitale, De Lijn et les autres sociétés de transport belges reconnaissent les possibilités d'un Réseau Express Régional à Bruxelles (voir plus loin).

3.1.2.

DELIMITATION DE LA PERIPHERIE URBAINE FLAMANDE DE BRUXELLES

La délimitation de la périphérie urbaine flamande de Bruxelles se fait en exécution du Schéma de Structure d'Aménagement de la Flandre. Ce plan d'action politique résume la vision spatiale du développement de la Flandre par le slogan suivant : « La Flandre ouverte et urbaine ». Pour indiquer les zones dans lesquelles une politique urbaine d'aménagement du territoire est souhaitée, le Gouvernement flamand détermine une frontière pour treize zones urbaines dans un plan d'exécution spatial régional. Cette frontière ne vaut que pour les décisions politiques en matière d'aménagement du territoire. Il ne s'agit donc pas d'une nouvelle frontière administrative et il n'est pas question de la création d'un nouveau niveau de pouvoir.

Les négociations autour de la proposition de délimitation ont été clôturées fin 2008. Le 20 février 2009, le Gouvernement flamand a pris acte du rapport final et a donné le signal de départ de la dernière phase, à savoir l'élaboration du Plan d'exécution spatial régional. En décembre 2010, le projet de plan d'exécution spatial régional a été provisoirement arrêté par le Gouvernement flamand, à l'issue de la procédure de plan MER. Les documents n'étant pas encore disponibles à ce stade, la discussion qui suit a encore trait au rapport final de l'étude préliminaire.

Trois sous-zones ont été distinguées (le grand Zaventem, Zellik-Grand-Bigard et la zone de canal méridionale). Wemmel fait partie de la sous-zone Zellik-Grand-Bigard. Ce sous-espace est une zone urbanisée située entre d'importantes infrastructures linéaires avec une concentration forte sur Bruxelles et sur le réseau d'autoroutes.

Le rapport entre le fragment urbanisé Zellik – Grand-Bigard et son espace ouvert environnant est crucial en termes de fonctionnement et de vécu spatiaux de ce sous-espace. L'espace ouvert a une valeur élevée et se détermine à la fois par le relief en pente des vallées fluviales enclavées et par les grandes zones agricoles plus ou moins adjacentes. Les noyaux dans l'espace rural, Hamme, Kobbegem, Relegem, Bekkerzeel, Sint-Ulriks-Kapelle, Sint-Martens-Bodegem et Itterbeek, semblent être de petits noyaux compacts entourés d'un espace rural de zones agricoles structurantes.



Par le biais des vallées fluviales de première importance écologique du Broekbeek, du Elegembeek et des deux Maalbeken, l'espace rural pénètre du Pajottenland jusque dans la région bruxelloise, où le réseau espace rural rejoint le réseau bleu-vert bruxellois. Les vallées fluviales sont reliées les unes aux autres par le biais de parcs de château, de zones agricoles urbaines, de forêts urbaines, etc. et s'enlacent pour devenir un réseau continu de structures de verdure à travers l'espace fortement bâti.

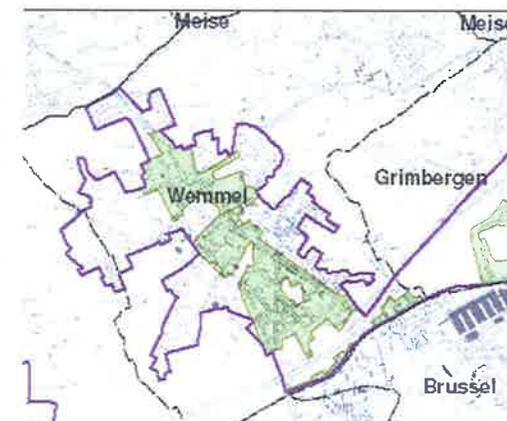
Les qualités et forces existantes du réseau d'espace ouvert pour la périphérie urbaine flamande de Bruxelles sont déterminantes pour le développement ultérieur des zones résidentielles et des activités économiques. Des extensions à grande échelle de l'offre actuelle de logements et d'activités commerciales ne sont en ce sens pas souhaitées. La

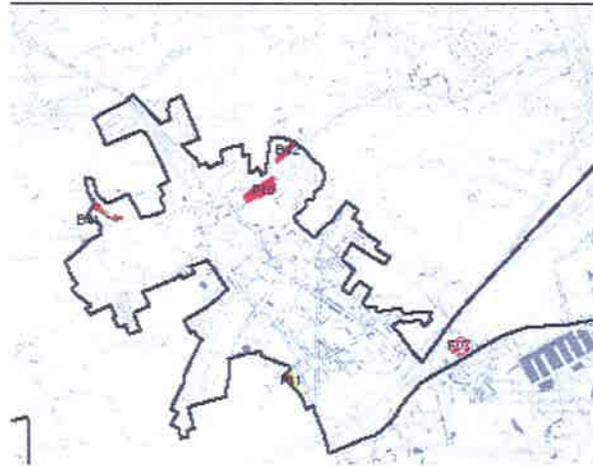
structure spatiale souhaitée pour le sous-espace Zellik – Grand-Bigard est davantage axée sur la concentration (le renforcement des noyaux), l'intensification et la restructuration de l'offre existante ainsi que sur l'achèvement des bordures vers l'espace ouvert. De nouveaux développements économiques sont toutefois possibles de façon limitée dans des nœuds bien désenclavés situés à proximité du R0 et de l'E40. **Wemmel** se situe comme noyau compact dans le réseau d'espace ouvert pour la périphérie urbaine flamande de Bruxelles. Une attention spécifique est accordée au rapport existant avec l'espace ouvert environnant de zones agricoles frontalières et enclavées. La liaison visuelle du paysage entre Relegem et Wemmel forme un maillon essentiel du réseau d'espace ouvert pour la périphérie urbaine flamande de Bruxelles et permet d'éviter la fusion entre les noyaux de Wemmel et Zellik. À travers le noyau urbanisé, la vallée revalorisée du Maalbeek relie l'espace ouvert méridional ainsi que la zone agricole enclavée située autour du Kruiskouter et du Smiskensveld à la zone agricole enclavée septentrionale autour du Hof te Bever. Des développements à grande échelle supplémentaires de l'habitat et de zones industrielles ne sont pas souhaités à Wemmel. En raison de la faible densité de population et du caractère à la fois résidentiel et vert de Bouchout, cet agglomérat de quartiers résidentiels à grande échelle n'est pas considéré comme faisant partie de la périphérie urbaine.

Un manque d'espaces ouverts publics est constaté dans le sous-espace Zellik – Grand-Bigard. Seul le Laerbeekbos (situé sur le territoire de la région bruxelloise) est accessible au grand public. Les environs du Ronkelhof sont présentés comme une force tant au niveau écologique que récréatif. De l'autre côté du R0, un parc écologique renforce le Laerbeekbos.

La Région de Bruxelles-Capitale déclare disposer de plans visant à développer un pool de commerces de détail (thématiques) à grande échelle au Heysel. Il convient d'analyser dans quelle mesure le **Parking C** peut y contribuer moyennant les conditions connexes nécessaires en matière d'aménagement du territoire. Il ressort d'une étude économique que la zone répond aux exigences d'établissement nécessaires pour des projets à grande échelle, qu'il s'agisse de commerces de détail ou de projets de loisirs. Se pose alors la question de savoir si cette zone doit rester réservée à des concepts hautement dynamiques qui peuvent être difficilement implantés ailleurs dans la ceinture flamande pour des raisons techniques liées au développement. Les communes environnantes ne sont en outre pas en faveur de ces projets à grande échelle car elles craignent de voir le potentiel largement dépassé par une implantation hautement dynamique (en plus des installations de congrès déjà présentes sur le territoire bruxellois). Pour le développement de Parking C, le principe de base adopté est donc celui d'un développement polyvalent, en raison de la mobilité saturée dans la région et du besoin de qualité de vie dans une zone déjà bien chargée, qui permet d'envisager différentes options : bureaux, activités commerciales, commerces de détail, fonctions socioculturelles, etc. Une coordination mutuelle avec d'éventuels projets menés dans la Région de Bruxelles-Capitale reste cruciale.

Dans le rapport final, des propositions sont également formulées en vue d'indiquer de façon sélective des zones où des niveaux supplémentaires sont acceptables. Le centre de Wemmel en fait partie (voir la zone verte sur l'illustration). Il incombe aux communes de rendre le tout possible d'un point de vue juridique. Actuellement, le nombre de niveaux est en effet limité par l'article 8 des prescriptions particulières du plan régional Halle-Vilvorde-Asse. Pour pouvoir concrétiser la politique d'offre dans la périphérie urbaine flamande de Bruxelles, des zones supplémentaires doivent être développées. Quatre zones ont été envisagées à Wemmel.





développement.

La zone **B41** est en principe, selon le cadre d'évaluation, développable. La zone est située dans un couloir de transports publics et ne s'oppose pas au réseau espace ouvert souhaité pour la périphérie urbaine flamande de Bruxelles et l'évaluation aquatique. L'inclinaison forte de la zone intérieure étendue hypothèque toutefois la faisabilité d'un éventuel développement. La partie développable est déjà morcelée. Dans la partie restante de la zone B41, aucun développement ultérieur n'est proposé.

La zone intérieure **B42** peut également être développée comme projet de renforcement de noyau. Une demande de lotissement a été introduite (note de la commune : le permis a déjà été délivré).

La zone **P10**, qui est actuellement utilisée comme zone de parc, peut être morcelée en fonction d'un projet de logements visant à renforcer le noyau. L'utilisation actuelle comme pâturage ne forme pas une partie essentielle du réseau d'espace ouvert et n'hypothèque en ce sens pas un éventuel

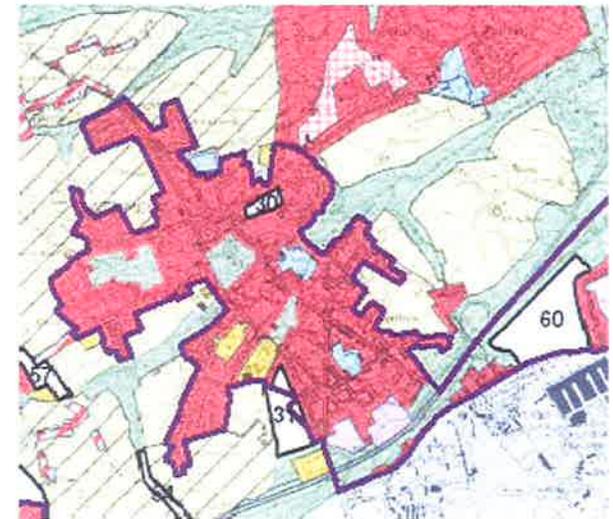
La zone **P11** peut, conformément aux options prévues dans le plan communal de structure en matière d'urbanisme de Wemmel, peut être développée pour des logements supplémentaires. Il est en effet question d'un nombre limité de logements (maximum 10) dans la partie septentrionale de la zone située à l'arrière des habitations le long du Ronkel et de la Chaussée de Bruxelles et à la lisière du paysage protégé du Ronkelhof (zone d'espace ouvert de conurbation avec l'accent mis sur le développement récréatif des forêts et parcs).

La sucrerie **R07**, située le long de la Chaussée Romaine, entre en ligne de compte pour une reconversion en logements. Les propriétaires envisagent en effet une relocalisation.

Enfin, une proposition de ligne de délimitation est soumise avec les changements d'affectation correspondants. Il en existe deux pour Wemmel :

- Les alentours du Ronkelhof (31) comme espace ouvert de conurbation avec l'accent mis sur le développement récréatif des forêts et parcs (+ logements orientés vers l'espace ouvert).
- P10 (30) : logements de renforcement du noyau (aujourd'hui zone de parc dans le plan régional).

Nous signalons encore que le Parking C serait réaffecté en développement urbain mixte et ce, en accord avec la Région de Bruxelles-Capitale et la Ville de Bruxelles.



3.1.3.

PLAN RÉGIONAL DE DÉVELOPPEMENT DE BRUXELLES (PRD)

Le (second) Plan régional de développement de Bruxelles a été approuvé le 12 septembre 2002 (M.B. 15/10/2002).

Le Plan régional de développement de Bruxelles poursuit deux objectifs opérationnels. Le premier concerne l'arrêt des survols de la ville et la reconquête de population et le second la conservation de l'emploi. De nouveaux emplois doivent être cherchés non seulement dans le secteur tertiaire, mais aussi dans le secteur secondaire. Un développement trop important du secteur tertiaire renforcerait trop l'image de Bruxelles comme ville de bureaux. D'un point de vue général, l'objectif de la politique consiste à renforcer la Région de Bruxelles-Capitale dans le domaine économique mais aussi dans le domaine démographique pour rétablir la vitalité de la ville.

Les principales options du Plan régional de développement de Bruxelles sont :

- Le rétablissement du climat d'habitat et de vie dans le pentagone bruxellois notamment en limitant les fonctions administratives.
- La revalorisation du climat d'habitat et de vie et la stimulation de l'activité artisanale et industrielle dans le centre de Bruxelles en-dehors du pentagone.
- Le renforcement de la fonction d'habitat et la limitation du rayonnement des fonctions urbaines dans les quartiers ruraux verts.
- Le développement du port en un pool de transport.
- La stimulation des techniques traditionnelles et des nouvelles techniques dans le périmètre pour l'industrie urbaine.

Les objectifs sont concrétisés par le biais de projets urbains avec notamment l'indication des zones suivantes :

- Les zones destinées au développement renforcé du logement et de la rénovation urbaine.
- Les zones levier (zone d'importance régionale).
- Les espaces verts à réaliser.
- Les espaces verts à gérer, à requalifier et à améliorer.
- Les nœuds intermodaux structurants.
- Les portes de la ville.
- Les gares de liaisons ferroviaires RER à aménager.

L'environnement du Heysel est désigné comme zone levier.

3.1.4.

PLAN RÉGIONAL D'AFFECTATION DU SOL DE BRUXELLES (PRAS)

Le 29 juin 2001, le PRAS de Bruxelles, un plan d'affectation réglementaire au niveau régional, est entré en vigueur. Le Plan régional d'affectation du sol est au sommet de la hiérarchie des plans réglementaires. Chaque permis d'urbanisme délivré doit être conforme à ce Plan régional d'affectation du sol. Il s'agit également de la reproduction d'une vision générale de la Région de Bruxelles-Capitale : chaque activité aura sa place adéquate.

Jette et Bruxelles, deux communes voisines de Wemmel, figurent dans le plan d'affectation. L'habitat au sud de la Chaussée Romaine est mentionné comme zone d'habitation à caractère résidentiel et est indiqué comme périmètre de valeur culturelle, historique ou esthétique ou pour l'embellissement de la ville.

3.1.5.

PLAN DIRECTEUR R0

L'Administration des Travaux publics Brabant flamand a fait réaliser en 2001-2002 une étude relative au plan directeur pour le R0 entre Grand-Bigard et Vilvorde. Un plan directeur peut être considéré comme un cadre de test dans lequel sont fixés les principes pour la vision d'avenir de la route et sur lequel des développements ultérieurs plus concrets peuvent se baser. Certains scénarios figuraient dans cette note. Ces scénarios seront pris en compte plus tard à l'aide du modèle de trafic et de transport multimodal Brabant flamand. La note de concept a été clôturée en janvier 2003. Un projet de Plan d'exécution spatial régional pour cette partie du R0 a été élaboré sur la base de cette note. Une assemblée plénière s'est tenue le 31 mars 2004 sans aucune conséquence jusqu'à aujourd'hui.

Les éléments suivants sont importants pour Wemmel :

- Vu que l'élargissement du R0 à hauteur de Wemmel et de Jette ne s'inscrit pas dans les espaces disponibles, il convient de tenir compte de l'installation d'écrans antibruit.
- Le choix s'est porté sur une structure parallèle entre l'E40 (Grand-Bigard) et l'A12 (Strombeek), ce qui permet d'apporter une solution aux nombreuses manœuvres d'entrecroisement gênantes.
- Les bretelles d'accès et de sortie n° 10 (Zellik, 9 (UZ Jette – Chaussée de Bruxelles) et 7bis (Expo/Chaussée Romaine) sont directement reliées aux voies parallèles et non plus sur le R0 en lui-même. La bretelle d'accès et de sortie n° 8 à Wemmel est supprimée.
- La construction d'un écotunnel entre le Laarbeekbos et Wemmel.

3.1.6.

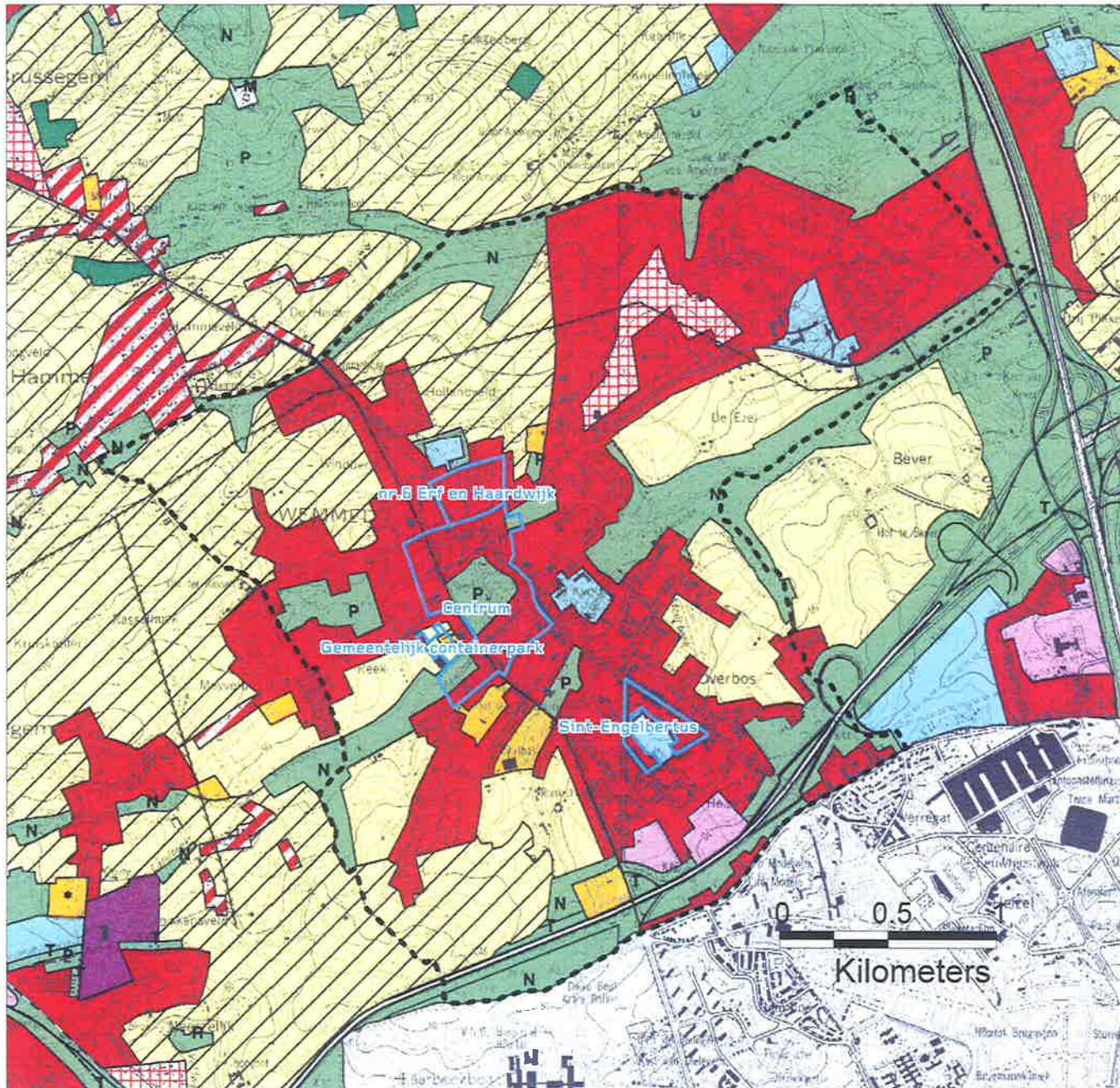
PLAN RÉGIONAL

GÉNÉRALITÉS

Le Plan régional relatif à la commune de Wemmel a été approuvé par A.R. le 7 mars 1977. Les zones d'affectation suivantes peuvent être distinguées sur le territoire de la commune de Wemmel :

- *Les zones résidentielles* : deux grandes zones résidentielles sont à distinguer. La première s'est surtout développée à l'est de la liaison nord-sud Windberg-Chaussée de Bruxelles et inclut le noyau le plus ancien de la commune. La seconde se situe dans la partie nord-est de la commune et s'est développée au nord de la liaison est-ouest Robbrechtsstraat-Zijp et inclut surtout des lotissements avec habitat ouvert. L'article 8 des prescriptions particulières limite le nombre de niveaux à deux.
- *Les zones d'extension d'habitat* : la commune de Wemmel dispose d'une seule zone d'extension d'habitat qui se situe au nord de la Robbrechtsstraat, au milieu de la zone résidentielle.

- *Les zones destinées aux entreprises artisanales et PME* : deux zones industrielles sont situées au sud de la commune. Au nord, elles rejoignent directement la zone résidentielle. Au sud, elles jouxtent le Ring. La plus occidentale dispose d'une zone tampon, l'autre non.
- *Les zones naturelles et de parc* : la commune renferme différentes zones naturelles et de parc, lesquelles offrent la possibilité d'être raccordées les unes aux autres. La structure de ces zones est essentiellement orientée est-ouest. Ces zones sont le plus souvent des vallées fluviales ou des zones tampon le long du Ring.
- *Les zones tampon* : un certain nombre de zones tampon apparaissent au sud de la commune le long du R0.
- *Les zones d'activités récréatives* : la commune compte 5 zones d'activités récréatives. La plupart de ces zones sont transformées en terrains de sport. Il existe un complexe sportif. La zone la plus méridionale au niveau du Ring est en cours de développement.
- *Les zones agricoles et zones agricoles d'intérêt paysager* : ces zones se situent essentiellement à la lisière de la commune, certaines sont reliées à une zone naturelle.
- *Les zones d'équipement communautaire* : ces quatre zones incluent essentiellement une église, un cimetière et des écoles et sont réparties dans toute la commune.



02
**PLAN RÉGIONAL ET
 PLANS PARTICULIERS D'AMÉNAGEMENT**

- Zones résidentielles
- Zones d'extension d'habitat
- Zones destinées aux entreprises artisanales et PME
- Zones agricoles
- Zones agricoles d'intérêt paysager
- P Zones de parc
- N Zones naturelles
- T Zones-tampon
- Zones d'activité récréatives
- Zones d'équipements communautaires et d'utilité publique

SOURCE : version numérique du Plan régional, MVG-LIN-AROHM-Planification Spatiale, dernière actualisation le 01-01-2002 (OC-GIS-Flandre)

Plans particuliers d'aménagement



3.1.7. ZONES REF (RÉSEAU ÉCOLOGIQUE FLAMAND)

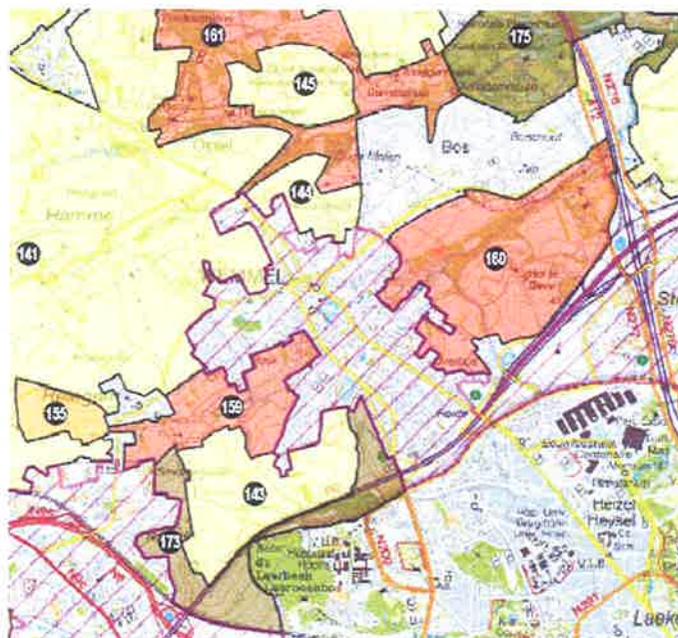
L'arrêté du Gouvernement flamand du 18 juillet 2003 a fixé la délimitation de la première partie du Réseau Écologique Flamand (REF). Les zones REF forment ensemble un réseau de zones naturelles. La nature bénéficie dans ces zones d'une protection supplémentaire pour que les propriétaires et gestionnaires puissent disposer des moyens nécessaires pour la préserver. Aucune zone REF n'a été délimitée sur le territoire de Wemmel lors de la première phase.

3.1.8. DÉLIMITATION DES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIÈRES : RÉGION SENNE-DYLE-PAJOTTENLAND

En exécution du Schéma de Structure d'Aménagement de la Flandre, les autorités flamandes développent une vision spatiale des zones agricoles, naturelles et forestières pour la région Senne-Dyle-Pajottenland, à laquelle appartient Wemmel. Cette vision constituera la base de l'élaboration de plans de délimitation concrets des zones agricoles, naturelles et forestières.

Tour d'horizon :

Le 24 avril 2009, le Gouvernement flamand a approuvé la proposition finale de structure spatiale souhaitée et le programme d'exécution, avec notamment la proposition des zones agricoles pour lesquelles les plans régionaux existants vont être reconfirmés.



La zone agricole Kobbegem (141) a été reconfirmée comme zone agricole, à l'instar des zones Neerzellig (143) et Hollandveld (144). Un Plan d'exécution spatial régional va être élaboré pour la vallée du Maalbeek et la zone agricole Bever-Beverbos (acquisition agriculture, nature & forêts, 160), la vallée du Landbeek Relegem (acquisition agriculture, nature & forêts, 159) et les vallées des Molenbeken, Wolvendaal, Amelgem, Ossel, Oppem (renforcement de la structure naturelle et forestière, chiffre indicatif 20 ha d'extension de forêt, 161). Pour le Hooghof, Laarbeekbos et Ronkelhof (173), tout se fera conformément à la délimitation de la périphérie urbaine flamande de Bruxelles. Aucune action spécifique n'est présumée pour les environs du Jardin Botanique de Meise (175).

3.1.9.

ATLAS DES PAYSAGES

Les zones vestiges, lieux d'ancrage et vestiges ponctuels suivants sont présents à Wemmel. Il n'existe aucun vestige linéaire.

SITES RURAUX	LIEUX D'ANCRAGE	SITES PONCTUELS
FOEKSENBOS – OSSEL – AMELGEM – JARDIN BOTANIQUE NATIONAL – HOLLANDVELD	JARDIN BOTANIQUE NATIONAL DE MEISE	NEERHOF
TANGEBEEK-MAALBEEK-PRINSENBOS-GRIMBERGEN	AMELGEM – OSSEL	ÉGLISE SAINT-SERVAIS
		PRESBYTÈRE DE WEMMEL
		ANCIEN CHÂTEAU DE WEMMEL
		HOF TE OBBERGEM
		RONKELHOF
		BOOM

TABLEAU 1 ATLAS DES PAYSAGES

L'atlas des paysages figure de façon détaillée dans le chapitre consacré à la description de la structure paysagère existante.

3.1.10.

MONUMENTS, SITES ET PAYSAGES PROTÉGÉS

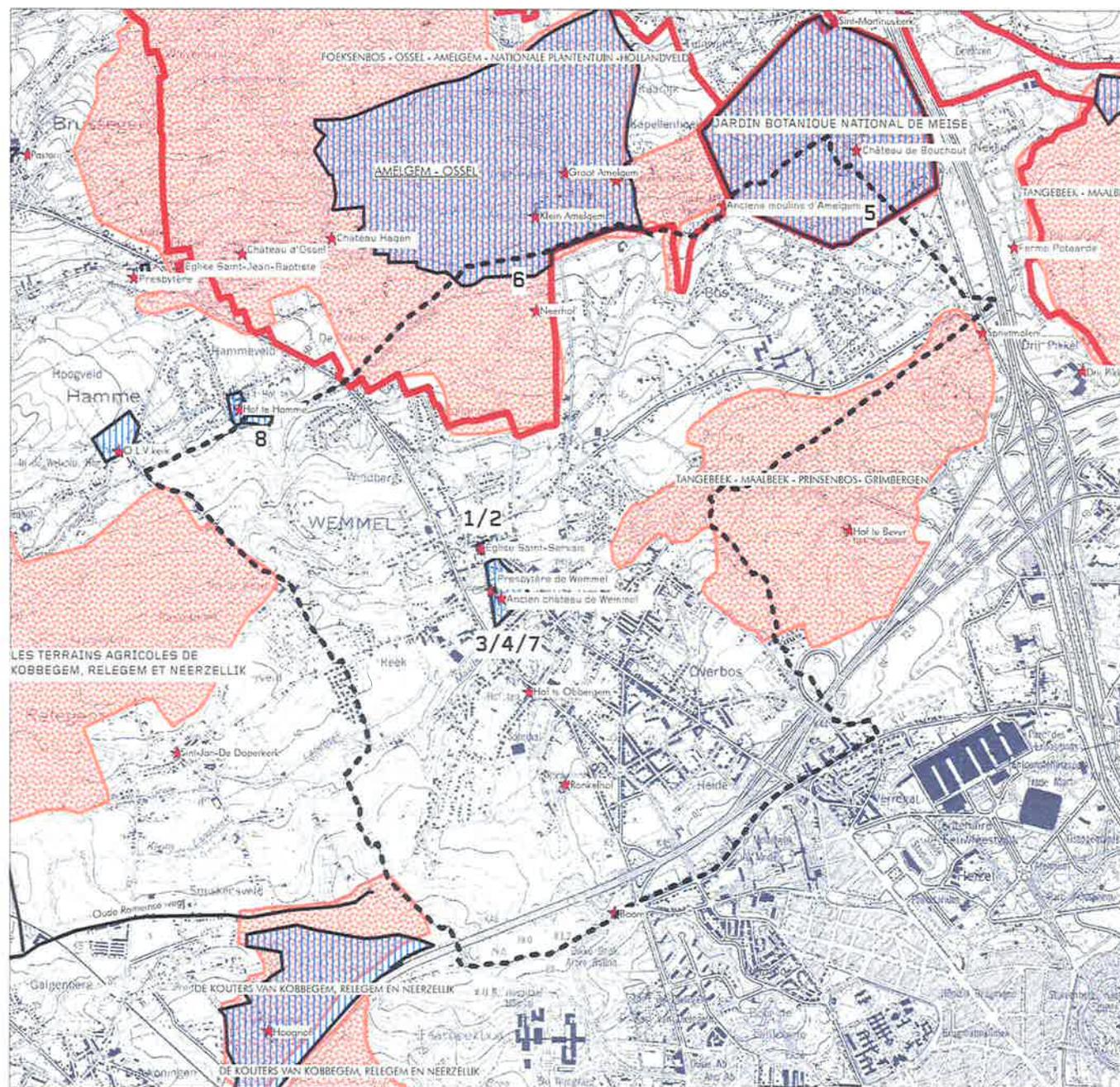
Les monuments, paysages et sites protégés suivants sont présents à Wemmel :

N ^o	DÉNOMINATION	TYPE	DATE DE CLASSEMENT (A.R. ou A.M.)
1	ÉGLISE SAINT-SERVAIS	MONUMENT	12/02/1947
2	PAYSAGE FORME PAR L'ÉGLISE SAINT-SERVAIS AVEC L'ANCIEN CIMETIERE AVOISINANT ET LE MUR D'ENCEINTE	PAYSAGE	24/09/1947
3	ANCIEN CHÂTEAU, ACTUELLEMENT MAISON COMMUNALE (FAÇADES ET TOITS)	MONUMENT	13/08/1953
4	PAYSAGE FORME PAR L'ANCIEN CHÂTEAU ET SES ENVIRONS	PAYSAGE	13/08/1953
5	JARDIN BOTANIQUE NATIONAL (EGALEMENT A MEISE)	PAYSAGE	07/08/1967
6	HAMEAU AMELGEM ET SES ENVIRONS (EGALEMENT A MEISE ET MERCHTEM)	PAYSAGE	13/06/2003
7	DR. H. FOLLETLAAN 24 : ANCIEN PRESBYTÈRE (AVEC MUR DU JARDIN ET CHAPELLE)	MONUMENT	13/03/1997
8	HOF TE HAMME ET SES ENVIRONS	SITE	01/08/1986

TABLEAU 2 MONUMENTS, SITES ET PAYSAGES PROTÉGÉS À WEMMEL

Grâce aux différentes fermes et exploitations agricoles, des traces de l'environnement rural ont été conservées. Les principales sont une ferme en forme de L datant de 1741 et située à l'angle de la Chaussée de Bruxelles et du Ronkel, le Hof ten Obbergen fermé datant du 18^e siècle au niveau du Obberg et le Ronkelhof fermé datant du 18^e siècle avec une cour intérieure pavée dans le Ronkel.

En plus des monuments et paysages, Saint-Luc a créé des archives comprenant un inventaire de tous les bâtiments de grande valeur à Wemmel. Cet inventaire est plus vaste (notamment en matière d'architecture moderne) que l'inventaire du patrimoine urbanistique qui a été juridiquement fixé dans toute la Région flamande le 14 septembre 2009.



03
ATLAS DES PAYSAGES ET
MONUMENTS & PAYSAGES

- ★ Vestige ponctuel
- Vestige linéaire
- Point d'ancrage
- ▨ Zone de vestiges
- - - Frontières de la commune
- ▨ Monuments et paysages

- 1.Église Saint-Servais
- 2.Paysage formé par le cimetière de Saint-Servais entouré de l'ancien cimetière et du mur d'enceinte
- 3.Ancien château, actuelle maison communale
4. Paysage formé par l'ancien château et ses environs
- 5.Jardin Botanique national
- 6.Hameau Amelgem et ses environs



*3.1.11.**LE PROJET RER POUR BRUXELLES*

Le Réseau Express Régional (RER) inclut un ensemble de liaisons de trains et de bus à fréquence élevée dans un rayon de 30 kilomètres autour de Bruxelles. Il a été conçu comme un réseau suburbain pour la Région de Bruxelles-Capitale en vue de gérer l'augmentation du trafic de navetteurs avec les transports en commun et de réduire la pression automobile exercée sur Bruxelles. Le RER inclut donc essentiellement des lignes au départ de et vers Bruxelles. Ce Réseau Express Régional part du principe qu'aucune nouvelle infrastructure n'est aménagée, seule une éventuelle augmentation du nombre de voies est prévue. Une infrastructure périphérique supplémentaire ne peut toutefois générer aucune mobilité supplémentaire dans la périphérie urbaine flamande de Bruxelles. L'aménagement d'une liaison tangentielle avec les transports en commun (tramway express, etc.) offre des perspectives pour la concentration d'activités dans cette zone hautement fragmentée.

Le projet RER continue d'évoluer et est progressivement concrétisé. Seules des lignes de bus express seraient prévues à Wemmel, mais des plans de prolongation du tram du Heysel jusqu'au RO existent.

*3.1.12.**PLAN DE GESTION DES BASSINS*

Conformément au décret de Gestion Intégrée de l'Eau, un plan de gestion est élaboré pour tous les sous-bassins. Wemmel fait partie du bassin de la Dyle/Senne et plus particulièrement au sous-bassin Senne/Maalbeek/Aabeek.

Le Maalbeek est régulièrement confronté à une eau surabondante, ce qui engendre un problème essentiellement pour le centre de Grimbergen. Les inondations sont surtout causées par l'urbanisation croissante, par la disparition des plaines inondables naturelles, par l'aménagement du Ring autour de Bruxelles, par l'extension de l'A12 et enfin par l'érosion.

La province du Brabant flamand adopte déjà des mesures visant à résoudre ce problème, avec notamment l'aménagement d'une plaine inondable dans le Beverbos. En cas de niveau d'eau élevé, une grande partie de l'eau est évacuée via la vallée, dans ce cas la rive gauche plus basse. La différence de hauteur du terrain naturel et des rives depuis le Jagersweg jusqu'à la Drijpikkelstraat s'élève à près de 1,5 mètre.

Un projet de plan d'action a été développé pour les différents plans de gestion des sous-bassins. Ce projet de plan d'action a été intégré dans le plan de gestion des bassins et a été suivi d'une enquête publique (organisée entre le 22 novembre 2006 et le 22 mai 2007). Le plan de gestion des bassins, y compris le plan de gestion des sous-bassins, a été définitivement fixé par le Gouvernement flamand le 30 janvier 2009.

Les principaux points d'actions pertinents en matière d'aménagement du territoire du plan de gestion des sous-bassins pour Wemmel sont :

- La gestion de l'érosion dans quatre zones sensibles à l'érosion (Hammesehoek, Obbergen, Ronkel et Moorbeek-Leestbeek).
- La résolution des problèmes causés par l'eau surabondante dans le bassin du Maalbeek.
- o Modélisation du bassin du Maalbeek (clôturé) ;

- o Aquafin prévoit en amont du Beverbos un bassin tampon souterrain et un étang tampon ouvert dans la Vanden Broekstraat (aujourd'hui déjà utilisé) ;
- o Reprofilage de la confluence du Maalbeek et du Molenbeek, tamponnage supplémentaire dans le domaine des écoles, un parcours sinueux du Maalbeek (en cours de réalisation).
- La résolution des problèmes liés à l'eau surabondante dans le bassin du Maalbeek – Amelvonnestraat : aménagement d'un bassin tampon souterrain sur la Leeuweriklaan (en cours d'exécution).

3.2.

POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE AU NIVEAU PROVINCIAL

Les points suivants sont abordés au niveau provincial :

- Le Schéma de Structure d'Aménagement du Brabant flamand
- Le RÉSEAU BB – Réseau régional Brabant-Bruxelles
- La politique foncière et du logement en Brabant flamand

3.2.1.

SCHEMA DE STRUCTURE D'AMENAGEMENT DU BRABANT FLAMAND

Le Schéma de Structure d'Aménagement du Brabant flamand a été définitivement fixé le 11 mai 2004 par le conseil provincial du Brabant flamand. Dans la description ci-dessous, nous nous limitons aux éléments qui influencent la structure spatiale de la commune de Wemmel.

STRUCTURE D'ESPACE OUVERT SOUHAITÉE

L'espace ouvert inclut les zones dans lesquelles l'espace non bâti prédomine. Les fragments d'espace ouvert varient au gré de leur forme, de leur fonction et de leur composition. Cette diversité est reconnue par la province qui souhaite en tirer profit grâce à une politique de gestion des espaces ouverts différenciée. La province distingue quatre formes d'espace ouvert qui sont traduites en plans directeurs :

- Les vastes complexes forestiers et ensembles naturels ;
- Les zones agricoles et horticoles aménagées ;
- Les couloirs de transport ;
- Les villes veinées de vert.

La province souhaite relier les uns aux autres les différents fragments d'espace ouverts par le biais d'un réseau à mailles fines et vise un ensemble d'espaces ouverts composé de divers éléments.

Pour la *structure naturelle* souhaitée, les zones naturelles de communication et l'infrastructure écologique d'importance supralocale sont sélectionnées au niveau provincial. Les zones naturelles de communication suivantes sont sélectionnées dans les environs de Wemmel :

- (7c) : La zone avec le Maalbeek du Foksenberg, Foeksbos, château Wolvendael et Ossel et le Jardin Botanique National de Meise.

La province souhaite garantir et renforcer la *structure agricole* pour assurer le fonctionnement durable de l'agriculture. L'utilisation agricole du sol est maintenue et l'espace ouvert est conservé surtout dans les zones agricoles ouvertes. La province différencie les sous-zones agricoles spatiales délimitées par la Région flamande sur la base des possibilités et contraintes agricoles. Trois catégories sont distinguées dans lesquelles des sous-catégories avec une politique spécifique sont encore désignées, à savoir :

- Les zones caractérisées par une restriction structurelle : non-aedificandi – zones, vallées, zones agricoles et horticoles avec une attention accordée au paysage et zones agricoles entourant la zone urbaine (parties méridionales de Wemmel).
- Les zones caractérisées par un élargissement agricole : agriculture et horticulture sur et hors sol, horticulture intensive sur sol avec suffisamment d'eau de surface, zones caractérisées par une concentration d'activités horticoles sous verre ou plastique, zones industrielles pour l'agro-industrie et élargissement à la sylviculture ou aux pépinières.
- Les zones caractérisées par un élargissement structurel (parties septentrionales de Wemmel).

Pour la *structure paysagère* souhaitée, la province vise une compatibilité entre les nouveaux paysages urbains et les paysages plus traditionnels. Quatre sous-catégories sont distinguées :

- Les paysages intacts : la « Zone de châteaux Meise-Ossel » se situe dans les environs de Wemmel ;
- Les composantes de relief structurantes ;
- Les balises paysagères ;
- Les liaisons entre les espaces ouverts.

STRUCTURE D'HABITAT SOUHAITÉE

Dans le domaine de la structure d'habitat, la province se charge des attributions suivantes :

- La sélection des principaux villages et noyaux résidentiels.
- La répartition du besoin de logements supplémentaires vers les communes des zones rurales et les communes énumérées comme périmètre de petite ville.
- Les perspectives de développement pour des groupes cibles spécifiques.

En outre, le rapport existant entre l'espace bâti et l'espace ouvert doit être renforcé. Selon la province, ces derniers peuvent faire partie de la périphérie urbaine flamande de Bruxelles (compétence flamande). Une politique de zone urbaine avec le développement, la concentration et la densité comme points de départ sera donc menée en lieu et place d'une politique de zone rurale dans ces noyaux.

Si ces noyaux ne figurent pas dans la délimitation de la périphérie urbaine flamande de Bruxelles, les noyaux suivants sont sélectionnés comme noyaux de la zone rurale :

- Wemmel : Village principal
- Bouchout : Noyau résidentiel

Des perspectives de développement spécifiques sont établies pour chacune de ces parties :

Village principal (Wemmel)

Les villages principaux doivent essentiellement reprendre la dynamique (logements, activités commerciales locales, équipements, prestations de services administratifs, etc.). L'infrastructure écologique doit y être renforcée pour améliorer la qualité de vie du noyau (résidentiel) et si possible associée à d'autres développements (aménagement de domaines et de parcs publics, etc.).

Le logement doit y être stimulé de façon prioritaire en accordant une attention à la différenciation de l'offre résidentielle. Des équipements locaux sont développés pour optimiser le fonctionnement du village principal. Des équipements supralocaux peuvent être développés de façon limitée, pour autant qu'il ne soit pas indiqué de les prévoir dans des zones urbaines.

La commune peut prévoir une zone industrielle locale supplémentaire jouxtant le village principal ou par le biais d'une concentration, où le caractère local doit être garanti et où il convient de viser une fragmentation relativement réduite.

Le développement ou le renforcement d'un réseau de transport collectif supralocal est prioritaire (notamment réseau BB et éventuellement réseau RER).

Les activités récréatives peu dynamiques sont renforcées et/ou développées en accordant une attention particulière aux aspects écologiques et une concentration hautement dynamique de fonctions récréatives (par exemple un centre sportif) est possible au niveau local.

Noyau résidentiel Bouchout

Les noyaux résidentiels permettent de répondre à et de grouper les besoins locaux en matière de logement. Le logement est donc ici prioritaire sur les autres fonctions éventuelles. Toutefois, le noyau résidentiel répond aux besoins de base locaux.

Les possibilités de désenclavement des noyaux résidentiels sont orientées au maximum vers les transports en commun. Si la mobilité de base n'est pas présente, elle doit être développée de façon prioritaire et si elle est présente, elle doit être étendue par le biais de lignes de transport en commun régionales.

La structure naturelle est renforcée et si possible développée en fonction de l'usage complémentaire. Là où cela s'avère possible, l'infrastructure écologique est associée à des éléments récréatifs peu dynamiques qui renforcent le climat résidentiel.

STRUCTURE SPATIO-ÉCONOMIQUE SOUHAITÉE

Dans la structure spatio-économique, la province se charge des attributions suivantes :

- La répartition du besoin de terrains industriels vers les périmètres de petite ville et d'autres nœuds économiques ;
- La sélection de réseaux économiques ;

- Le développement d'une vision spatiale pour les périmètres de petite ville ;
- Le développement d'une vision du commerce de détail d'une échelle régionale.

Le village principal Wemmel est sélectionné pour l'implantation d'un terrain industriel local supplémentaire.

STRUCTURE SPATIALE SOUHAITÉE – MOBILITÉ

Le Brabant flamand est en grande partie confronté au problème de congestion sur les voies de circulation. La province souhaite mieux gérer la mobilité en renforçant des alternatives pour le transport sur route ; l'importance des transports en commun est soulignée.

Dans le thème de la mobilité, les attributions suivantes sont définies :

- La sélection de nœuds de transport publics ;
- La sélection de voies secondaires.

La province sélectionne les voies secondaires, il s'agit de routes qui jouent un rôle important pour désenclaver des zones d'une autre façon que par les voies primaires ou les grands axes (= fonction de regroupement au niveau supralocal) et qui sont importantes au niveau local pour l'accessibilité de différentes activités le long de ces voies (= accès). La province établit une distinction entre trois types de voies secondaires.

- La province sélectionne sur le territoire de Wemmel une seule voie secondaire de catégorie III : la Chaussée de Bruxelles du centre de Merchtem jusqu'à la Région de Bruxelles-Capitale.

Voies secondaires de type III : La fonction première de ces voies consiste à garantir un flux fluide des transports en commun et des vélos. La voie conserve une fonction de liaison pour le trafic automobile, mais ce dernier est subordonné aux transports en commun et/ou aux vélos. La plupart du temps, ce type de voie est dédoublé par un grand axe, à la suite de quoi la fonction de circulation pour le trafic automobile est réduite.

Une grande partie des voies secondaires de type III (notamment les anciennes chaussées) disposent d'un caractère spatial structurant en raison de l'environnement et des activités présentes. Ces voies disposent actuellement, en plus d'une fonction de liaison, souvent également d'une fonction d'accès à différentes activités. Pour résoudre le conflit de circulation existant entre le fait de relier et de désenclaver, l'administration des ponts et chaussées doit adapter la fonction de circulation de la voie à la structure spatiale en accordant une attention spéciale à la protection de la qualité de la circulation le long de la voie.

STRUCTURE SPATIALE SOUHAITÉE – STRUCTURE TOURISTICO-RÉCRÉATIVE

La province souhaite développer le réseau touristique-récréatif qui offre une riche variété de possibilités de détente. Les sélections suivantes sont établies dans l'infrastructure touristique-récréative :

- Les réseaux touristique-récréatifs ;
- Les nœuds touristique-récréatifs.

Wemmel fait partie du réseau touristique-récréatif urbain autour de Bruxelles, où l'objectif recherché consiste d'une part à développer l'infrastructure touristique et d'autre part à établir des liaisons entre ces éléments touristiques. Le réseau inclut différents éléments au caractère vert, au patrimoine culturel précieux (le domaine du château, le musée, etc.), etc. Grimbergen, Halle et Tervuren sont désignées comme bases de départ dans ce réseau.

WEMMEL FAIT PARTIE DU SOUS-ESPACE « RÉSEAU CONDENSÉ »

La province distingue dans le plan de structure quatre sous-espaces très différents. Wemmel fait partie du sous-espace « réseau condensé », une région très étendue et diversifiée dans le Brabant flamand avec au nord et à l'est un caractère transfrontalier avec les provinces d'Anvers et de Flandre orientale. Le réseau condensé est plus qu'un simple réseau urbain ; il s'agit d'un réseau de toutes les structures spatiales différentes, où la politique provinciale est basée sur la fourniture d'une identité propre à chacun des fragments qui compose le réseau.

Pour le « réseau condensé », les principes spatiaux suivants sont mis en avant :

- Le réseau condensé : une mosaïque de fonctions ;
- Les infrastructures linéaires forment la colonne vertébrale des développements ;
- Le développement et la stimulation maximum des transports en commun ;
- La protection au maximum des fragments d'espace ouvert et leur liaison par le biais d'un réseau à mailles fines ;
- La culture et la nature : le point de départ du développement touristique-récréatif de la région ;
- Le réseau condensé : une région regroupant différents sous-espaces.

Pour ce dernier principe, la province désigne dans le réseau condensé six zones hautement dynamiques et deux zones plus douces. La partie orientale de Wemmel figure dans une zone hautement dynamique, la sous-zone « Couloir Bruxelles-Malines-Anvers », et la partie occidentale de Wemmel fait partie d'une zone plus douce, la sous-zone « Luwe Vlek ».

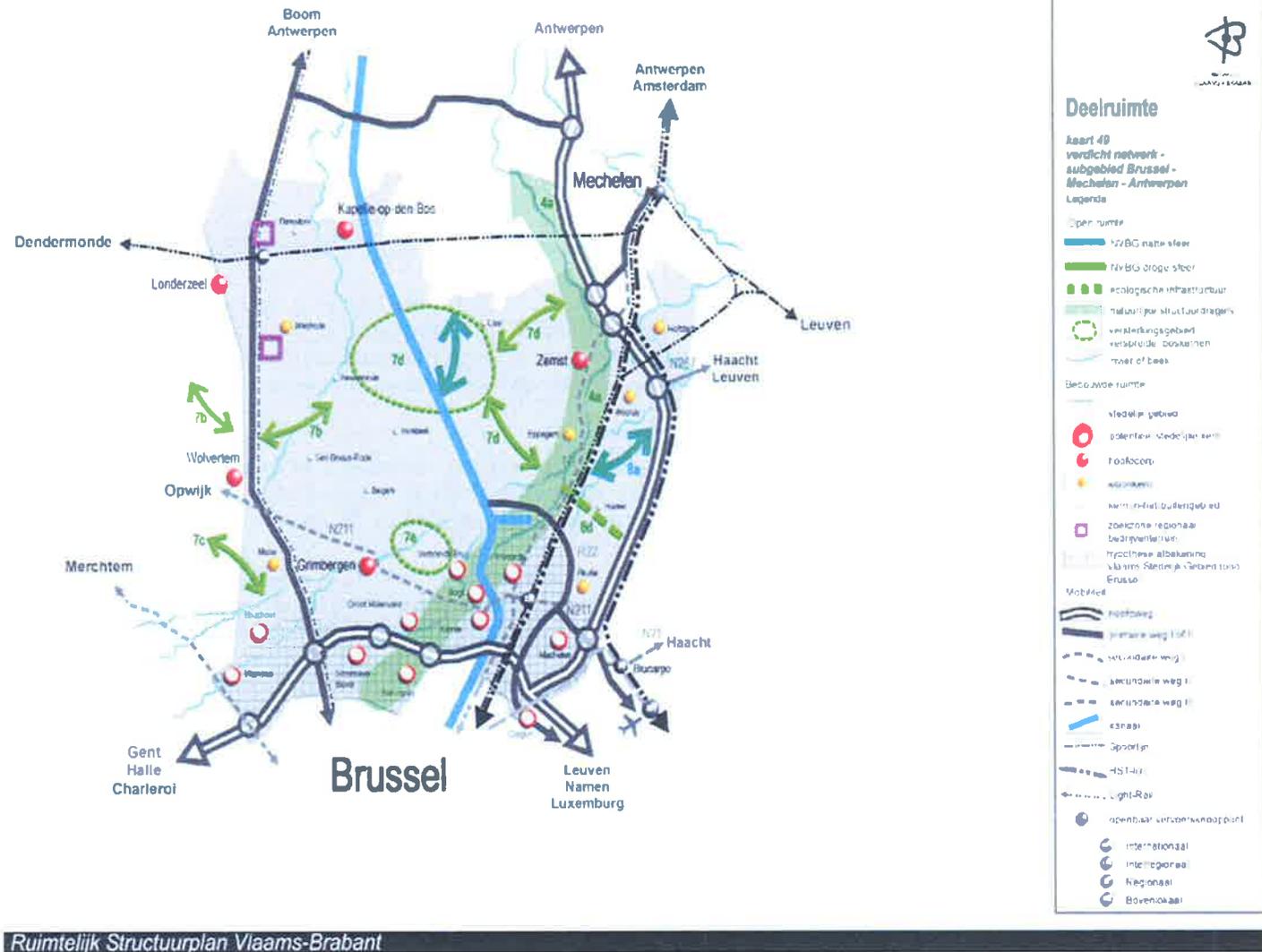


ILLUSTRATION 1

STRUCTURE SPATIALE SOUHAITÉE DU SOUS-ESPACE « BRUXELLES-MALINES-ANVERS »

3.2.2.

LA POLITIQUE FONCIERE ET DU LOGEMENT EN BRABANT FLAMAND

Vlabinvest, le fonds d'investissement pour la politique foncière et du logement dans la province du Brabant flamand, est une initiative du Gouvernement flamand qui entend résoudre le problème de l'éviction sociale dans certaines communes du Brabant flamand situées en périphérie bruxelloise. Les prix élevés de l'immobilier dans les communes situées dans la ceinture flamande autour de Bruxelles font que les jeunes ménages autochtones à la recherche d'un logement ont souvent beaucoup de mal à trouver un logement abordable. Ces familles sont donc obligées de déménager vers des communes aux prix plus abordables. Wemmel fait également partie de la zone de travail de Vlabinvest.

3.2.3.

LE RÉSEAU BB² - RÉSEAU RÉGIONAL BRABANT-BRUXELLES

Le réseau Brabant-Bruxelles, ou réseau BB, est un projet de réseau de transports en commun régional dans la zone centrale belge. Il s'agit d'un ensemble cohérent de liaisons ferroviaires et d'autobus express qui permet à chacun de se déplacer facilement en transport en commun sur des distances moyennes. Les objectifs de ce réseau régional sont les suivants :

- Le renforcement de la cohérence interne de la province ;
- L'amélioration des liaisons avec les zones voisines (surtout la Région de Bruxelles-Capitale) ;
- L'amélioration de l'accessibilité des portes flamandes vers l'Europe, plus particulièrement l'aéroport et le terminal TGV.

Le réseau BB couvre également, en plus de la province du Brabant flamand, la Région de Bruxelles-Capitale et le Brabant wallon, avec des ramifications dans des provinces avoisinantes. Il inclut 26 lignes et 208 arrêts. L'objectif recherché sur l'ensemble du réseau est une fréquence de 15 minutes. Les trains atteignent une vitesse commerciale de 40 à 50 km/h, les bus express de 30 à 40 km/h.

Là où le RER met essentiellement l'accent sur des liaisons radiales vers un pool central (Bruxelles), le réseau BB voulait également permettre des liaisons en tous sens dans la conurbation (une mêlée de pôles d'attraction et de développement dans les environs plus larges de la capitale). Sous la coordination du gouverneur de la province du Brabant flamand, ces plans ont été intégrés dans un Réseau Régional Brabant-Bruxelles cohérent.

Aucun axe ferroviaire n'apparaît à Wemmel. Il existe une ligne de bus qui fait arrêt à Wemmel, à savoir la ligne Halle-Wolvertem.

² 2001, Réseau BB, province du Brabant flamand, note finale, Van Wunnik partners bvba, Bruxelles.

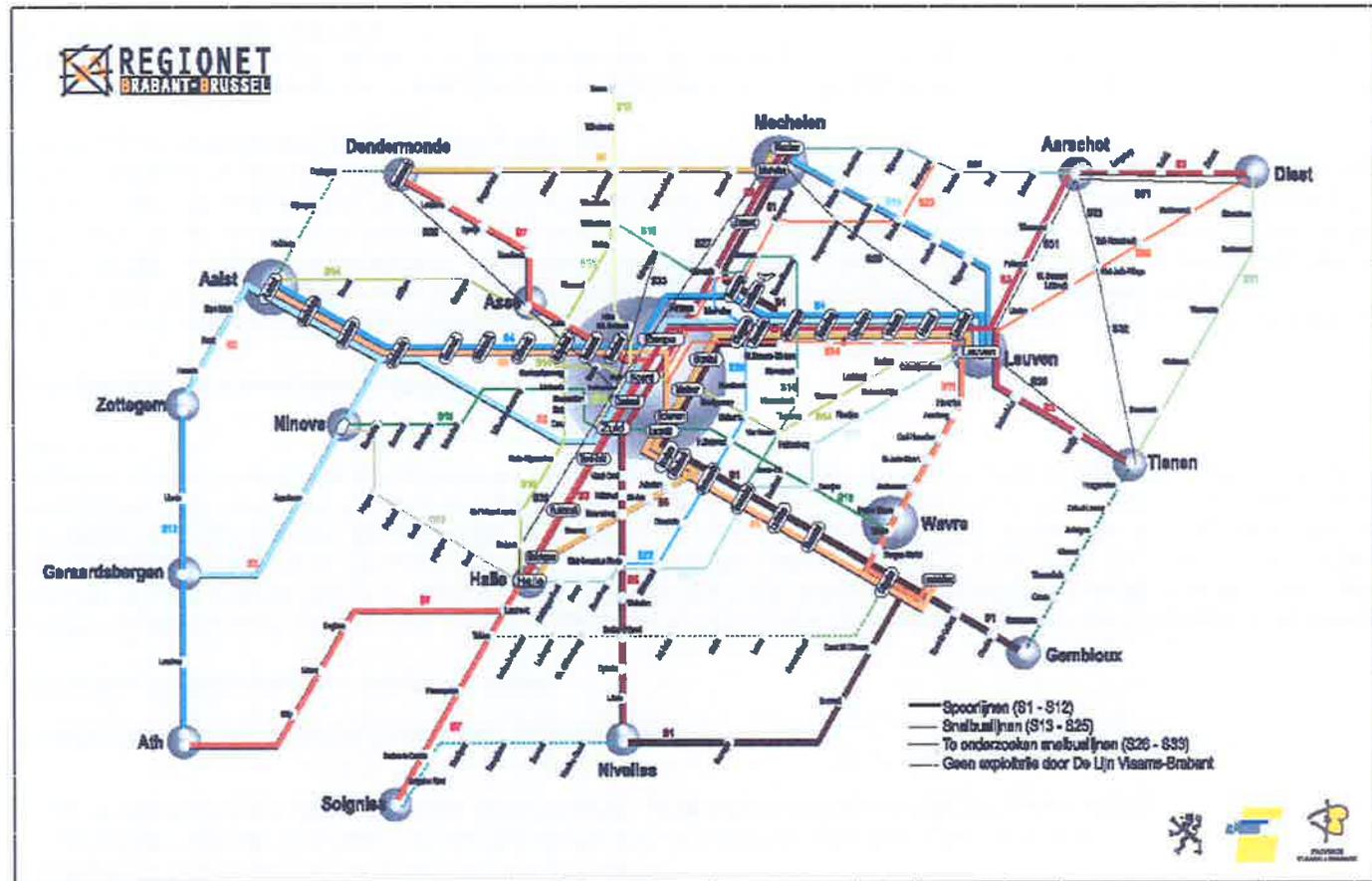


ILLUSTRATION 2

RÉSEAU RÉGIONAL BRABANT – BRUXELLES

3.3. LA POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE AU NIVEAU COMMUNAL

Les points suivants sont abordés au niveau communal :

- Les plans communaux d'aménagement du territoire
- Le plan communal de développement de la nature (PCDN)
- Le plan de mobilité
- L'étude de faisabilité pour un centre et un parc publics
- L'étude de faisabilité et la vision en matière d'utilisation optimale du patrimoine bâti communal
- Les éléments de base pertinents dans la planification structurelle communale des communes voisines

3.3.1. *PLANS COMMUNAUX D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE*

PLAN GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (PGA)

En 1995, la commune a confié au concepteur J. Lemmens la tâche d'élaborer un plan général d'aménagement du territoire pour la commune. Le plan régional datait à l'époque d'une vingtaine d'années. Certaines affectations en matière de sécurité et de circulation, de prestations de services et d'équipements d'utilité publique, de gestion de l'eau et d'épuration des eaux usées, de développement économique et d'agriculture, de bâtiments résidentiels et de zones vertes étaient dépassées. Par le biais d'un plan général d'aménagement du territoire, la commune souhaitait résoudre quelques problèmes. L'administration communale a suspendu cette procédure de plan général d'aménagement du territoire. Le plan communal de structure en matière d'urbanisme est étudié de façon prioritaire.

PLANS PARTICULIERS D'AMÉNAGEMENT (PPA)

La commune compte trois plans particuliers d'aménagement qui sont antérieurs au plan régional (le plan régional a été approuvé par A.R. le 07/03/77). Un plan particulier d'aménagement pour le parc à conteneurs affiche une date plus récente.

Avec le décret du 18 mai 1999 relatif à l'organisation de l'aménagement du territoire, tous les PPA antérieurs au plan régional ont été annulés. Dans ce cadre, la commune a dû envoyer au fonctionnaire planologique, dans les 90 jours qui ont suivi l'entrée en vigueur du décret, une décision motivée relative à ces plans particuliers d'aménagement antérieurs au plan régional. Dans cette décision motivée, la commune a indiqué relativement aux plans particuliers d'aménagement si elle souhaitait les conserver entièrement ou partiellement dans le registre des plans.

La commune a récemment procédé à la révision du plan particulier d'aménagement Centre et du plan particulier d'aménagement Saint-Engleberty, en fonction d'une meilleure protection du patrimoine non protégé mais de grande valeur et sur la base de l'inventaire des archives Saint-Luc.

DENOMINATION PPA	DECISION INITIALE	DERNIERE MODIFICATION	AFFECTATION PRINCIPALE	DEGRE DE REALISATION
PPA « CENTRE »	28/05/1964 REVISION PARTIELLE DEFINITIVEMENT ADOPTEE PAR LE CONSEIL COMMUNAL LE 8/9/2010	10/11/2000 : CONSERVATION PARTIELLE DANS LE REGISTRE DES PLANS, A L'EXCEPTION DES PARTIES QUI, SELON LE PLAN REGIONAL HALLE-VILVORDE-ASSE, SONT SITUEES DANS LA ZONE DE PARC ET POUR LESQUELLES CE PPA PREVOIT DES BATIMENTS AVEC AFFECTATION PUBLIQUE ET UNE ZONE POUR DES BATIMENTS PUBLICS, DE LA ZONE NATURELLE, DE LA ZONE AGRICOLE, DE LA ZONE RECREATIVE ET ENFIN DE LA ZONE VERTE.	AFFECTATION RESIDENTIELLE, AVEC POSSIBILITE DE REZ- DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX.	PRESQUE ENTIEREMENT REALISE.
PPA « SAINT- ENLEBERT »	11/09/1953 REVISION PARTIELLE DEFINITIVEMENT ADOPTEE PAR LE CONSEIL COMMUNAL LE 8/9/2010	10/11/2000 : CONSERVATION PARTIELLE DANS LE REGISTRE DES PLANS ; LA PARTIE INTERIEURE (*) N'EST PAS CONSERVEE DANS LE REGISTRE DES PLANS. (*) : LES VOIRIES ET CONSTRUCTIONS FERMEES ET SEMI-OUVERTES INITIALEMENT PREVUES NE POURRONT PAS ETRE REALISEES DANS LE FUTUR SUITE A LA PRESENCE DE LA RESIDENCE J. GEURTS, DE L'EGLISE ET DE L'ECOLE PRIMAIRE FRANCOPHONE.	AFFECTATION RESIDENTIELLE, AVEC POSSIBILITE DE REZ- DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX.	PRESQUE ENTIEREMENT REALISE.
PPA « ERF EN HAARD »	01/06/1960	10/11/2002 : CONSERVATION INTEGRALE DANS LE REGISTRE DES PLANS.	AFFECTATION RESIDENTIELLE, AVEC POSSIBILITE DE REZ- DE-CHAUSSEE COMMERCIAUX.	PRESQUE ENTIEREMENT REALISE (UNE PARTIE DE CE PPA – LE LONG DE LA HOLLANDSTRAAT – N'EST PAS ENCORE REALISE).
BPA « PARC A CONTENEURS COMMUNAL »	24/02/2006	-	BATIMENTS INDUSTRIELS VIDES A REAFECTER EN PARC A CONTENEURS.	

TABLEAU 3 PLANS PARTICULIERS D'AMÉNAGEMENT

3.3.2.

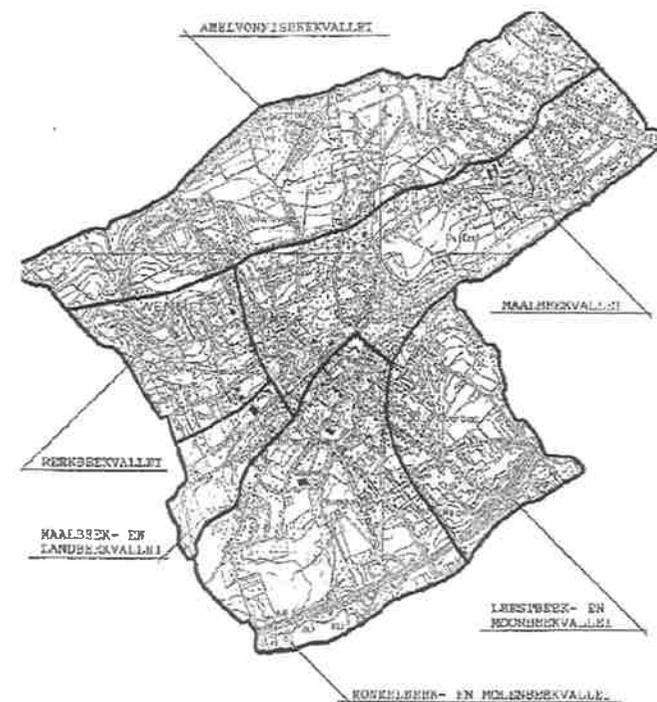
PLAN COMMUNAL DE DÉVELOPPEMENT DE LA NATURE (PCDN)

Dans le cadre de la convention relative à l'environnement du 1^{er} janvier 1992, la commune de Wemmel a élaboré un Plan Communal de Développement de la Nature. Ce plan a été élaboré par le service environnemental de la commune de Wemmel. Avec ce PCDN, la commune s'engage à mener une politique naturelle communale. Le Plan Communal de Développement de la Nature peut être divisé en trois grandes parties.

La première se compose d'un inventaire et d'une analyse des problèmes. Pour l'inventaire, la commune est répartie en certaines unités paysagères qui sont essentiellement basées sur des cartes topographiques. Une proposition de gestion est élaborée pour chacune de ces unités paysagères. La deuxième partie inclut des propositions de gestion. La troisième et dernière partie inclut des points d'action. Ces points d'action se rapportent à des projets qui visent réellement le développement de la nature.

UNITÉS PAYSAGÈRES

- (1) *La vallée de l'Amelvonnesbeek* : Il s'agit de la partie la plus septentrionale de la commune. Les déversements de déchets ménagers dans l'Amelvonnesbeek doivent être évités le plus possible. En outre, le « Hammesehoek » et le « Hollandveld » doivent être conservés comme zone agricole paysagère de grande valeur.
- (2) *La vallée du Reekbeek* : Cette zone est située entre la Rasselstraat, le Kaasmarkt et le Motte. Pour cette zone, il est proposé d'élaborer un plan détaillé en fonction du développement du paysage. Ici aussi, les déversements d'eaux résiduelles ménagères doivent être évités le plus possible.
- (3) *La vallée du Maalbeek et du Landbeek* : Cette zone se situe également à l'est de la commune, est relativement peu bâtie et inclut certaines forêts, rangées d'arbres, etc. qui peuvent être renforcées grâce à des plantations supplémentaires d'arbres propres à la région.
- (4) *La vallée du Ronkelbeek et du Molenbeek* : Cette unité paysagère se situe au sud de la commune et inclut le ruban vert de l'école communale et le parc « Balcaen », dont la conservation est prioritaire. Une implantation d'une zone PME et d'un parc à conteneurs au sud-est de la commune semble être l'endroit le plus approprié. En outre, une zone avoisinante serait aménagée pour l'épuration naturelle de l'eau, laquelle serait rattachée au ruban vert par-delà l'étang Balcaen.
- (5) *La vallée du Leest et du Moorbeek* : Il s'agit de la partie située le plus au sud-est de la commune. Cette zone est soumise à une pression



spatiale conséquente. Les deux ruisseaux sont fortement pollués. La zone située entre la Vander Vekenstraat et la de Limburg-Stirumlaan ne dispose pas d'une valeur paysagère élevée. La zone située à l'est de la Vander Vekenstraat et de la vallée du Leestbeek constitue un beau paysage. La vallée du Moorbeek doit également être protégée.

- (6) *La vallée du Maalbeek* : Cette zone est limitrophe de la commune de Strombeek-Bever. La vallée du Maalbeek bordée du Beverbos linéaire s'étend jusqu'au cœur de la commune par le biais de la zone de parc. Cette dernière doit servir de tampon pour protéger la réserve naturelle. L'« Ezel », la zone agricole située entre le Zijp et le Beverbos, joue elle aussi un rôle important comme zone tampon par rapport à la réserve naturelle.

La pression élevée exercée sur l'espace ouvert constitue un problème tout particulièrement prioritaire pour la commune de Wemmel.

POINTS D'ACTION

POINT D'ACTION 1 – L'élaboration d'un règlement de subventionnement pour l'aménagement et l'entretien de petits éléments paysagers.

POINT D'ACTION 2 – L'élaboration d'un règlement d'abattage.

POINT D'ACTION 3 – La recherche d'un plan de gestion complet pour le projet de boisement Hollandbos : aucun plan de gestion n'existe encore pour une partie des parcelles. L'élaboration de ce plan est souhaitée pour pouvoir concrétiser un projet de boisement.

POINT D'ACTION 4 – Beverbos, vzw. Réserve naturelle.

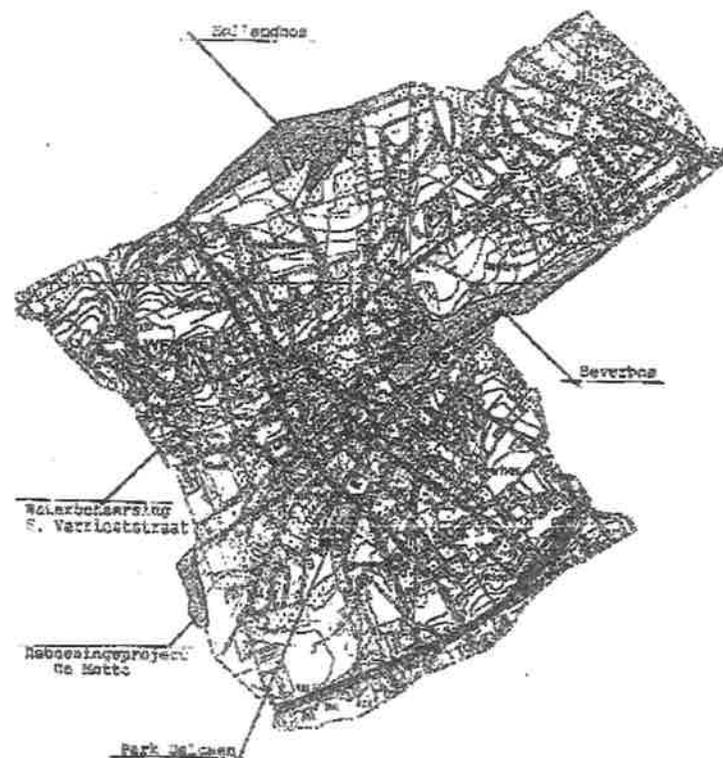
POINT D'ACTION 5 – Projet éducatif : aménagement d'un arboretum sur la prairie portant le numéro de parcelle 125c2 dans le parc du Beverbos.

POINT D'ACTION 6 – Gestion de l'eau H. Verrieststraat : épuration de l'eau à petite échelle du Reekbeek : aménagement d'un étang marécageux avec effet de tampon et d'épuration.

POINT D'ACTION 7 – Parc Balcaen : remplacement des peupliers par deux rangées de frênes.

POINT D'ACTION 8 – L'élaboration d'un plan de gestion des accotements pour les sentiers pédestres.

POINT D'ACTION 9 – Projet de boisement « De Motte » : ces terrains entrent en ligne de compte pour un boisement et ont déjà été achetés par la commune.



RÉALISATIONS

Depuis l'élaboration du PCDN, quatre points d'action ont déjà été réalisés. Vous trouverez ci-dessous un aperçu par point d'action :
POINT D'ACTION 4 – Un plan de gestion pour le Beverbos a été approuvé. L'objectif consiste à permettre à l'asbl Natuurpunt de se charger dans le futur de l'exécution de ce plan de gestion. Les négociations en la matière sont en cours.

POINT D'ACTION 5 – L'arboretum a été aménagé et entretenu par le service de gestion des espaces verts de la commune.

POINT D'ACTION 7 – Les nombreux peupliers ont été remplacés par deux rangées de frênes.

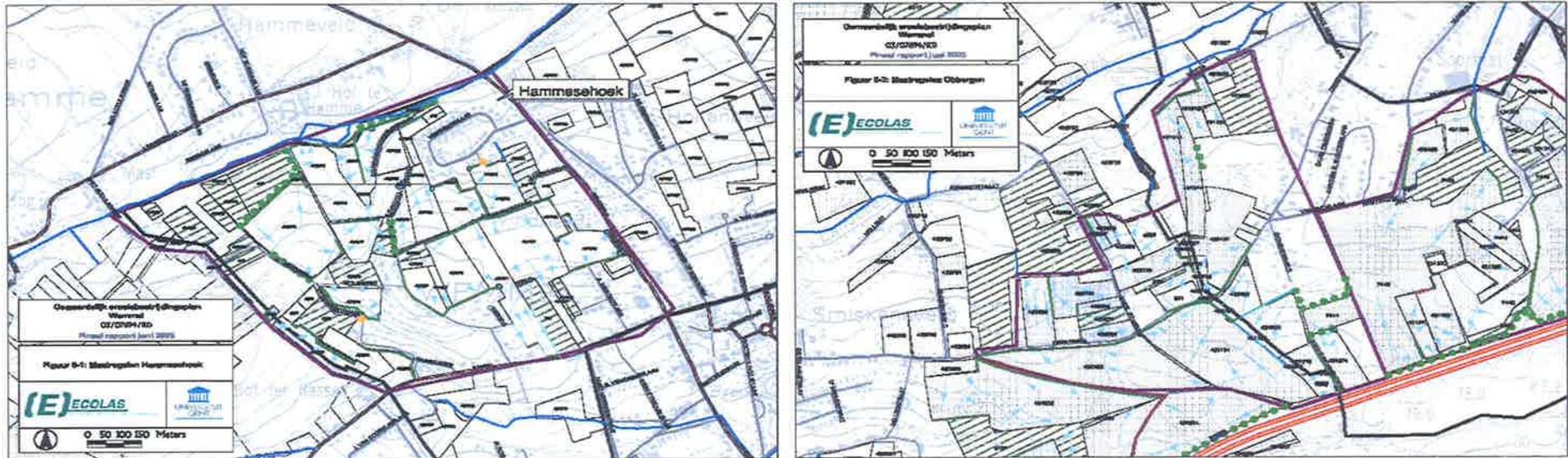
POINT D'ACTION 9 – Le projet de boisement n'a pas été totalement réalisé vu que pratiquement aucun arbre ne pouvait pousser en raison de la pollution du sol. Une haie a été plantée au bord de la parcelle. Pour le reste, la décision a été prise de laisser faire la nature et d'opter pour un boisement spontané.

3.3.3.

PLAN DE LUTTE CONTRE L'ÉROSION

Un plan concret de lutte contre l'érosion a été élaboré pour quatre zones de la commune : Hammesehoek, Obbergen (priorité élevée), Ronkel et Moorbeek-Leestbeek (priorité faible).

Les cartes relatives aux mesures prises en matière de lutte contre l'érosion aux niveaux du Hammesehoek et du Obbergen sont reproduites ci-dessous :



3.3.4.

PLAN DE MOBILITÉ

La commune de Wemmel dispose depuis janvier 2010 d'un plan de mobilité. Fin 2002, le bureau Belgroma a été désigné pour l'établissement du plan de mobilité.

Les principaux objectifs du plan sont les suivants :

- Faire de Wemmel une commune résidentielle de grande valeur et viable
- Optimiser les flux de trafic de transit qui s'articulent autour du R0, sur le ou les axes prévus à cet effet
- Créer des rues au trafic réduit au maximum

- Réduire les nuisances causées par le trafic de passage sur les axes principaux qui traversent la commune
- Réduire le trafic par les petites routes dans les rues résidentielles
- Améliorer la sécurité routière en réduisant considérablement le nombre d'accidents sur les axes nord-sud
- Créer des axes de transport public à la fois fluides et fiables
- Aspirer dans toute la commune à une pression acceptable liée au stationnement, à une occupation des emplacements de stationnement de maximum 80 % dans le centre et de maximum 70 % dans la zone environnante
- Apporter une solution durable au problème de stationnement auquel sont actuellement confrontés les camions
- Développer un réseau communal cohérent de voies piétonnes et cyclables, connecté aux routes supra-locales et au réseau de la Région de Bruxelles-Capitale

Les éléments tirés du plan de mobilité figurent plus loin dans le plan communal de structure en matière d'urbanisme.

3.3.5.

ÉTUDE DE FAISABILITÉ POUR UN CENTRE ET UN PARC PUBLICS

En 1997, la commune de Wemmel a confié à l'architecte T. Martin la mission de réaliser une étude de faisabilité pour le Ronkelhof. Le projet inclut la fondation d'un centre public abritant une salle avec estrade, une salle de danse, une bibliothèque, une académie de musique et une cafétéria.

L'administration communale est chargée d'analyser s'il convient de développer ou non les ambitions précitées.

3.3.6.

ÉTUDE DE FAISABILITÉ ET VISION EN MATIÈRE D'UTILISATION OPTIMALE DU PATRIMOINE BÂTI COMMUNAL

Le 1^{er} novembre 2003, le rapport final de l'étude de faisabilité du patrimoine bâti communal a été clôturé par la firme Eurosense. Il a notamment été analysé dans quelle mesure la relocalisation du parc à conteneurs communal et des services techniques externes vers le site Balcaen était réalisable. Dans l'intervalle, un PPA a été élaboré par Groep Planning pour ce site.

En ce qui concerne le manque de place dans la maison communale, il est conseillé de construire un nouveau centre administratif. La maison communale actuelle pourrait alors être utilisée pour des fonctions plutôt représentatives. Les possibilités d'emplacement de la nouvelle construction sont limitées pour la simple et bonne raison qu'il faut éviter une trop grande distance par rapport à la maison communale actuelle. Un bâtiment situé à l'endroit de l'ancienne ferme en carré qui appartenait au château, dans la zone de parc sur la Folletlaan, ne semble pas réalisable car une modification d'affectation est nécessaire à cet effet. Un endroit plus approprié semble être l'ancien bureau de police. Une nouvelle construction pourrait être bâtie à cet endroit.

3.3.7.

ÉLÉMENTS DE BASE PERTINENTS DANS LA PLANIFICATION STRUCTURELLE COMMUNALE DES COMMUNES VOISINES

Les données suivantes dans les plans communaux de structure des communes voisines de Wemmel sont pertinentes pour le développement soutenu de Wemmel :

Communes voisines dans la province du Brabant flamand :

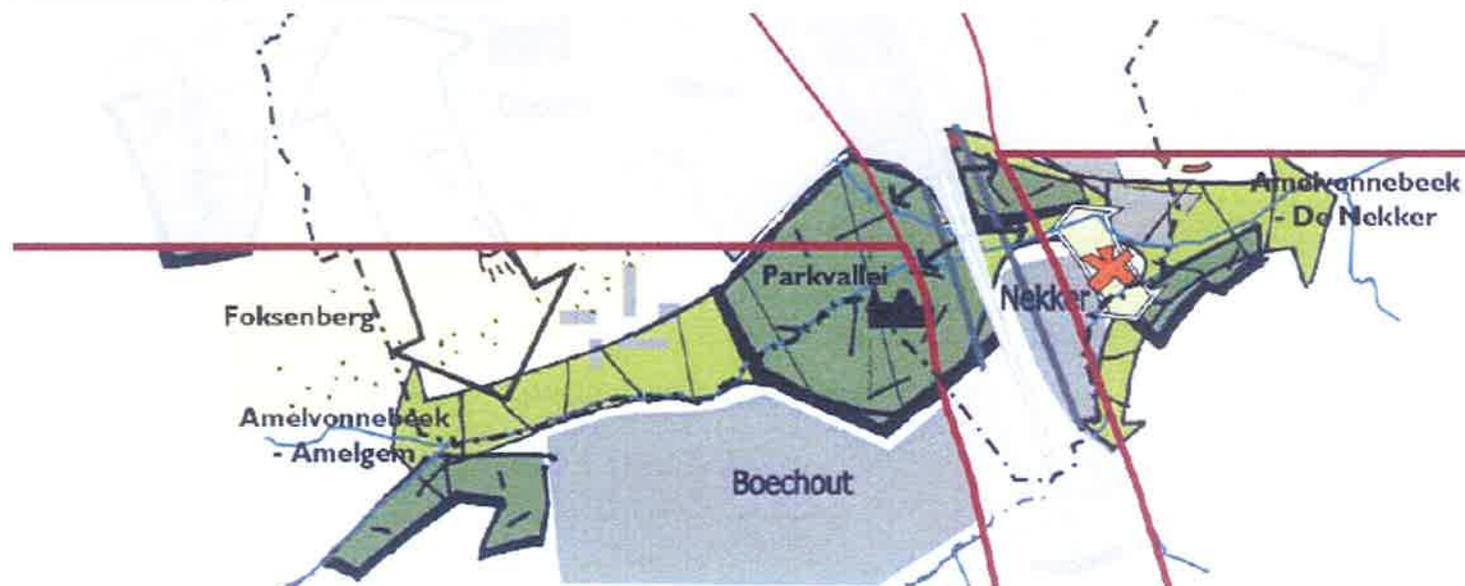
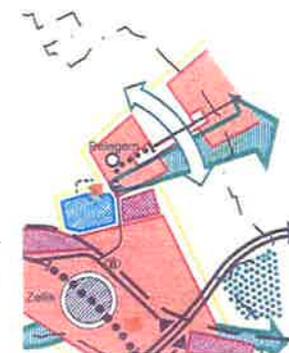
ASSE : Le plan communal de structure en matière d'urbanisme a été définitivement accepté lors de la séance du conseil communal du 21 février 2005 et a été définitivement approuvé lors de la séance de la députation permanente du 21 avril 2005.

Les vallées du Grand et du Petit Landbeek affichent encore un caractère relativement ouvert et doivent être renforcées en mettant l'accent sur le caractère écologique. Un ruban résidentiel est indiqué le long d'un seul côté de la Reekstraat.

MERCHTEM : Le plan de structure de Merchtem est en cours d'élaboration.

MEISE : Le plan de structure de Meise a été approuvé par le conseil communal le 19/10/2006 – l'approbation définitive par la députation permanente a eu lieu le 04/01/2007 et est parue au Moniteur le 16/01/2007.

Dans la Vallée du Parc au sud de la commune, avec la vallée de l'Amelvonnebeek, le Jardin Botanique National et le parc Drijtoren, la politique est axée sur la préservation des fonctions de parc, sur l'intégration de la politique de gestion des vallées et sur la création d'une liaison paysagère au niveau du Nekker.



GRIMBERGEN : Le plan de structure de Grimbergen est en cours d'élaboration.

Communes voisines dans la Région de Bruxelles-Capitale :

JETTE : Le plan communal de développement (PCD) de la commune de Jette est en cours d'élaboration. Le plan communal de développement est dans sa phase de conception.

4. STRUCTURE SPATIALE EXISTANTE

La structure spatiale existante est présentée à l'aide de :

- La structure spatiale existante à l'échelle macro-géographique ;
- La structure spatiale existante à l'échelle méso-géographique.

4.1. LA STRUCTURE SPATIALE EXISTANTE À L'ÉCHELLE MACRO-GÉOGRAPHIQUE

La structure spatiale existante à l'échelle macro-géographique est présentée à l'aide :

- D'éléments macro-structurants à Wemmel ;
- De Wemmel dans la structure urbaine régionale.

4.1.1. *ÉLÉMENTS MACRO-STRUCTURANTS À WEMMEL*

Les éléments macro-structurants sont les éléments spatiaux qui relient Wemmel à son environnement. En localisant et analysant ces éléments, la commune de Wemmel est placée de façon spatiale dans son contexte régional ; la commune est autrement dit positionnée dans la province et/ou la région.

Les principaux éléments macro-structurants pour Wemmel sont décrits dans ce chapitre et sont représentés sur carte.

LA STRUCTURE DES ESPACES OUVERTS

La commune de Wemmel est située sur le plateau brabançon. La zone est fortement urbanisée et découpée en raison d'axes d'infrastructure. L'habitat y est dense dans les espaces ouverts et la zone est caractérisée par un habitat linéaire marqué.

Malgré la pression liée à l'urbanisation, la commune de Wemmel et ses environs immédiats ont conservé différents « poumons verts ». Ainsi, le Jardin Botanique National est situé au nord de la commune et le Foeksbos est situé un peu plus loin à l'ouest. Au sud de la commune, le Laarbeekbos est situé juste après la frontière à côté de l'AZ de Jette. Le quartier du Centenaire, le château du Stuivenberg et le Palais royal sont situés à un jet de pierre de la commune.

La vallée de la Senne se situe à l'est de Wemmel, ainsi que le canal Bruxelles-Escout. La Dendre s'écoule à l'ouest de Wemmel, qui se jette plus loin vers le nord dans l'Escaut. Wemmel appartient géographiquement à la région limoneuse du Brabant flamand. Le sol de Wemmel se compose principalement de terres limoneuses. Plus loin vers le nord, le sol se compose de terres sablo-limoneuses et encore plus loin vers le nord, de terres sablonneuses et sablonneuses légèrement limoneuses. Des terres alluviales apparaissent le long des rivières.

LA STRUCTURE D'HABITAT

Wemmel est une commune à facilités située au nord de Bruxelles. La commune est morphologiquement soudée à Bruxelles. Il s'agit d'une commune résidentielle située dans la ceinture flamande autour de Bruxelles mais aussi l'une des communes à plus forte densité de population dans la ceinture flamande autour de Bruxelles. L'espace ouvert y est densément bâti et l'habitat linéaire y est fréquent. Des zones urbaines dans les environs de Wemmel sont : Alost à l'ouest, Dendermonde au nord-ouest, Malines au nord-est, Vilvorde à l'est et Bruxelles au sud. La pression la plus élevée liée à l'urbanisation vient de Bruxelles. La proximité de Bruxelles favorise l'urbanisation rapide de cette zone depuis la Seconde Guerre mondiale et surtout depuis l'achèvement du Ring autour de Bruxelles.

LA STRUCTURE SPATIO-ÉCONOMIQUE

La ceinture flamande autour de Bruxelles est caractérisée par une grande interdépendance entre l'habitat et les activités économiques. Un secteur industriel, commercial et des services de premier plan crée avec les universités présentes, l'aéroport de Zaventem et la gare TGV de Bruxelles-Midi une valeur ajoutée importante pour toute la région. Aucune activité industrielle à grande échelle ne s'est implantée sur le territoire de Wemmel. Deux zones industrielles d'une superficie commune d'environ 9 ha apparaissent au sud de la commune.

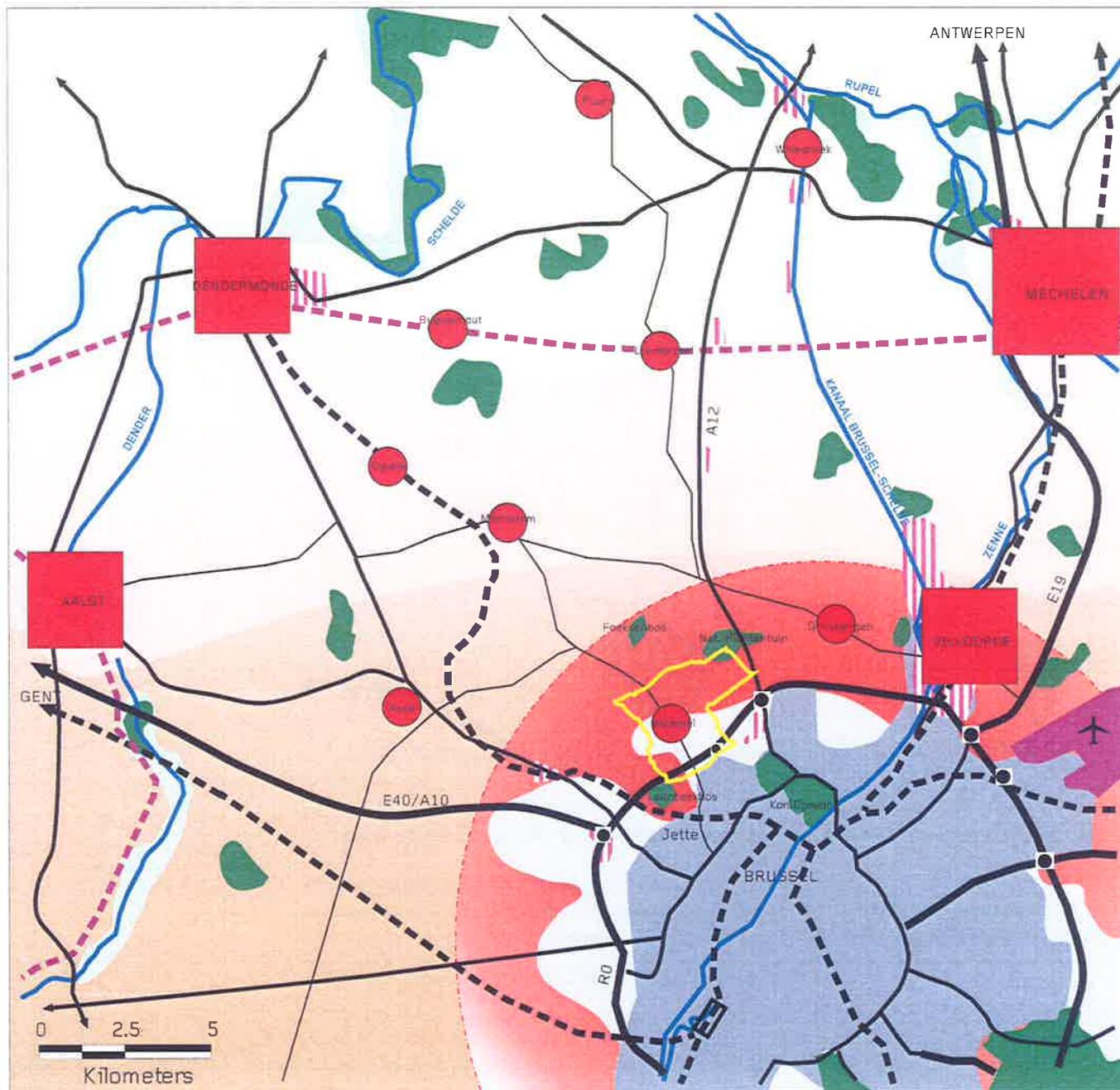
L'INFRASTRUCTURE LINÉAIRE

Au sud, la commune de Wemmel est traversée par le R0, le Ring autour de Bruxelles. Le désenclavement principal de la commune, la bretelle d'accès au R0, est situé au niveau de l'avenue de Limburg Stirum. La Windberg – Kaasmarkt – Dr. H. Folletlaan – Chaussée de Bruxelles est la bretelle de raccordement nord-sud de Jette vers Merchtem, Opwijk, etc. Une seconde bretelle de raccordement nord-sud plus petite est l'avenue de Limburg Stirum – Chaussée de Bruxelles – Chaussée vers Merchtem, qui offre un accès à Bruxelles 2 au sud le long du pont sur le R0. Le long du côté nord, la bretelle traverse le vieux noyau villageois et rejoint la bretelle de raccordement est-ouest Rassel – Robbrechtsstraat – Zijp.

L'A12 est située à l'est de Wemmel. L'E19 plus loin à l'est.

La principale gare située dans les environs est celle de Bruxelles-Midi, une gare TGV. La ligne ferroviaire pour le transport de personnes Bruxelles-Dendermonde est située à l'ouest de la commune ; cette ligne est structurellement déterminante tant au niveau international qu'au niveau flamand. La ligne ferroviaire pour le transport de personnes Bruxelles-Anvers, située à l'est de la commune, est elle aussi structurellement déterminante tant au niveau international qu'au niveau flamand. La ligne ferroviaire pour le transport de marchandises Malines-Dendermonde, tout aussi structurellement déterminante tant au niveau international qu'au niveau flamand, est située au nord de la commune. Aucune ligne ferroviaire ne traverse Wemmel. Des liaisons de bus permettent de rejoindre le réseau ferroviaire à proximité.

Aucun cours d'eau d'importance supralocale n'apparaît sur le territoire de Wemmel. Le canal Bruxelles-Charleroi est situé à l'est de la commune.



04
STRUCTURE SPATIALE EXISTANTE
À L'ÉCHELLE MACRO-GÉOGRAPHIQUE

- Zone urbanisée autour de Bruxelles
- Périphérie urbaine flamande de Bruxelles
- Périphérie urbaine
- Noyaux
- Complexe boisé
- Aéroport national
- Industrie
- Cours d'eau
- Vallée de rivière
- Autoroute avec nœuds
- Voie régionale
- Voie intercommunale
- Voie ferroviaire principale destinée au transport d'usagers
- Voie ferroviaire principale destinée au transport de marchandises
- Arrêt TGV
- Terres limoneuses
- Terres sablonneuses
- Terres limoneuses et sablonneuses

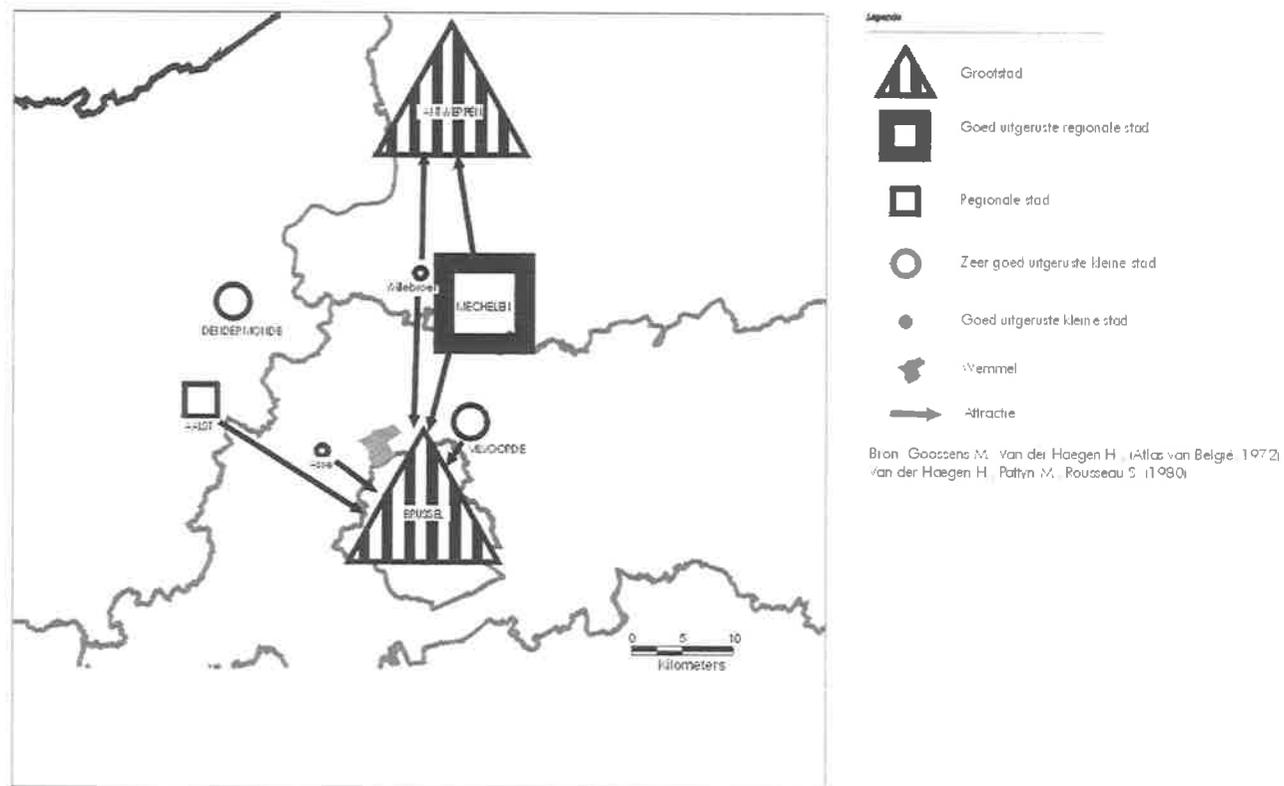


4.1.2.

WEMMEL DANS LA STRUCTURE URBAINE RÉGIONALE

La carte de la structure urbaine régionale présente la hiérarchie des noyaux et leur interdépendance. Il est clair que la métropole bruxelloise dispose d'une grande sphère d'influence. La commune de Wemmel peut être située au nord de la métropole bruxelloise et apparaît très clairement dans cette sphère d'influence.

En ce qui concerne les flux de navetteurs, il est un fait que la plupart des travailleurs et étudiants de la commune se rendent chaque jour à Bruxelles.



CARTE 05 WEMMEL DANS LA STRUCTURE RÉGIONALE

4.2.

LA STRUCTURE SPATIALE EXISTANTE À L'ÉCHELLE MÉSO-GÉOGRAPHIQUE

Radiographier la commune de Wemmel à l'échelle méso-géographique signifie que les éléments spatiaux structurants du système physique de base, la structure naturelle, la structure agricole, la structure forestière, la structure d'habitat, la structure économique et enfin les infrastructures linéaires dans les limites communales de Wemmel sont localisés et analysés. L'objectif consiste à fournir par le biais d'une combinaison de l'histoire et des développements contemporains une image claire de la commune. Cette combinaison doit en fin de compte mener à la structure spatiale existante globale de la commune.

Les différentes structures spatiales dans la commune sont analysées ci-après de façon distincte :

- Structure existante des espaces ouverts (qui est à son tour composée de la structure physique, naturelle, agricole et paysagère) ;
- Structure d'habitat existante ;
- Structure spatio-économique existante ;
- Structure de trafic et de transport existante ;
- Structure touristique-récréative existante.

4.2.1.

STRUCTURE EXISTANTE DES ESPACES OUVERTS

La structure existante des espaces ouverts se compose de :

- La structure physique ;
- La structure naturelle ;
- La structure agricole ;
- La structure paysagère.

STRUCTURE PHYSIQUE³

Relief :

Wemmel se situe sur le plateau brabançon. Sur le territoire de la commune, le plateau est entaillé par les vallées de l'Amelvonnebeek et du Maalbeek. Il s'agit d'un paysage ondulé avec des hauteurs de 32 à 83 m. Les zones les plus basses se situent dans les vallées. Le point le plus bas se situe dans l'extrême est de Wemmel. Les zones les plus élevées sont situées dans le sud et dans l'ouest de la commune, avec le point le plus élevé dans l'extrême sud.

Hydrographie :

Les cours d'eau dans la commune de Wemmel font partie du bassin hydrographique de la Senne, plus particulièrement du sous-bassin hydrographique 70D ; l'aval de la Senne.

Le Maalbeek inclut un bassin hydrographique de 42,4 km². Ce bassin apparaît suite à la confluence du Grand et du Petit Zandbeek à Relegem et est alimenté sur le territoire de Wemmel par le Reekbeek, le Molenbeek, le Ronkelbeek, le Moorbeek et le Leestbeek. À l'est de Wemmel, il conflue avec l'Amelvonnebeek pour se jeter dans la Senne à Grimbergen.

L'Amelvonnebeek suit la frontière septentrionale de la commune et accueille sur son tracé l'Amelgense Molenbeek.

Sol :

Les terres limoneuses forment le principal type de sol sur le territoire de Wemmel.

Dans les vallées apparaissent des sols à gley sur de la matière limoneuse avec horizon de réduction. Ils ont été formés par des matières colluviales ou alluviales fortement limoneuses et se caractérisent par un mauvais drainage. La nappe aquifère apparaît très peu profonde durant toute l'année.

Plus loin dans les vallées, les terres limoneuses deviennent de moins en moins à gley et sont de mieux en mieux drainées. Les sols limoneux les mieux drainés sont les sols A_{ba}. Ces sols dominent la région limoneuse. Ils couvrent des surfaces d'un seul tenant sur le territoire de Wemmel et dans les communes environnantes. Ces terres sont parfaitement adaptées à toutes les cultures et sont très fertiles.

³ Données principalement tirées du PCDN

Hydrologie :

Dans les vallées, la nappe aquifère est peu profonde et est fortement soumise aux fluctuations saisonnières. Au printemps, la nappe aquifère atteint son niveau le plus haut.

À la lisière des vallées, les terres sont influencées par une nappe aquifère provisoire causée par la présence à petite profondeur d'un substrat imperméable ou surtout en raison d'un apport hydraulique conséquent venant de plus haut. La zone sur laquelle les eaux souterraines pénètrent dans le sol est la zone à gley caractérisée par la présence de taches brunâtres.

Les zones extérieures aux vallées sont caractérisées par une nappe aquifère très profonde. L'eau excédentaire est évacuée rapidement et facilement grâce au relief favorable. La couverture limoneuse joue un rôle important en termes de régulation du régime des eaux ; le limon dispose d'une capacité élevée d'emménagement de l'eau, à la suite de quoi les plantes peuvent bénéficier d'une importante quantité d'eau durant une période de temps prolongée. Sur les côtes, le limon est situé sur un substrat perméable, à la suite de quoi un drainage favorable apparaît.

Vulnérabilité de la nappe aquifère :

Les paramètres qui déterminent la vulnérabilité de la nappe aquifère sont :

- L'épaisseur et les caractéristiques hydrauliques des formations aquifères.
- L'épaisseur et la nature des couches de surface (couche située au-dessus de la couche aquifère).
- L'épaisseur de la zone non saturée (s'étend jusqu'à la profondeur à laquelle se trouve la nappe aquifère).

Ces éléments déterminent la mesure dans laquelle la pollution à la surface peut pénétrer dans la nappe aquifère. La carte de vulnérabilité, établie par le Ministère de la Communauté flamande, indique pour Wemmel la classification « moyennement vulnérable ». Cela équivaut à une couche aquifère de sable ou de sable argileux et à une couverture limoneuse d'au moins 5 m.

Pour la vallée du Maalbeek et de l'Amelvonnebeek, la classification passe toutefois à « très vulnérable » en raison de l'absence de couverture et d'une zone non saturée de plus de 10 m. L'argile d'Asse y est érodée et les sables de Wemmel et de Lede y sont affleurés.

Évaluation aquatique :

La carte de sensibilité aux inondations (voir ci-dessous) indique que la vallée du Maalbeek, surtout, est confrontée à de fréquentes inondations, juste avant le centre et à la frontière avec Grimbergen (Beverbos). Les zones indiquées en bleu foncé constituent les zones effectivement sensibles aux inondations. Ces zones équivalent aux zones récemment inondées. Les zones indiquées en bleu clair sont les zones inondables par nature. C'est également le cas dans une moindre mesure pour l'Amelvonnebeek.

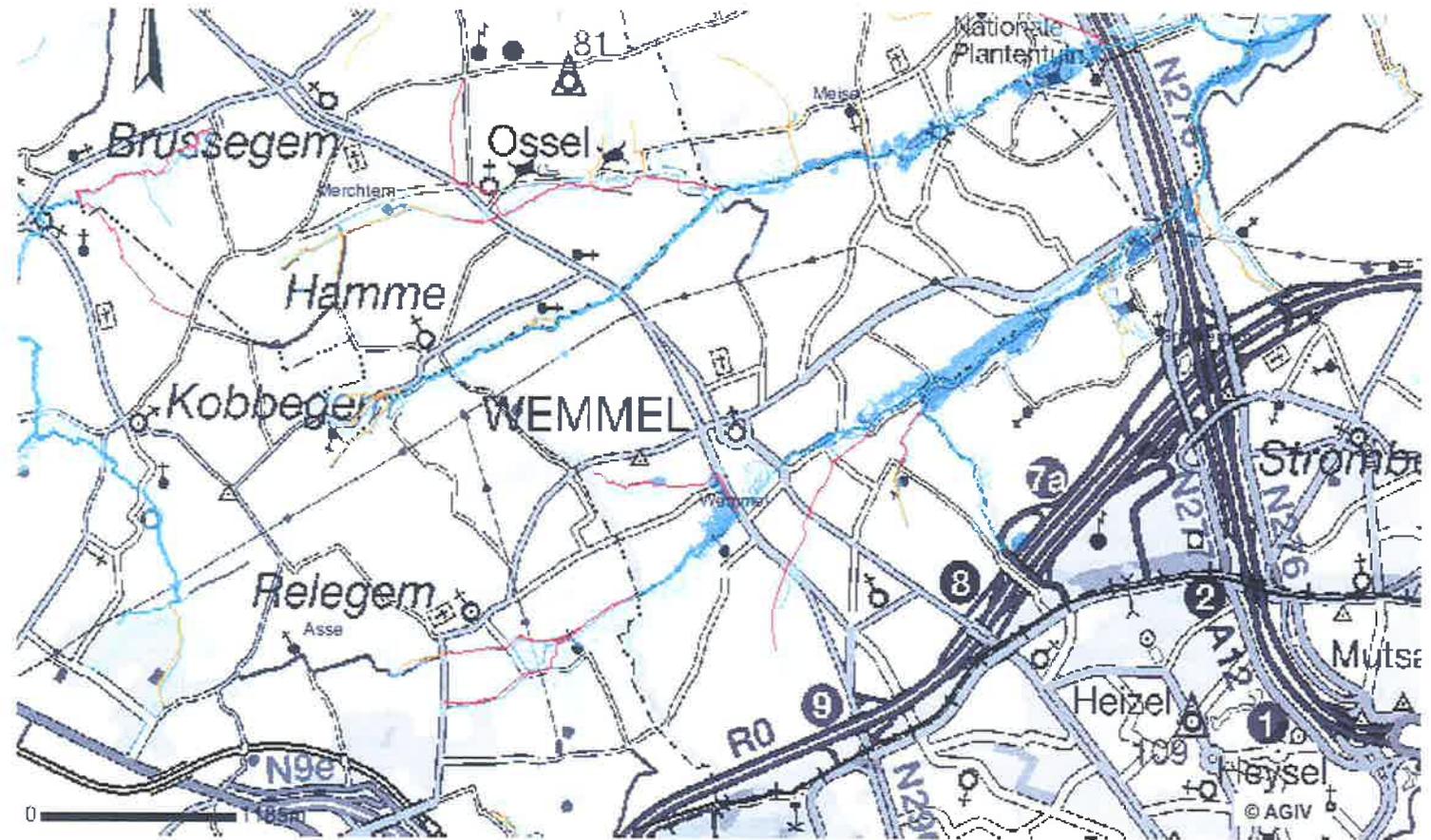
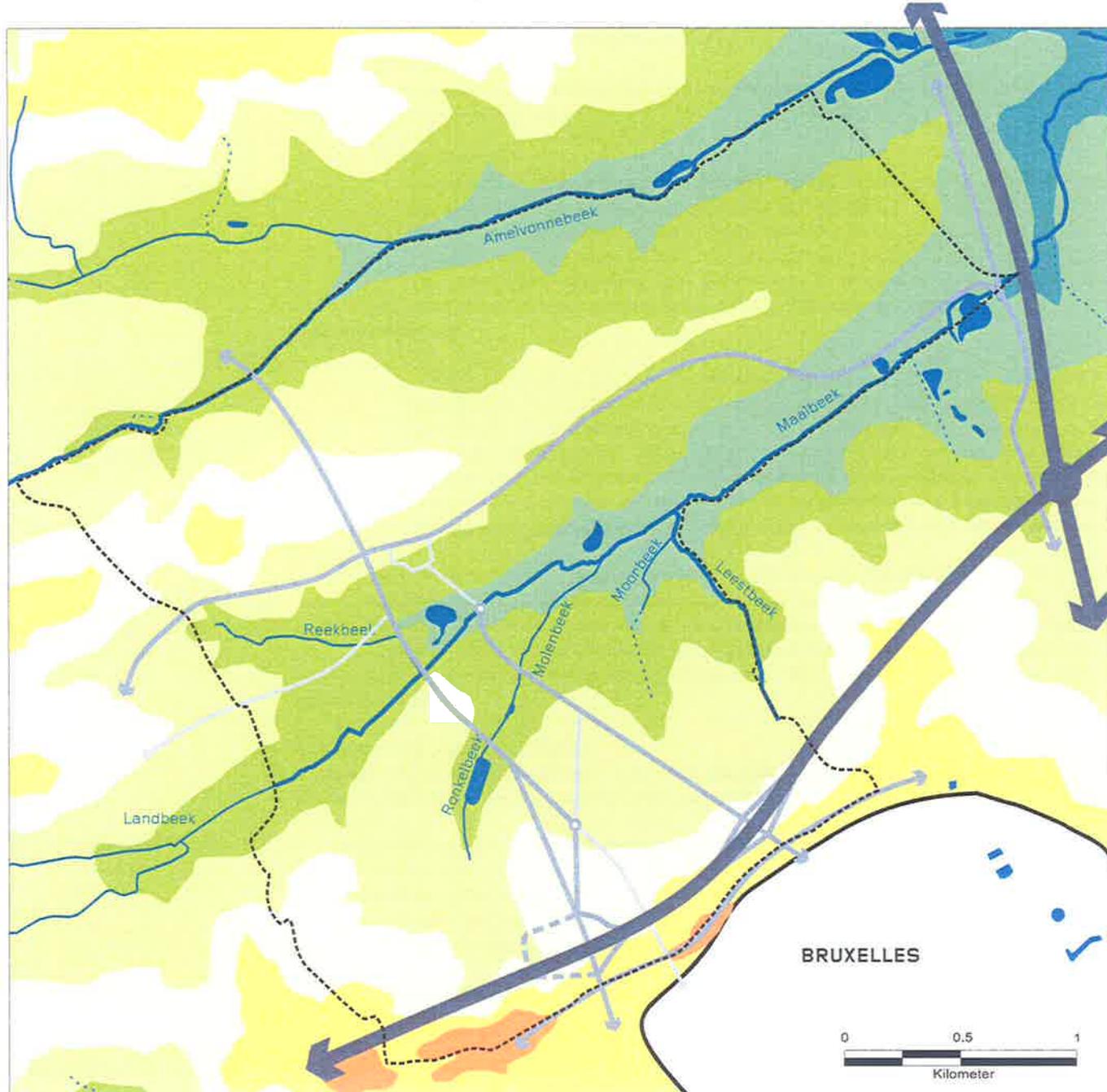


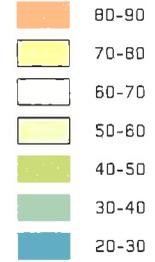
ILLUSTRATION 3

CARTE DE L'ÉVALUATION AQUATIQUE



06
RELIEF ET HYDROGRAPHIE

RELIEF (m)



HYDROGRAPHIE



LA STRUCTURE NATURELLE

La notion de structure naturelle est utilisée dans son sens le plus large. La structure naturelle est :

- L'ensemble cohérent de vallées de rivières et ruisseaux, les grands complexes naturels et forestiers et les autres zones où se manifestent les éléments et processus structurellement déterminants pour la nature.
- L'infrastructure écologique qui s'y rapporte formée par des éléments naturels linéaires, ponctuels et de forme plane, par de petits complexes naturels et forestiers et par des zones de parc.

La structure naturelle est caractérisée par une cohérence écologique et par des rapports écologiques importants. Les zones qui affichent une cohérence interne forte et de nombreux rapports écologiques relativement peu perturbés disposent d'une plus-value élevée pour la fonction naturelle⁴.

Zones de vallées :

Les vallées de ruisseaux sont des éléments structurellement dominants pour la structure naturelle. Elles disposent d'une valeur particulière en raison de leurs propres communautés de vie et de leur participation importante à certains processus écologico-paysagers.⁵ Les sols qui y sont rencontrés sont des sols eutrophes avec des pâturages humides, une infiltration y apparaît et des éléments paysagers particulièrement petits en font partie. Les ruisseaux disposent d'une fonction structurante comme élément de liaison. Deux bassins hydrographiques apparaissent sur le territoire de Wemmel :

- *La vallée de l'Amelvonnebeek* : cette vallée couvre toute la partie septentrionale de la commune et est majoritairement composée de prairies et de champs. Le Hollandsbos est également situé dans cette vallée. En outre, cette vallée est caractérisée par la présence de certains lotissements récents. Le Jardin Botanique National est situé à l'est,
- *La vallée du Maalbeek* : cette vallée couvre deux tiers du territoire de Wemmel. Elle dispose de différents affluents : le Reekbeek, qui prend sa source près de la frontière avec Relegem, le Landbeek, qui prend sa source à Relegem, le Ronkelbeek, qui prend sa source près du Ronkelhof, le Molenbeek, le Moorbeek, qui prend sa source près de l'Overbos et le Leestbeek, qui prend sa source près du Ring et qui forme la frontière avec Bever.

Zones forestières :

Quelques zones boisées apparaissent dans la commune de Wemmel :

- *Le Hollandsbos* est situé au niveau de la frontière septentrionale de Wemmel. Il est situé dans la vallée de l'Amelvonnebeek. La forêt joue un rôle important en tant qu'élément de liaison entre le Jardin Botanique National (à l'est) et la forêt du château d'Ossel et de Brussegem (au nord-ouest). La majeure partie est gérée par la société Hagen.
- *Le Beverbos* est situé dans la vallée du Maalbeek, au centre de la commune. La zone forestière s'étend jusqu'à Grimbergen. Il y a quelques années, le Beverbos sur le territoire de Wemmel a été acheté par l'administration communale.

⁴ Source : Ministère de la Communauté flamande, Schéma de Structure d'Aménagement de la Flandre, version intégrale, Partie 1A : structure spatiale existante, page 65

⁵ Source : Schéma de Structure d'Aménagement de la Flandre (p.65), Ministère de la Communauté flamande, 1997.

La bande boisée le long du R0 (au sud de Wemmel) rejoint au sud du Laarbeekbos à Jette.

Infrastructure écologique :

L'infrastructure écologique est formée par des éléments naturels de bande, linéaires et ponctuels ainsi que par de petits éléments naturels de forme plane, par des zones naturelles et forestières isolées et par des zones de parc. À Wemmel, les éléments paysagers suivants font partie de l'infrastructure écologique : les petites entités forestières, les rangées d'arbres, les chemins creux, les pâturages et prairies de fauche, les talus, les mares et les anciens vergers.

Zones structurellement déterminantes :

Grâce à la combinaison de processus et éléments importants pour la nature dans un endroit à délimiter clairement, ces zones constituent un précieux système spatial et naturel. Ces zones cohérentes jouent un rôle structurant.

Les zones suivantes sont structurellement déterminantes dans leur totalité pour Wemmel :

- La vallée de l'Amelvonnebeek avec les parties suivantes :
- Hammesehoek : un paysage non bâti riche en petits éléments paysagers. Il est relié aux espaces ouverts de Hamme et Relegem.
 - Hollandveld : zone agricole de valeur paysagère avec de petits éléments paysagers.
 - Hollandbos : une forêt de peupliers et de frênes qui joue un rôle essentiel comme liaison entre le jardin botanique et la forêt du château au nord de Wemmel.
 - Bouchoutbos
 - Jardin Botanique de Meise.
- La vallée du Reekbeek est riche en petits éléments paysagers et peut jouer un rôle important comme partie de l'une des ceintures vertes à travers la commune.
 - La vallée du Ronkelbeek et du Molenbeek forme un ruban vert à travers la commune avec le parc Balcaen et deux étangs. L'espace ouvert est toutefois mis sous pression. Il forme une liaison importante entre le Beverbos et le Laarbeekbos à Jette.
 - La vallée du Leestbeek est évidemment de grande valeur en raison des rangées d'arbres et bosquets qui accompagnent le ruisseau.
 - Le parc situé entre la Van Gysellaan et la Bouchoutlaan est une importante zone verte entre le Beverbos et le Jardin Botanique.
 - La vallée du Maalbeek avec les parties suivantes :
 - Le Beverbos offre une grande diversité paysagère et une grande richesse biotopique (eau libre, roselière, prairies humides, forêt marécageuse, forêt d'aunes, etc.). La valeur est en outre renforcée par la qualité structurelle du Maalbeek dans cette zone.
 - Le parc du château (aujourd'hui maison communale).
 - Le parc jouxtant le Beverbos, qui doit principalement servir de tampon permettant de protéger la réserve naturelle (Beverbos).
 - La zone agricole « De Ezel » joue un rôle important en tant que zone tampon par rapport à la réserve naturelle située plus au sud.

LA STRUCTURE AGRICOLE

Selon l'analyse de la zone agricole dans le Schéma de Structure d'Aménagement de la Flandre, la commune de Wemmel appartient à la classe 1, ce qui signifie que moins de 40 % de la surface se compose de zones agricoles (selon le plan régional). Au 18^e siècle, la plupart des terrains de la commune étaient encore utilisés pour l'agriculture. La proportion est aujourd'hui plus faible. La plupart des terrains agricoles de Wemmel sont composés de sols limoneux avec structure Aba, autrement dit des sols très fertiles. Certaines zones agricoles d'un seul tenant apparaissent à Wemmel, à la lisière de la commune. Le nombre d'agriculteurs actifs dans la commune diminue toutefois de façon constante.

La fonction agricole des terres est traditionnellement le support économique le plus important de la zone rurale. Pour cette raison, les aspects et évolutions déterminants pour la structure des espaces ouverts de la commune et pour les besoins spatiaux futurs de l'agriculture sont ensuite analysés. L'utilisation du sol de la commune est analysée en utilisant les résultats des recensements agricoles et horticoles de l'INS. Il convient toutefois de noter que ces données sont collectées au niveau de l'entreprise, raison pour laquelle des terrains situés à l'extérieur de la commune peuvent également figurer au tableau et des terrains situés à l'intérieur de la commune peuvent en être absents lorsqu'ils appartiennent à une entreprise extérieure à la commune.

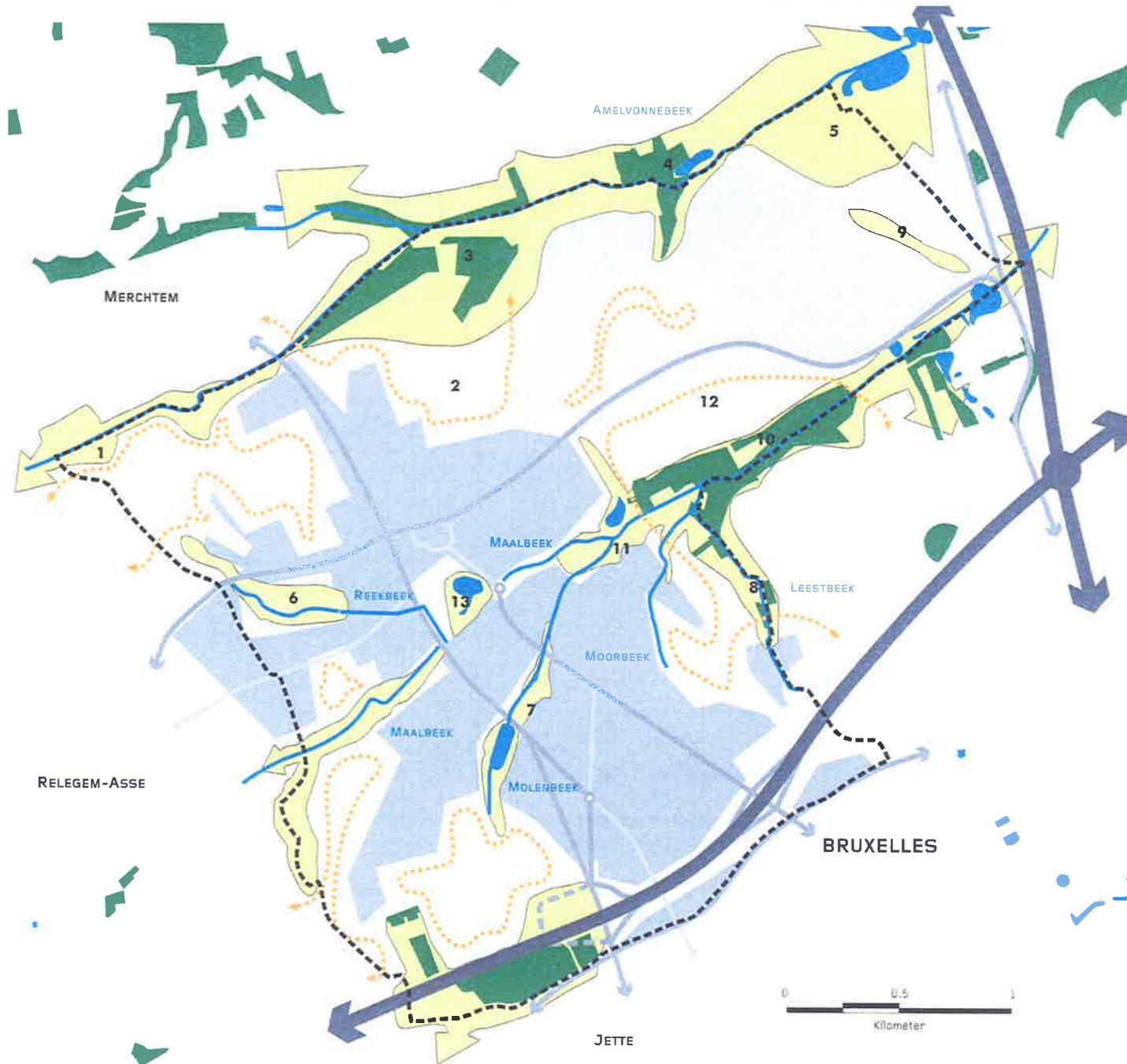
	1981	1991	2002	ÉVOLUTION 1981 – 2002
NOMBRE D'EXPLOITATIONS AGRICOLES	40	30	22	- 18
NOMBRE D'EMPLOIS	61	44	24	- 37
SUPERFICIE DES TERRÉS AGRICOLES (HA)	242,9	225,5	183,7	- 59,2
CÉRÉALES : BLE	50,40	40,68	36,6	- 13,8
ORGE	36,0	23,18	12,9	- 23,1
AUTRES	19,48	5,62	20,1	+ 0,62
CULTURES INDUSTRIELLES	25,9	35,50	21,2	- 4,7
POMMES DE TERRE	15,64	20,26	17,0	+ 1,36
PLANTES FOURRAGÈRES	5,3	22,3	20,1	
HORTICULTURE : CULTURE EN PLEIN AIR	15,07	10,17	3,2	- 11,87
CULTURE EN SERRES	1,25	0,46	0,1	- 1,24
PRAIRIES TEMPORAIRES	1,3	45,4	} 47,9	} - 24,6
PRAIRIES PERMANENTES	71,2	21,2		
ÉLEVAGE : BOVINS	366	337	214	- 152
PORCINS	15	9	1	- 14
OVINS	40	9	5	- 35
VOLAILE	425	63	10	- 415
AUTRES	18	9	14	- 4

TABEAU 4 ÉVOLUTION DE L'UTILISATION DES TERRÉS AGRICOLES

Il ressort du tableau ci-dessus que la plupart des activités agricoles enregistrent un recul. Le nombre d'exploitations agricoles a presque été réduit de moitié sur une période de 20 ans. Le nombre d'emplois dans le domaine agricole a diminué de plus de moitié au cours de la même période.

Depuis 2002, l'élevage à Wemmel se compose principalement de bovins. Le nombre de bovins et d'autres animaux élevés a fortement diminué depuis 1981. Le secteur de la volaille, surtout, enregistre le plus net recul.

En 2002, 183,7 ha de terres agricoles étaient encore utilisés à Wemmel. Ce chiffre équivaut à près de 20 % de la superficie totale (874,43 ha) de la commune.



07
STRUCTURE NATURELLE ET
AGRICOLE EXISTANTE

-  Surfaces naturelles importantes
-  Bois
-  Zones agricoles
-  Cours d'eau
-  Étang
-  Voies
-  Urbansation Wemmel
-  Urbansation Bouchout

Zones définissant la structure

1. Hammesehoek
2. Hollandveld
3. Hollandbos
4. Bois de Bouchout
5. Jardin botanique national (partie Z sur Wemmel)
6. Vallée du Reekbeek
7. Vallée du Ronkelbeek et du Molenbeek
8. Vallée du Leestbeek
9. Parkway
10. Beverbos
11. Parc en direction du Beverbos
12. « De Ezel »
13. Parc du château



LA STRUCTURE PAYSAGÈRE

Le paysage forme le contexte global – et est le résumé – du fonctionnement spatial d'une zone. Il est le résultat de l'interaction dynamique entre les facteurs physiques, biotiques et anthropogènes (les interventions humaines). Les balises, les caractéristiques de relief structurantes, les transitions de terrains marquantes, les paysages entiers et les couloirs d'espace ouvert caractérisent le paysage et sont donc structurellement déterminants.

Wemmel se compose d'un paysage ouvert ondulé, avec une structure forestière le long des ruisseaux. Sur les terres plus élevées, fertiles et sèches apparaît une vaste surface agricole avec de grandes parcelles et peu de végétation linéaire (les dénommés openfields), pour autant qu'elles n'aient pas encore été évincées par l'habitat.

Historique du paysage :

- *La préhistoire* : différentes découvertes réalisées le long de la Chaussée Romaine ont indiqué l'existence d'une voie primitive. Des urnes datant de l'âge du Bronze ont été découvertes entre l'Avenue Reine Astrid et la Chaussée de Bruxelles. Il a semblé être question d'habitants qui ne pratiquaient pas l'agriculture, mais l'élevage et qui n'étaient pas établis à l'endroit de la découverte.
- *L'époque romaine* : des vestiges d'habitat datant de l'époque romaine ont été découverts le long du Rassel. Durant cette période, certaines terres fertiles ont été utilisées pour l'agriculture.
- *7^e – 12^e siècle* : dans un acte de 1132, l'église de Wemmel est désignée comme étant l'église mère, donc d'importance relativement élevée. La présence de l'église a donc mené à l'implantation de différentes maisons et fermes dans la région. Les terres les plus fertiles étaient alors utilisées pour l'agriculture (comme le Hollandveld, Kerkhofsveldt). Les pâturages apparaissaient dans les vallées marécageuses qui étaient inutilisables pour la culture.
- *12^e – 15^e siècle* : durant cette période, la commune de Wemmel dépend de l'abbaye de Grimbergen. Au milieu du 13^e siècle, Wemmel se voit conférer une forme fixe avec son église, son château et les différentes fermes réparties sur le territoire. Cette période a été marquée par le début de la culture sur le Heyde (au nord de la Chaussée Romaine). Des pâturages sont apparus le long du Maalbeek et de l'Amelgembeek. Des forêts sont apparues aux frontières communales aux environs du Hollandveld, du Zavelberg et du Reekbeek.
- *16^e – 17^e siècle* : il est fait mention de plusieurs nouvelles fermes durant cette période. En 1575, lors de la révolte iconoclaste, différentes fermes ont été détruites. Entre 1655 et 1668, une épidémie de peste ravageuse décime la population de Wemmel.
- *18^e – 1838* : durant cette période, une grande partie de la superficie de la commune est consacrée à l'agriculture. Le nord-est de la commune se compose principalement de champs étendus. Au sud et au sud-est apparaissent de grandes terres agricoles. Les zones marécageuses situées le long des ruisseaux sont réparties en différents petits champs. Certaines forêts apparaissent également dans la commune.
- *1838 – aujourd'hui* : à Wemmel également, la disparition des grands monastères, grands propriétaires terriens, a mené à une fragmentation de nombreux terrains avec d'énormes conséquences pour le paysage. À la suite de l'aménagement de l'avenue de Limburg Stirumlaan en 1910 et au parcellement correspondant, le centre de Wemmel a été totalement déplacé. La pression exercée sur l'espace ouvert à Wemmel s'est constamment accrue en raison de sa situation à la lisière de Bruxelles. À la suite de cela, le nombre d'habitants a rapidement augmenté et certains parcellements sont apparus nécessaires, qu'il s'agisse du lotissement au niveau du cimetière, du lotissement de Bouchout, du lotissement au niveau de l'Avenue des Quatre Vents, etc. La commune a fourni des efforts visant à conserver plusieurs espaces verts dans la commune, comme l'aménagement du parc de la maison communale, du parc autour de l'étang « Balcaen » et, plus récemment, du parc jouxtant le Beverbos.

Utilisation actuelle du sol :

Pour comprendre la structure spatiale de la commune, il convient avant tout de fournir un aperçu de l'affectation actuelle du sol de Wemmel. Une analyse de son évolution sur une période de 20 ans est ensuite réalisée.

L'espace non bâti couvrait en 2002 à Wemmel un peu plus de 50 % de la superficie totale de la commune. La plupart des parcelles non bâties sont utilisées à des fins agricoles : près de 35 % de la superficie totale de Wemmel est couverte de champs et pâturages. Il est étonnant de constater que les jardins, parcs et vergers occupent 6 % de la superficie totale. Près de 35 % de la superficie de la commune se compose de parcelles bâties.

Une analyse globale des parcelles bâties et non bâties permet de constater qu'environ 81,5 ha, ou 34 %, de superficie bâtie sont venus s'ajouter. Et ce, au détriment des terrains non bâtis.

En analysant la situation dans les détails, il apparaît que ce sont surtout les terres arables (-37,7 ha), les jardins, les parcs et vergers (-20 ha) et les pâturages (-10,2 ha) qui ont dû faire place à des maisons et fermes. Il est par contre étonnant de constater qu'une diminution d'environ 1 ha des voiries a été enregistrée malgré une augmentation de 66,2 ha occupés par des maisons et fermes.

Malgré le rétrécissement de l'espace ouvert au profit de l'espace bâti, 1,4 ha ou 12,8%, de forêts est venu s'ajouter au cours des 20 dernières années.

La superficie réservée aux bâtiments à vocation économique a également augmenté. L'espace réservé aux bâtiments à vocation artisanale et industrielle à Wemmel reste très limité (6,2 ha), mais a fortement augmenté au cours des 20 dernières années.

FONCTION	1992		1991		2002		ÉVOLUTION 1981-2002	
	ABS. (HA)	%	ABS. (HA)	%	ABS. (HA)	%	ABS. (HA)	%
TERRES ARABLES	251,1	28,7	231,8	26,5	213,4	24,4	-37,7	-15,0
PÂTURAGES	102,4	11,7	102,8	11,8	92,2	10,5	-10,2	-10,0
JARDINS, PARCS ET VERGERS	72,6	8,3	60	6,9	52,6	6,0	-20	-27,5
FORÊTS	10,9	1,2	10,3	1,2	12,3	1,4	+1,4	+12,8
ZONES RÉCRÉATIVES	10,4	1,2	10,4	1,2	10,3	1,2	-0,1	-1,0
COURS D'EAU	4,5	0,5	4,5	0,5	6,4	0,7	+1,9	+42,2
ROUTES	2,7	0,3	2,5	0,3	1,8	0,2	-0,9	-33,3
AUTRES + TERRAINS EN FRICHE	87,8	10,0	73,9	8,5	63	7,2	-24,8	-28,2
TOTAL PARCELLES NON BÂTIES	542,4	62,0	496,2	56,7	452	51,7	-90,4	-16,7
BÂTIMENTS AVEC FONCTION D'HABITATION	177,9	20,3	211,2	24,2	244,1	27,9	+66,2	+37,2
BÂTIMENTS AVEC FONCTION ÉCONOMIQUE	18,4	2,1	28	3,2	32,4	3,7	+14	+76,1
DONT BÂTIMENTS ARTISANAUX ET INDUSTRIELS	2,7	0,3	6,7	0,8	6,2	0,7	+3,5	+129,6
BÂTIMENTS AVEC ÉQUIPEMENTS PUBLICS	43,5	5,0	43,5	5,0	44,9	5,1	+1,4	+3,2
AUTRES	0,1	0,0	0,1	0,0	0,03	0,0	-0,07	-70,0
TOTAL PARCELLES BÂTIES	239,9	27,4	282,8	32,3	321,43	36,8	+81,53	+34,0
PARCELLES NON CADASTRÉES	92,1	10,5	95,5	10,9	101	11,6	+8,9	+9,7
SUPERFICIE TOTALE	874,4	100,0	874,5	100,0	874,43	100,0	0	0

TABLEAU 5 ÉVOLUTION DE L'OCCUPATION DU SOL 1982 - 2002

Paysages traditionnels :

La répartition des paysages traditionnels en Flandre indique la diversité régionale des paysages de culture historiques dans leur situation avant les grands changements, à partir du 18^e siècle. La répartition repose à la fois sur des caractéristiques physiques et naturelles comme le relief et l'état du sol et sur des caractéristiques culturelles et paysagères comme les formes d'habitat, l'utilisation du sol, le parcellement et le type de paysage⁶.

Un seul paysage traditionnel apparaît à Wemmel, à savoir le Pays d'Asse. Le paysage y est ondulé et hautement urbanisé. Le paysage est caractérisé par la présence d'espaces ouverts hautement morcelés et irréguliers d'étendues très diverses. Le nombre limité de panoramas aménagés est déterminé d'un point de vue topographique et limité par le relief, l'habitat et la végétation. Il s'agit d'un paysage caractérisé par un entrelacement complexe d'espaces ouverts et de logements.

Zones-vestiges :

Les zones-vestiges sont des zones caractérisées par un entrelacement complexe d'espaces ouverts et de logements, avec une grande densité de vestiges ponctuels ou linéaires, de vues et lieux d'ancrage et de zones dans lesquelles la connectivité entre les éléments paysagers de grande valeur est importante pour l'ensemble de l'évaluation paysagère. L'indication se fait de façon maximaliste, mais sans définir de frontières strictes⁷. Zones-vestiges de ce paysage traditionnel à Wemmel :

- *Foeksenbos-Ossel-Amelgem-Jardin Botanique National-Hollandveld* : le Jardin Botanique National est un magnifique parc qui abrite de nombreux arbres et buissons indigènes et étrangers avec au centre le château de Bouchout et ses douves. Les parties les plus anciennes datent du 12^e siècle. Il s'agit d'une zone étendue où, en plus des petites vallées au caractère fermé, les openfields intermédiaires situés plus en hauteur ont peu changé par rapport à la situation rencontrée au temps de Ferraris. Le parc du château de Bouchout a encore été élargi après Ferraris. Les serres sont, de peu, antérieures à la Seconde Guerre mondiale.
- *Tangebeek-Maalbeek-Prinsenbos-Grimbergen* : l'alluvium du Maalbeek est presque totalement boisé. Jusqu'il y a 50 ans, une partie de l'alluvium était occupée par des pâturages. Les parcelles au sud-est du ruisseau autour du Hof van Bever ont été modifiées après l'aménagement du Ring bruxellois mais vu que l'alluvium est resté un paysage ouvert, aucune modification drastique n'a été apportée au paysage.

Lieux d'ancrage

Des parties de deux lieux d'ancrage sont présentes dans la commune de Wemmel :

- AMELGEM – OSSEL : ce lieu d'ancrage est situé à l'ouest de Meise et est relié au lieu d'ancrage Jardin Botanique National de Meise. Il s'agit d'un domaine d'abbaye intact qui a été conservé de façon unique en termes de structure, de taille et de fonction autour de ses trois pôles, la chapelle et les deux fermes. À l'origine, ce lieu serait né d'une ancienne ferme datant d'environ 350. Amelgem a conservé au fil des siècles son unité et sa structure originales. Son origine remonte à l'époque gallo-romaine, mais ce lieu était au 14^e siècle la propriété de l'héritier franc Amalhari. Amelgem est en effet un nom d'origine franque. Dans le courant des 12^e et

⁶ Gis-Flandre, Atlas des paysages CD

⁷ Gis-Flandre, Atlas des paysages CD

13^e siècles, le domaine est devenu la propriété de l'abbaye de Grimbergen. La chapelle d'Amelgem était jusqu'en 1287 une église paroissiale indépendante. À cette époque, le domaine était exploité depuis le « Hof te Amelgem », aujourd'hui Groot Amelgem. Jusqu'au 12^e siècle, Amelgem se composait de deux noyaux qui ont été regroupés en 1246. L'actuel Klein Amelgem n'est apparu qu'aux environs de 1690. Les structures paysagères n'ont plus été modifiées depuis près de 500 ans. La zone d'Amelgem à Ossel dispose encore d'un caractère rural en majeure partie intact avec des contrastes entre des openfields et les vallées colluviales profondément enclavées de l'Hammervonnisbeek et du Molenbeek. Elle forme une unité visuelle intacte qui renforce encore la valeur intrinsèque des monuments situés dans la zone. Une grande voie de communication romaine est située sur la ligne de faite qui forme la ligne de partage des eaux entre le bassin de la Senne et le bassin du Rupel. Les vallées sont très marécageuses et souvent boisées, elles sont parfois délimitées par des talus. Des chemins creux n'apparaissent que de façon très fragmentaire. De nombreuses sources peuvent être situées dans leur environnement. Des bosquets et rangées d'arbres dispersés apparaissent sur les lignes de faite. Des toponymes comme Foksenberg et Kapellenhoek indiquent à la fois des éléments paysagers et historiques. Groot Amelgem et Klein Amelgem forment un exemple unique d'un dédoublement d'une exploitation agricole à la fin du 17^e siècle, sans changer de propriétaire. L'abbaye de Grimbergen est en effet restée propriétaire des deux grandes fermes. La scission a été la conséquence de l'adoption de méthodes agricoles différentes et plus particulièrement de l'abandon du système d'assolement triennal. Le château d'Ossel et le château de Hagen sont situés à l'ouest à proximité du Molenbeek. Un étang est situé dans la vallée du Molenbeek à proximité du château de Hagen. Le château d'Ossel était à l'origine une ferme du 17^e siècle mais a été aménagée en « maison de jeux » au début du 18^e siècle. Au milieu du 19^e siècle, elle a une fois de plus été transformée, notamment par l'architecte Schadde. En 1884, un parc dans le style anglais a été aménagé sur la base d'un projet de Keilig. Un réseau routier capricieux est encore reconnaissable sur la carte actuelle. Différentes fermes sont situées dans la partie est, dont le Duivelschuur ainsi que l'ancien moulin d'Amelgem. La chapelle Sainte-Anne baroque, construite en 1700, est située dans le hameau de Vijlst au nord de Brussegem. Cette chapelle composée d'une seule nef a été agrandie en 1782 et est située à un croisement de routes. Le château de Wolvendaal est également situé à proximité. Les fermes Groot Amelgem et Klein Amelgem sont des monuments classés, au même titre que la chapelle Notre-Dame de la Nativité et que la chapelle Sainte-Anne.

JARDIN BOTANIQUE NATIONAL DE MEISE : le domaine est situé au nord de Bruxelles, entre les lieux d'ancrage d'Amelgem et du Maalbeek à l'ouest de Grimbergen. Le Meise-Molenbeek occupe une position centrale, plusieurs sources sont situées dans la partie méridionale et quelques chapelles sont situées à la lisière du parc. Le château de Bouchout est une chambre de prise d'eau médiévale dont les premières références remontent au 12^e siècle. Un élément dominant est le donjon qui a été construit aux environs de 1300. Ce donjon affichait un caractère militaire prononcé contrairement à d'autres donjons plus récents de la région qui étaient clairement orientés vers un confort d'habitation accru. Selon d'anciens textes, le château aurait autrefois été entouré de cinq douves. L'ensemble a été transformé au début du 17^e siècle pour devenir une chambre de prise d'eau pentagonale fermée. En 1830, il devient la propriété du comte Amédée de Beaufort, le premier président de la Commission royale des Monuments et Sites, qui a demandé en 1832 à l'architecte T.F. Suys d'y entreprendre des transformations en profondeur. À la suite de ces travaux, le complexe fermé s'est ouvert du côté sud : pour ce faire, la porte et les ailes ont été démolies et les étangs de ce côté ont été comblés. L'ensemble a été repensé dans un style néogothique romantique par l'architecte Suys. Un parc paysager anglais avec des étangs a été aménagé autour du château. Après l'incendie qui a détruit le château de Tervuren, le roi Léopold II a racheté le domaine qui a servi de lieu de résidence à l'impératrice Charlotte de 1879 à 1927. En 1882, il a acquis du baron Edm. D'Hoogvorst un domaine adjacent de 143 ha, dont 82 ha clôturés. Le château de Meise qui y est situé a brûlé en 1945. Le domaine total dispose aujourd'hui d'une superficie de 200 ha. Le Jardin Botanique National était établi à

l'origine – dans des bâtiments qui existent encore et qui ont été restaurés – à proximité de la Gare du Nord bruxelloise. À la suite de l'aménagement de la liaison Nord-Sud, le domaine a été considérablement rétréci. Pour cette raison, un autre lieu d'implantation a dû être recherché. En 1938, l'État belge a acquis le domaine de Meise précité et, simultanément, quelques parcelles adjacentes pour y aménager le nouveau Jardin Botanique National. Dès le départ, il a été présumé que le château historique de Bouchout et les grandes lignes de l'aménagement du parc allaient être conservés. Le château allait exercer une fonction de musée. Le jardin botanique et les serres couvrent une superficie d'environ 1 ha. Le premier projet a été dessiné par M. Roekens en 1913, lorsque la possibilité de déplacer le Jardin Botanique National de Woluwe à Tervuren a été analysée. La réalisation du projet allait avoir lieu 25 ans plus tard lorsque les plans de Meise ont été concrétisés sous l'impulsion du directeur prof. Walter Robyns. L'architecte M. Cole a été chargé de dessiner le nouveau projet. Le nouveau jardin a été solennellement inauguré le 15 avril 1958. Le Jardin Botanique National de Meise renferme aujourd'hui une impressionnante collection botanique. L'herbarium a été aménagé à l'entrée du domaine en même temps qu'une nouvelle installation de chauffage. Dans la partie septentrionale du parc est située une orangerie du 18^e siècle qui a été transformée en cafétéria-restaurant. À proximité, le parc est rattaché au centre de Meise avec l'église Saint-Martin datant de la fin de la période gothique, surtout des 16^e et 17^e siècles, qui a été construite sur une côte en même temps qu'un cimetière muré.

Éléments marquants du paysage actuel :

Les éléments marquants d'un paysage sont les éléments qui déterminent en majeure partie l'identité du paysage actuel. Voilà la raison pour laquelle ces éléments sont structurellement déterminants pour l'identification d'une zone. En plus des zones-vestiges des paysages traditionnels (les dénommés « paysages intacts »), il est question des éléments suivants :

- Le paysage résidentiel du domaine de Bouchout ;
- Balises : clocher, maison communale et lignes à haute tension. Les lignes à haute tension sont clairement présentes dans le paysage de Wemmel (voir ébauche).
- Paysage d'infrastructure du RO.
- Le paysage de travail de la zone d'activités.



4.2.2.

STRUCTURE D'HABITAT EXISTANTE

La structure d'habitat existante est décrite à l'aide :

- Du profil démographique ;
- De la situation existante du logement ;
- De l'offre de possibilités de construction ;
- Du développement spatial de la structure d'habitat ;
- Des équipements.

4.2.2.1. PROFIL DÉMOGRAPHIQUE

Les processus démographiques forment des conditions connexes importantes pour la planification de toutes sortes d'équipements, comme les équipements sociaux, culturels, techniques, économiques, etc. Il est donc évident d'obtenir dans le cadre du plan de structure en matière d'urbanisme une meilleure vision de l'évolution de la population, de la structure de la population et des tendances démographiques récentes. Cette analyse sert également de base pour l'établissement de prévisions démographiques.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION

Lors de la dernière décennie (1970-2006), le nombre d'habitants à Wemmel a enregistré une croissance de 18,7 %, un chiffre légèrement inférieur à l'augmentation de population enregistrée lors de la même période dans l'arrondissement et la province, respectivement +22,96 % et +22,23 %.

	1970	1981	1991	2000	2006	INDICE (1970=100)
WEMMEL	12.631	13.547	13.819	13.872	14.996	118,72
ARR. HALLE-VILVOORDE	472.030	518.191	537.859	558.220	580.407	122,96
PROV. BRABANT FLAMAND	861.490	932.920	970.701	1.014.704	1.052.996	122,23

TABLEAU 6 ÉVOLUTION DE LA POPULATION

CROISSANCE NATURELLE ET SOLDE MIGRATOIRE

Pour pouvoir identifier la cause de cette évolution de la population, le mouvement de la population doit être analysé de façon détaillée. Pour ce faire, le développement naturel (= nombre de naissances – nombre de décès) est comparé au solde migratoire (= nombre d'immigrants – nombre d'émigrés). La somme de ces chiffres détermine l'évolution de la population.

	IMMIGRANTS	EMIGRÉS	SOLDE MIGRATOIRE	NAISSANCES	DÉCÈS	SOLDE NATUREL	SOLDE TOTAL	POPULATION AU 31 DÉCEMBRE
1970	1153	805	+ 348	156	134	+ 22	+ 370	12.553
1971	1006	908	+ 98	152	133	+ 19	+ 117	12.748
1972	1033	897	+ 136	149	159	- 10	+ 126	12.874
1973	1045	972	+ 73	155	155	0	+ 73	12.947
1974	1021	897	+ 124	137	132	+ 5	+ 129	13.076
1975	1123	925	+ 198	131	138	- 7	+ 191	13.267
1976	1158	948	+ 210	104	165	- 61	+ 149	13.416
1977	1089	1024	+ 65	128	146	- 18	+ 47	13.463
1978	1006	977	+ 29	125	130	- 5	+ 24	13.487
1979	973	938	+ 35	144	146	- 2	+ 33	13.520
1980	1001	911	+ 90	122	112	+ 10	+ 100	13.620
1981	959	843	+ 116	126	128	- 2	+ 114	13.599
1982	901	967	- 66	125	128	- 3	- 69	13.530
1983	983	923	+ 60	105	161	- 56	+ 4	13.534
1984	853	852	+ 1	130	134	- 4	- 3	13.531
1985	897	831	+ 66	117	187	- 70	- 4	13.527
1986	862	827	+ 35	116	152	- 36	- 1	13.526
1987	913	966	- 53	132	140	- 8	- 61	13.465
1988	939	818	+ 121	149	142	+ 7	+ 128	13.597
1989	907	841	+ 66	158	147	+ 11	+ 77	13.674
1990	983	849	+ 134	145	151	- 6	+ 128	13.802
1991	956	891	+ 65	147	154	- 7	+ 58	13.860
1992	923	889	+ 34	130	151	- 21	+ 13	13.873
1993	901	966	- 65	142	147	- 5	- 70	13.803
1994	944	983	- 39	132	142	- 10	- 49	13.755
1995	962	942	+ 20	123	154	- 31	- 11	13.744
1996	1015	993	+ 22	133	123	+ 10	+ 32	13.775
1997	1075	1022	+ 53	135	141	- 6	+ 47	13.823
1998	1060	1004	+ 56	144	156	- 12	+ 44	13.867
1999	1079	1005	+ 74	147	154	- 7	+ 67	13.934
2000	1167	1023	+ 144	132	145	- 13	+ 131	14.065
2001	1117	938	+ 179	158	150	+ 8	+ 187	14.252
2002	1078	1050	+ 28	144	124	+ 20	+ 48	14.300
2003			+177	161	145	+ 16	+ 193	14.499
2004			+151	140	141	- 1	+ 150	14.645
2005			+93	152	122	+ 30	+ 123	14.774
2006			+186	154	143	+ 11	+ 197	14.996
2007			-104	151	139	+ 12	- 92	14.916

TABLEAU 7 MOUVEMENT DE LA POPULATION (31 DÉCEMBRE DE L'ANNÉE)

Remarque : en raison de rectifications administratives, une différence est à noter pour certaines années entre le solde total et l'évolution du chiffre de population.

L'augmentation de la population est surtout liée à l'augmentation du nombre d'immigrants. Il est étonnant de constater le solde migratoire élevé en 1970, après quoi ce pic n'a plus jamais été atteint. Le solde migratoire est en général toujours largement supérieur au solde naturel. Les années 1982, 1987, 1993 et 2007 sont toutefois des années où le solde migratoire connaît un creux.

Lorsque nous analysons dans les détails le mouvement migratoire intérieur pour 1992 et 2002, il ressort clairement que le flux principal des immigrations intérieures provient de la Région de Bruxelles-Capitale (respectivement 544 et 590 personnes). C'est logique vu que Wemmel est située dans la ceinture flamande septentrionale autour de Bruxelles, où il est question d'une forte pression d'urbanisation depuis Bruxelles. En seconde position, nous retrouvons des immigrants provenant de la province du Brabant flamand, à savoir 203 immigrations en 1992 et 250 en 2002. En regardant dans la direction opposée, il apparaît que la plupart des émigrés qui quittent Wemmel le font pour se rendre dans la Région de Bruxelles-Capitale et dans la province du Brabant flamand. Le nombre d'immigrations intérieures est toutefois toujours plus élevé que le nombre d'émigrations intérieures.

	31/12/1992	31/12/2002	EVOLUTION 1992-2002
VENANT DE			ABS
ANVERS	11	16	+ 5
RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE	544	590	+ 46
BRABANT FLAMAND	203	250	+ 47
BRABANT WALLON	12	20	+ 8
FLANDRE OCCIDENTALE	8	13	+ 5
FLANDRE ORIENTALE	12	43	+ 31
HAINAUT	10	12	+ 2
LIEGE	3	7	+ 4
LIMBOURG	0	5	+ 5
LUXEMBOURG	2	2	0
NAMUR	8	9	+ 1
TOTAL IMMIGRATIONS INTÉRIEURES	813	967	+ 154
QUITTANT POUR			
ANVERS	23	36	+ 13
RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE	343	376	+ 33
BRABANT FLAMAND	319	315	- 4
BRABANT WALLON	43	44	+ 1
FLANDRE OCCIDENTALE	15	35	+ 20
FLANDRE ORIENTALE	37	37	0
HAINAUT	12	30	+ 18
LIÈGE	9	6	- 3
LIMBOURG	3	6	+ 3
LUXEMBOURG	5	8	+ 3
NAMUR	3	7	+ 4
TOTAL EMIGRATIONS INTERIEURES	812	900	+ 88

TABLEAU 8 MIGRATION INTÉRIEURE 1992-2002

TAILLE DES MÉNAGES

À Wemmel également, la taille moyenne des ménages a diminué de façon systématique depuis 1981 pour passer de 2,72 à 2,37 personnes par ménage. La taille moyenne des ménages à Wemmel en 2002 était légèrement inférieure à la moyenne flamande (2,42 personnes par ménage), une situation qui est essentiellement due à l'augmentation considérable du nombre de ménages de célibataires qui est passé de 973 en 1981 à 1736 en 2002.

Le nombre de ménages particuliers a toutefois fortement augmenté depuis 1981, à savoir de 1001 unités ou 20,3 %, et s'élevait en 2002 à 5924. Le nombre de ménages de célibataires connaît une augmentation encore plus conséquente. Pour la période de 1981 à

2002, le nombre exprimé en pourcentage a augmenté de 78,4 % (763 unités) et s'élevait en 2002 à 1736. Le nombre de familles monoparentales a lui aussi fortement augmenté dans la commune au-dessus de la moyenne flamande.

4.2.2.2. SITUATION EXISTANTE DU LOGEMENT

Cette partie analyse le logement existant dans la commune de Wemmel. Une vision claire du logement d'une commune et en particulier de la qualité du logement est essentielle pour pouvoir évaluer avec précision les besoins en la matière et pouvoir déterminer si les mesures visant à améliorer la qualité de l'habitat et du logement sont efficaces ou si elles nécessitent des adaptations. Pour ce faire, une étude est réalisée concernant l'âge, le degré de confort et la nature des habitations, notamment.

Pour la qualité résidentielle, il convient d'indiquer que nous sommes obligés de nous en référer au recensement de population et de logements de 1991. Ces chiffres ont près de vingt ans, raison pour laquelle les résultats concernant la qualité de l'habitat doivent certainement être nuancés.

OFFRE DE LOGEMENTS EXISTANTS

Évolution des nouvelles constructions

Au cours de la période 1991-2002, 326 permis de bâtir ont été délivrés pour la construction de nouvelles maisons et 61 permis de bâtir ont été délivrés pour la construction de nouveaux immeubles à appartements, soit un total de 387 permis de bâtir. Cela signifie que 32 permis en moyenne ont été délivrés sur base annuelle, 27 pour des maisons et 5 pour des immeubles à appartements. En supposant que ces maisons et immeubles à appartements aient été effectivement réalisés, le nombre total de logements occupés fin 2002 peut être estimé à environ 5679 unités. Ce nombre est en réalité légèrement supérieur vu que plusieurs logements apparaissent dans un immeuble à appartements, mais aucune donnée n'était disponible à ce sujet.

PERMIS DE BÂTIR DELIVRÉS	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	TOTAL
MAISONS	22	28	40	23	29	35	27	35	28	18	19	22	326
IMMEUBLES A APPARTEMENTS	7	5	4	5	12	2	3	7	6	2	4	4	61
TOTAL	29	33	44	28	41	37	30	42	34	20	23	26	387

TABLEAU 9 ÉVOLUTION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Logement social

Wemmel compte 20 maisons de location situées dans la Is. Meyskensstraat, la P. Lauwersstraat et la Chaussée de Bruxelles. Ces logements locatifs sont la propriété de Providentia. De plus, il existe 4 appartements de location sociaux situés dans la Reigerslaan et 4 dans la A. Verhasseltstraat par l'intermédiaire de Vlabinvest.

Providentia prévoit la construction de 18 appartements de location sociaux supplémentaires entre l'avenue de Limburg Stirumlaan et la VanderZijpenstraat.

Inoccupation

La commune de Wemmel n'établit aucune liste des immeubles et/ou maisons inoccupés et délabrés. Cette liste est toutefois établie par le service logement de la Région flamande, qui perçoit les impôts qui y sont liés.

Sur un total de 5679 habitations particulières, 8 sont inoccupées (situation au 28 janvier 2009). Cela signifie que l'inoccupation effective par rapport à l'offre totale de logements est négligeable. Nous ne pouvons donc pas parler d'une inoccupation géographique et/ou systématique à Wemmel.

Situation immobilière

Wemmel fait partie de l'une des communes les plus chères de Belgique et ce, dans tous les segments du marché du logement (terrains à bâtir, petites et moyennes habitations, villas, appartements). Il s'agit d'une constante depuis plusieurs années en raison de la pression exercée depuis Bruxelles. Le caractère attractif de la commune et le glissement depuis Bruxelles (groupes plus pauvres et plus riches) engendre une pression énorme sur le marché de l'immobilier.

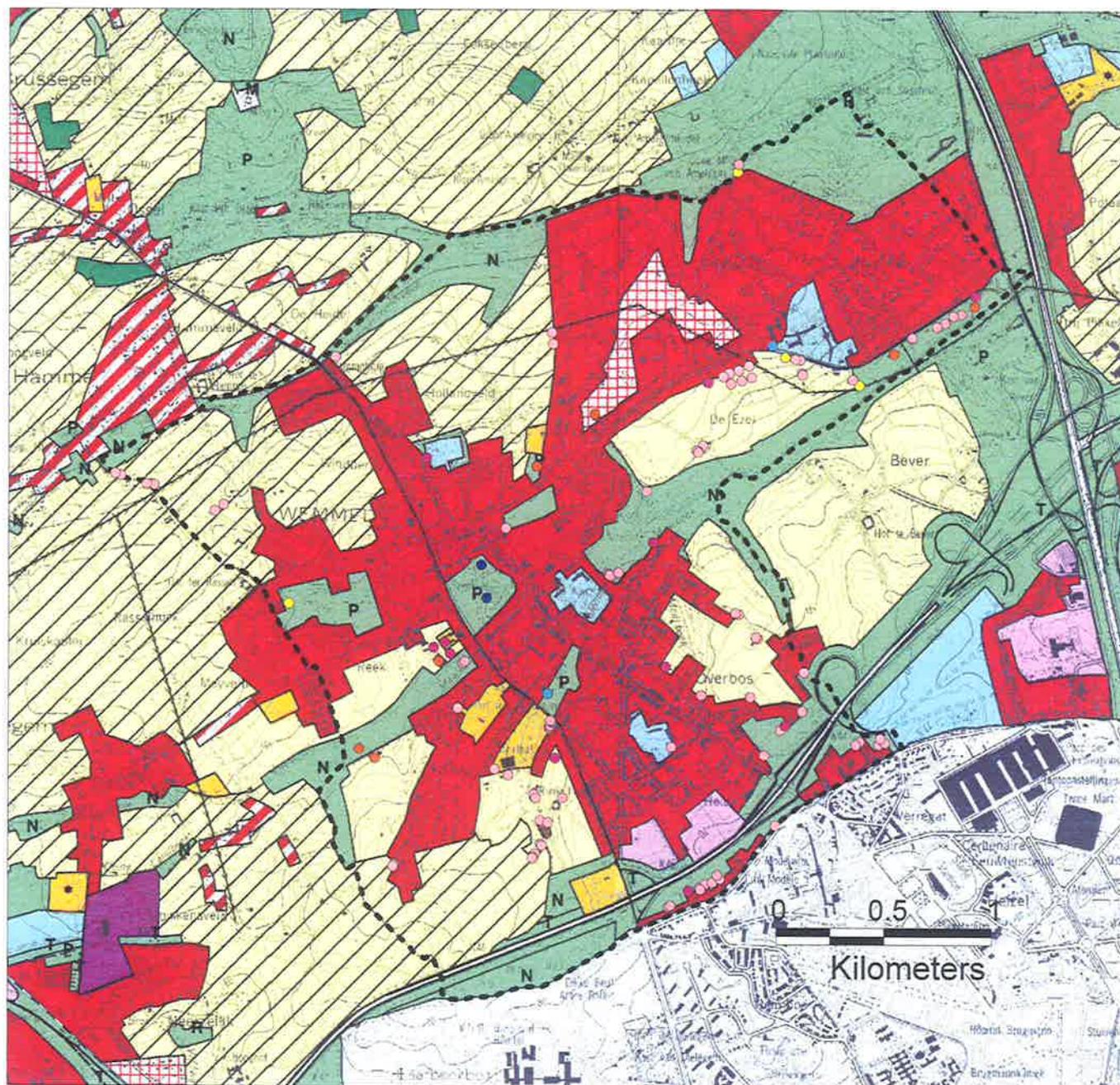
Habitations hors zone

Par « habitation hors zone », il faut entendre: tout bâtiment construit (transformé) à des fins de logement et qui, selon le plan régional ou le plan particulier d'aménagement du territoire, ne figure pas dans une zone pourvue de la bonne affectation et n'est pas situé dans un lotissement autorisé ni valable.

Pour pouvoir évaluer l'ampleur de la problématique autour des habitations hors zone à Wemmel, une liste couvrant toute la zone a été établie sur base cartographique dans le cadre du plan communal de structure en matière d'urbanisme. Pour ce faire, les cartes de cadastre ont été utilisées sur lesquelles le plan régional a été reproduit en fond de carte. La commune a ensuite contrôlé la situation des habitations dans un lotissement encore valable ou non. Cette démarche a permis d'établir une liste des habitations hors zone, à la fois isolées et groupées.

112 habitations hors zone apparaissaient à Wemmel en décembre 2002, soit 2,0 % du patrimoine immobilier (5679). Il s'agit à la fois de quartiers résidentiels, de rubans résidentiels et d'habitations hors zone dispersées. La plupart des habitations hors zone sont situées en terrain agricole.

Remarque : par rapport à de nombreuses autres communes, Wemmel compte de très nombreux immeubles à appartements (61 nouveaux immeubles sont venus s'ajouter au cours de la période 1991-2002), raison pour laquelle le nombre effectif d'immeubles d'habitation est largement inférieur au patrimoine immobilier composé du nombre de logements. En comparant le nombre d'habitations étrangères à la zone au nombre effectif de bâtiments à Wemmel, le pourcentage d'habitations hors zone s'avère alors plus élevé.



D8
SITUATION DES BÂTIMENTS ÉTRANGERS
À LA ZONE

- Zones résidentielles
- Zones d'extension d'habitat
- Zones destinées aux entreprises artisanales et PME
- Zones agricoles
- Zones agricoles d'intérêt paysager
- Zones de parc
- Zones naturelles
- Zones-tampon
- Zones d'activité récréatives
- Zones d'équipements communautaires et d'utilité publique

● Entreprises	(11)
● Commerces	(4)
● Exploitations agricoles	(4)
● Bâtiment public	(2)
● Espaces récréatifs	(7)
● Habitations	(106)



	AVANT 1919		1919-1945		1946-1961		1962-1970		1971-1980		1981-1991		INCONNU		TOTAL
	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.
SOUS-ZONE A	96	4,9	258	13,2	540	27,6	332	16,9	403	20,6	117	6,0	213	10,9	1959
SOUS-ZONE B	81	3,2	501	20,0	711	28,4	352	14,1	258	10,3	258	10,3	339	13,6	2500
SOUS-ZONE C	34	5,2	24	3,6	42	6,4	144	21,9	274	41,6	121	18,4	19	2,9	658
SOUS-ZONE D	0	0,0	24	13,7	85	48,6	15	8,6	18	10,3	16	9,1	17	9,7	175
TOTAL WEMMEL	211	4,0	807	15,2	1378	26,0	843	15,9	953	18,0	512	9,7	588	11,1	5292
MOYENNE FLAMANDE %		11,3		14,8		20,3		13,2		18,5		10,8			

TABLEAU 10 ÂGE DES HABITATIONS PAR SOUS-ZONE (INS, 1991)

Confort des habitations

Le tableau ci-dessous offre une image par sous-zone du confort actuel des habitations. Pour ce faire, une subdivision en quatre catégories est réalisée : confort élevé, confort moyen, confort réduit et absence de tout confort. L'exigence minimale pour un confort élevé est la présence d'une cuisine (minimum 4 m²), d'une ligne téléphonique et d'un garage. Pour les habitations au confort moyen, un confort réduit et un chauffage central sont présents. Par confort réduit, il est entendu la présence d'eau courante, d'une toilette avec chasse d'eau et d'une salle de bain ou d'une douche. Les habitations dépourvues de tout confort ne satisfont pas aux exigences posées pour le confort réduit.

Il ressort du tableau que la plupart des habitations à Wemmel, plus de 60 %, offrent un confort élevé. 21,8 % du patrimoine immobilier offre un confort moyen. 11,0 % offre un confort réduit et à peine 6,5 % des habitations sont dépourvues de tout confort. En comparant ces chiffres à la moyenne flamande, à savoir 87 % des habitations offrent au moins un confort réduit, il apparaît que Wemmel se situe 93 % (60,2 + 21,8 + 11,0) au-dessus de la moyenne flamande. Ce pourcentage est clairement lié à l'âge des habitations à Wemmel. Un patrimoine moins âgé entraîne en général un confort moyen plus élevé. Dans la sous-zone C, où la plupart des habitations datent d'après 1971, cet aspect apparaît très clairement. Le nombre d'habitations offrant un confort élevé s'élève à 82,2 %.

	CONFORT ELEVE		CONFORT MOYEN		CONFORT REDUIT		ABSENCE DE TOUT CONFORT		INCONNU	TOTAL
	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	abs.	ABS.
SOUS-ZONE A	1240	63,3	386	19,7	193	9,9	134	6,8	6	1959
SOUS-ZONE B	1313	52,5	662	26,5	328	13,1	180	7,2	17	2500
SOUS-ZONE C	541	82,2	51	7,8	41	6,2	22	3,3	3	658
SOUS-ZONE D	93	53,1	57	32,6	19	10,9	6	3,4	0	175
TOTAL WEMMEL	3187	60,2	1156	21,8	581	11,0	342	6,5	26	5292
MOYENNE FLAMANDE %		42,1		16,5		26,9		13,8		

TABLEAU 11 CONFORT DES HABITATIONS PAR SOUS-ZONE (INS, 1991)

Type d'habitations

Sur la base des données de l'INS, le type d'habitat qui caractérise les différentes sous-zones est analysé. Le type d'habitation est étroitement lié à l'âge du patrimoine immobilier. Depuis les années 50, la Flandre a progressivement modifié sa tradition séculaire d'habitations mitoyennes pour passer à la construction d'habitations individuelles isolées et jumelées.

La construction aérée apparaît de façon moins régulière à Wemmel qu'en Flandre en général. Une exception importante est la sous-zone C où près de 80 % des bâtiments sont des constructions aérées. En outre, la commune de Wemmel est caractérisée par un nombre élevé d'immeubles à appartements, par rapport à la moyenne flamande. Ce pourcentage est surtout élevé dans les sous-zones B et D, près de la moitié du patrimoine immobilier y est composé d'immeubles à appartements.

	CONSTRUCTION AEREE		CONSTRUCTION SEMI-AEREE		CONSTRUCTION FERMEE		APPARTEMENT		TOTAL
	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.
SOUS-ZONE A	463	23,6	427	21,8	452	23,1	614	31,3	1959
SOUS-ZONE B	259	10,4	252	10,1	811	32,4	1170	46,8	2500
SOUS-ZONE C	564	85,7	48	7,3	14	2,1	31	4,7	658
SOUS-ZONE D	16	9,1	25	14,3	49	28,0	85	48,6	175
TOTAL WEMMEL	1302	24,6	752	14,2	1326	25,1	1900	35,9	5292
MOYENNE FLAMANDE %		38,7		19,4		25,9		15,8	

TABLEAU 12 TYPE D'HABITATIONS PAR SOUS-ZONE

Superficie au sol des habitations

Le tableau ci-dessous offre un aperçu de la superficie au sol des habitations. Par « superficie au sol », il est entendu la somme de toutes les pièces habitables. Cette superficie doit être considérée en rapport avec la structure du ménage.

D'un point de vue global, la taille des habitations à Wemmel est comparable à la situation moyenne en Flandre. Seul le pourcentage de grandes habitations (> 104 m²) est légèrement plus élevé à Wemmel. Dans la sous-zone C, ce pourcentage est un peu plus élevé que dans les autres sous-zones de Wemmel. 76,1 % des habitations disposent d'une superficie au sol de plus de 104 m².

	< 45 m ²		45 – 64 m ²		65 – 104 m ²		> 104 m ²		TOTAL
	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.
SOUS-ZONE A	141	7,2	357	18,2	800	40,8	661	33,7	1959
SOUS-ZONE B	318	12,7	564	22,6	1026	41,0	592	23,7	2500
SOUS-ZONE C	22	3,3	40	6,1	95	14,4	501	76,1	658
SOUS-ZONE D	15	8,6	41	23,4	62	35,4	57	32,6	175
TOTAL WEMMEL	496	9,4	1002	18,9	1983	37,5	1811	34,2	5292
MOYENNE FLAMANDE %		7,4		20,4		43,9		28,3	

TABLEAU 13 SUPERFICIE AU SOL DES HABITATIONS PAR SOUS-ZONE

Structure de propriété

Le tableau ci-dessous indique la structure de propriété des habitations à Wemmel. D'un point de vue global, la structure de propriété des habitations à Wemmel est la suivante : un logement sur trois est locatif, ce qui équivalait en 1991 à la moyenne flamande. D'un point de vue spatial, la plupart des logements locatifs sont situés dans les sous-zones B et D, où apparaissent également de nombreux immeubles à appartements. Dans la sous-zone C, plus de 80 % des habitations sont occupées par les propriétaires.

	< 45 M ²		45 – 64 M ²		65 – 104 M ²		TOTAL
	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	
SOUS-ZONE A	2515	64,2	1366	34,9	34	0,9	3915
SOUS-ZONE B	2751	55,1	2156	43,2	85	1,7	4992
SOUS-ZONE C	1134	86,2	175	13,3	6	0,5	1315
SOUS-ZONE D	200	57,1	140	40,0	10	2,9	350
TOTAL WEMMEL	6600	62,4	3837	36,3	135	1,3	10572
MOYENNE FLAMANDE %		68,0		32,0		1,8	

TABLEAU 14 STRUCTURE DE PROPRIÉTÉ DES HABITATIONS PAR SOUS-ZONE

Des chiffres plus récents pour 2001 indiquent que le rapport propriétaire/locataire à Wemmel n'a pas changé, contrairement à la moyenne flamande qui s'élève à environ 75/25. Wemmel connaît donc proportionnellement de très nombreux logements (privés) locatifs. Il ressort d'une étude que les logements locatifs privés, contrairement à une habitation qui est occupée par son propriétaire, affichent plus de défauts qualitatifs et sont donc en général moins bien entretenus. Les investissements nécessaires sont moins souvent consentis que pour les habitations occupées par leur propriétaire.

4.2.2.3. ÉQUIPEMENTS

Équipements administratifs

L'administration de la commune et les services techniques sont établis dans la maison communale située dans le parc le long du Kaasmarkt et occupant une position centrale dans la commune, dans la Dr. H. Folletlaan 27. Les services population, état civil, patrimoine et environnement sont localisés dans la J. Vanden Broeckstraat 25. Le commissariat de police est établi un peu plus loin, dans le Dries 77.

Enseignement

- École libre fondamentale St.-Joseph (néerlandophone) : maternelle et primaire, Kaasmarkt 8 (paroisse Saint-Servais) ;
- École libre fondamentale Mater Dei (néerlandophone) : maternelle et primaire, Zalighedenlaan 16 (paroisse Saint-Englebert) ;
- Domaine scolaire, dans la L. Vander Zijpenstraat ;

- École primaire d'enseignement spécial De Eekhoorn, Is. Meyskensstraat 75 ;
- École de l'État, dans la Diepestraat ;
- Institut horeca et sportif avec école moyenne et KTA (H.S.I.W.), dans Zijp 14-16 ;
- Jardin d'enfants, Prins Boudewijnlaan 14.

Équipements socio-médicaux

- Résidence J. Geurts (Prins Boudewijnlaan 12) : 180 flats et appartements pour les personnes du 3^e âge ;
- Maisons de repos privées :
 - Home Marie Louise (Zijp 157) : capacité de 60 personnes ;
 - Maison de repos Onze Rust (Eburonenlaan 10) : capacité de 30 personnes ;
 - Maison de repos Neo Sanitate (Kon. Elisabethlaan 5-7) : capacité de 25 personnes ;
 - Résidence Wemmel Princess (Vijverslaan 20) : capacité de 20 personnes.

Équipements de culture et de rencontre

- La bibliothèque publique se situe dans la J. De Ridderlaan ;
- Centre culturel De Zandloper (Kaasmarkt 75) ;
- Locaux en faveur des mouvements de jeunesse du Chiro ;
- Locaux en faveur des mouvements de jeunesse du V.V.K.M. – V.V.K.S.
- Local des scouts de Wemmel.
- Complexe communal De Zijp

Terrains de jeux

- J. Deschuyffeleendreef ;
- Chaussée de Bruxelles 111 ;
- Kapitein Wouterslaan.

Autres équipements d'utilité publique

- Deux églises : église Saint-Servais et église Saint-Englebert ;
- Le vieux presbytère ;
- Le cimetière se situe au nord de la commune ;
- Le nouveau parc à conteneurs communal se situe dans la Drève du Tennis ;
- Le service de nettoyage public est situé de Limburg Stirumlaan 116 ;
- Le service de régie des bâtiments est situé L. Vander Zijpstraat 48 ;
- Le bureau de poste est situé de Limburg Stirumlaan 22 ;
- Le secrétariat du CPAS est situé Prins Boudewijnlaan 12.

4.2.2.4. COMPOSITION SPATIALE DE LA STRUCTURE D'HABITAT

La structure d'habitat est orientée nord-sud. Elle s'est développée depuis le noyau historique et principalement entre et le long des deux voies de liaison nord-sud : Windberg – Kaasmarkt – Dr. H. Folletlaan – Chaussée de Bruxelles et Chaussée de Merchtem – de Limburg Stirumlaan.

Dans le nord-est de la commune, au nord de la Robbrechtsstraat et du Zijp, un lotissement luxueux s'est développé lors d'une phase ultérieure. Les zones résidentielles au sud de la commune sont séparées d'un point de vue spatial du reste de Wemmel par le RO. Elles sont davantage reliées à Bruxelles.

D'un point de vue global, différentes entités peuvent être distinguées :

La zone du noyau historique du village :

Il s'agit d'un noyau urbain qui est apparu autour de l'église Saint-Servais. Une construction fermée apparaît autour de l'église. Quelques fonctions et équipements (magasins, école, etc.) sont présents.

La nouvelle zone du noyau du village :

Vu que le noyau historique du village n'est pas un centre précisément décrit, un nouveau centre a été défini. Il s'agit d'une zone où de l'espace est offert et va être offert pour un centre résidentiel, commercial et de services. La nouvelle place est directement reliée au noyau historique du village. Trois ailes ont déjà été clôturées. L'aide occidentale est en cours de réalisation.

La zone de noyau urbain se compose de trois éléments :

A. Le noyau urbain septentrional (autour du Kaasmarkt – Chaussée de Merchtem) :

Ce noyau se trouve autour du Kaasmarkt – Chaussée de Merchtem et est séparé d'un point de vue spatial du noyau urbain central par la vallée du Maalbeek, avec au centre la zone de parc où est située la maison communale. Ce noyau inclut les deux zones de noyau villageois. Dans ce noyau urbain septentrional apparaissent quelques équipements comme le centre culturel, quelques écoles, le club de tennis et des commerces. Le long de la Dr. H. Folletlaan-Kaasmarkt apparaît une structure composée de constructions plus denses de hauteur limitée le long de laquelle sont situés la plupart des équipements.

B. Le noyau urbain central (autour de la Chaussée de Bruxelles) :

Ce noyau occupe une position centrale dans la commune et est séparé d'un point de vue spatial des deux autres noyaux urbains par respectivement la vallée du Maalbeek au nord et la vallée du Molenbeek au sud. Différents équipements sont présents, à savoir le complexe sportif, quelques écoles, le commissariat de police, etc. La structure le long de la Dr. H. Folletlaan – Chaussée de Bruxelles se compose de constructions denses, mais est moins élevée que dans le noyau méridional et est interrompue au niveau du Ronkel.

C. Le noyau urbain méridional (autour de la de Limburg Stirumlaan) :

Ce noyau est situé autour de l'avenue de Limburg Stirumlaan et se caractérise par des densités élevées. Les constructions le long de l'avenue de Limburg Stirumlaan se caractérisent par leur forte densité et leur hauteur comptant, de 4 à 5 étages.

Différents équipements apparaissent dans cette zone, comme des magasins, quelques écoles et le bureau de poste. La zone d'activités est située au sud.

Sous-noyaux

Deux sous-noyaux apparaissent au sud de Wemmel. Ils sont séparés d'un point de vue spatial du reste de la commune par le R0 et sont plutôt reliés à Bruxelles.

Entités résidentielles

Une entité résidentielle peut être considérée à la frontière occidentale de Wemmel, sur le territoire d'Asse (sous-commune de Relegem). Une petite entité résidentielle peut être située à la frontière orientale de Wemmel, en partie sur le territoire de Bever. Les deux entités font partie de la commune de Wemmel.

Lotissements résidentiels

Certains quartiers résidentiels apparaissent à Wemmel. Ils sont plutôt situés à la lisière de la zone bâtie. Les quartiers Obberg – Van Eycklaan et Parklaan sont en contact avec le noyau urbain, respectivement le noyau urbain central et le noyau urbain septentrional (au niveau de la nouvelle zone de noyau villageois). Les quartiers Lindehof, Parklaan et Bouchout disposent d'un caractère vert et le quartier Bouchout affiche le caractère d'un parc résidentiel. Les lotissements Roelandslaan et de Ghelderodelaan sont reliés au quartier Meiveld à Relegem (Asse).

Rubans résidentiels

L'habitat linéaire est plutôt limité. La plupart des rubans résidentiels partent du noyau urbain. Un habitat linéaire apparaît le long de la J. Bruyndonckstraat, qui relie le noyau urbain septentrional au quartier Meiveld. Il est également question d'habitat linéaire le long du Rassel. Des perspectives apparaissent à certains endroits dans ces rubans.

Blocs intérieurs

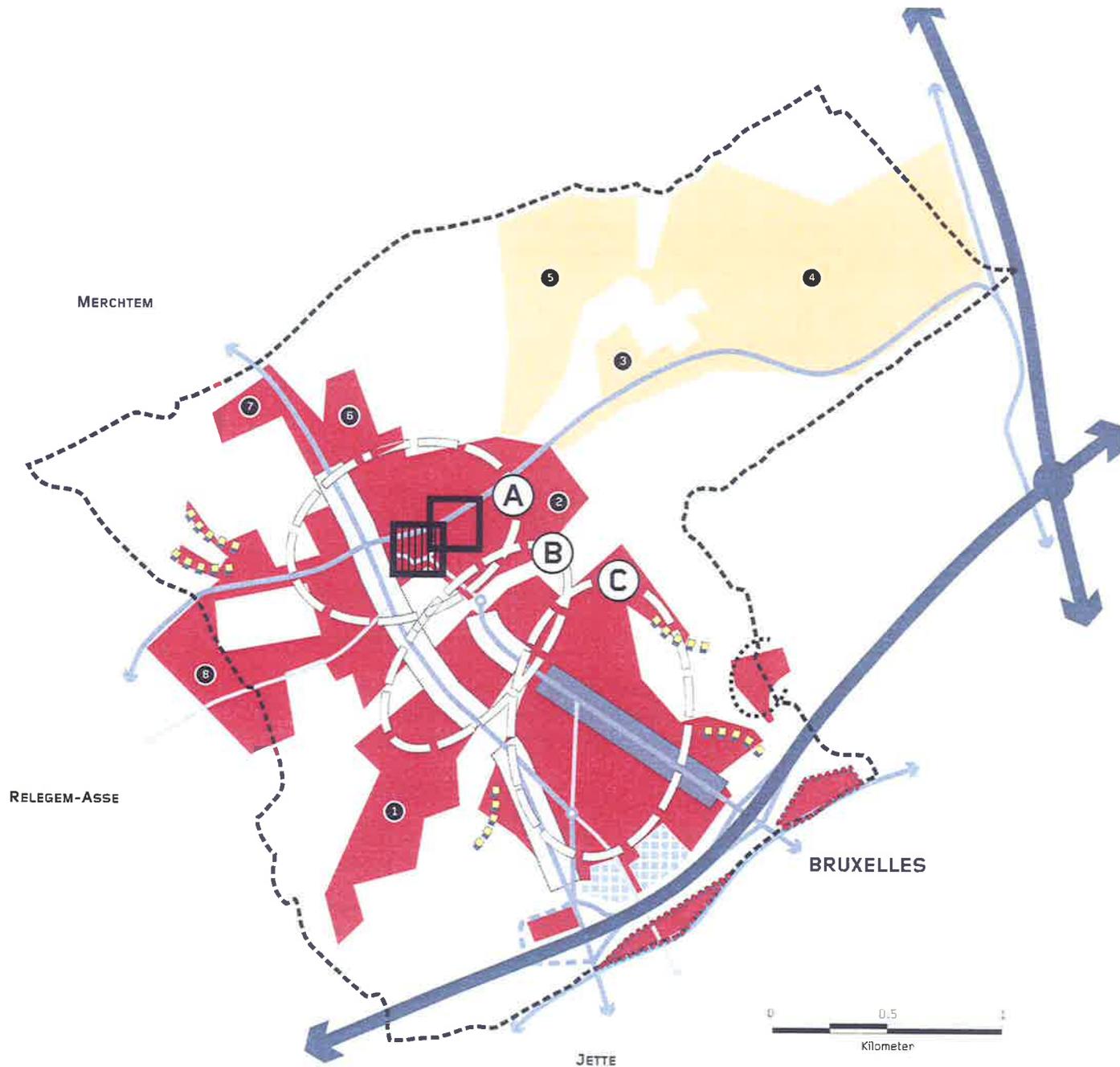
Des espaces de repos ouverts apparaissent à de nombreux endroits entre les constructions. Ils apparaissent de façon fragmentée. Il s'agit principalement de jardins et de prairies.

Rues sans issue

Le territoire de Wemmel est caractérisé par un nombre relativement élevé de rues sans issue. Et ce, tant dans les noyaux urbains que dans les lotissements résidentiels.

STRUCTURE D'HABITAT EXISTANTE

-  Zone du noyau urbain
- A . noyau urbain septentrional (autour du Kaasmarkt – Chaussée de Merchtem)
- B . noyau urbain central (autour de la Chaussée de Bruxelles)
- C . noyau urbain méridional (autour de l'avenue de Limburg Stirum)
-  Entité d'habitat
-  Noyau partiel relié à Bruxelles
-  Zone historique du noyau du village
-  Zone actuelle du noyau du village
-  Structure de liaison à forte densité d'urbanisation
-  Structure de liaison à densité d'urbanisation limitée
-  Constructions ouvertes / lotissements résidentiels / zone de parc résidentielle
- Lotissements :
 1. Dbberg – Avenue Van Eyck
 2. Avenue du Parc
 3. Lindehof
 4. Bouchout
 5. Neerhof
 6. Avenue H. De Keersmaeker
 7. Quatre Vents
 8. Meiveld
-  Constructions en ruban
-  Zone d'activités existante



4.2.3.

STRUCTURE SPATIO-ÉCONOMIQUE EXISTANTE

La structure spatio-économique existante est décrite à l'aide ;

- Du profil d'emploi ;
- Du nombre d'entreprises ;
- Des entreprises hors zone ;
- De la composition spatiale de la structure économique.

Les forces économiques dans notre société déterminent en grande partie les structures sociales et spatiales. La dynamique économique est l'un des facteurs les plus déterminants du développement spatial et l'un des éléments les plus importants de la politique d'aménagement du territoire. Inversement, la politique d'aménagement du territoire peut exercer des effets majeurs sur la direction dans laquelle l'économie va se développer. Une approche spatio-économique de Wemmel doit donc être adoptée.

4.2.3.1. PROFIL D'EMPLOI

Pour pouvoir analyser le profil d'emploi de la commune de Wemmel, il convient d'utiliser les chiffres de l'ONSS (Office national de sécurité sociale), qui indiquent le nombre de salariés par secteur d'activité et par commune (comme lieu de travail), et les chiffres de l'INASTI (Institut national d'assurances sociales pour travailleurs indépendants), qui indiquent le nombre d'indépendants par secteur d'activité et par commune (sur la base de leur adresse de résidence). Le nombre d'emplois à Wemmel en 2001 s'élevait à 5372, dont 1521, ou 28 %, indépendants. Au cours de la période 1992-2001, l'emploi total à Wemmel a augmenté de 1436 unités, ou 36,5 %, grâce à une augmentation à la fois du nombre d'employés et d'indépendants. Toutefois, des différences majeures sont à noter par secteur. Ainsi, au cours de la période 1992-2001, le nombre d'emplois a diminué tant dans le secteur primaire que dans le secteur tertiaire, atteignant respectivement -10,2 % et -16,3 %. Le secteur tertiaire, quant à lui, a enregistré durant cette même période un doublement du nombre d'emplois.

L'emploi dans le **secteur primaire** est minime et ne représente même pas 1 % du marché du travail total. La diminution du nombre d'emplois dans le secteur primaire au cours de la période 1992-2001 est due au recul enregistré parmi les indépendants.

Dans le **secteur secondaire**, le nombre d'employés a diminué pour passer de 342 en 1992 à 275 en 2001. Cette diminution est attribuable au secteur de la construction, mais aussi aux secteurs de l'alimentation et de la métallurgie. Depuis 2001, quelques employés ont également été recrutés dans le secteur du textile/des vêtements et dans le secteur du bois. Le nombre d'indépendants dans le secteur secondaire a également diminué. L'emploi dans le secteur secondaire représente encore actuellement 11,4 % de l'emploi total.

Le **secteur tertiaire** est très expansif par rapport aux secteurs précités : en moyenne, 133 employés viennent s'ajouter au secteur tertiaire chaque année à Wemmel. Il ressort des chiffres que le commerce de gros et les services de soutien aux entreprises occupent surtout une place importante avec respectivement 1149 et 917 employés. Le nombre d'employés dans le secteur postal et le secteur des télécommunications a fortement augmenté au cours de la dernière décennie (+176 travailleurs). Le nombre d'employés dans le commerce de détail, dans le commerce de détail automobile ainsi que dans les services publics a par contre diminué. Le nombre d'indépendants dans le secteur tertiaire augmente.

SECTEUR D'ACTIVITE	NOMBRE D'EMPLOYES						NOMBRE D'INDEPENDANTS				NOMBRE TOTAL D'EMPLOIS				'91-'02	
	1992			2001			1992		2001		1991		2001			
	ABS	%	MONT.	ABS	%	MONT.	ABS	%	ABS	%	ABS	%	ABS	%		%
AGRICULTURE	0	0,0	0	5	0,1	3										
SECTEUR PRIMAIRE	0	0,0	0	5	0,1	3	49	3,6	39	2,6	49	1,2	44	0,8	- 10,2	
CHIMIE	5	0,2	2	0	0,0	0										
METALLURGIE	53	2,1	12	45	1,2	7										
ALIMENTATION	79	3,1	8	68	1,8	5										
TEXTILE/VETEMENTS	0	0,0	0	9	0,2	1										
IMPRIMERIES, MAISONS D'EDITION ET APPARENTES	42	1,6	5	40	1,0	7										
BOIS	0	0,0	0	2	0,1	1										
CONSTRUCTION	161	6,2	26	111	2,9	24										
AUTRE INDUSTRIE	2	0,1	1	0	0,0	0										
SECTEUR SECONDAIRE	342	13,3	54	275	7,1	45	367	28,5	335	22,0	729	18,5	610	11,4	- 16,3	
COMMERCE DE GROS	787	30,5	63	1149	29,8	74										
COMMERCE DE DETAIL AUTOMOBILE	66	2,6	14	46	1,2	12										
COMMERCE DE DETAIL (SAUF AUTOMOBILE)	218	8,4	40	158	4,1	33										
HORECA	55	2,1	20	180	4,7	28										
TRAFFIC ET TRANSPORT	92	3,6	12	123	3,2	13										
POSTES ET TELECOMMUNICATIONS	34	1,3	2	210	5,5	3										
BANQUES	72	2,8	13	93	2,4	21										
AUTRE PRESTATION DE SERVICES	116	4,5	13	24	0,6	4										
SERVICES DE SOUTIEN AUX ENTREPRISES	223	8,6	31	917	23,8	56										
ENSEIGNEMENT	306	11,9	8	355	9,2	13										
SOINS SOCIO-MEDICAUX	103	4,0	19	162	4,2	20										
CULTURE	3	0,1	2	16	0,4	5										
SPORT	14	0,5	4	12	0,3	4										
AUTORITES	149	5,8	7	126	3,3	9										
SECTEUR TERTIAIRE	2238	86,7	248	3571	92,7	295	889	65,6	1139	74,9	3127	79,4	4710	87,7	+ 50,6	
TOTAL	2580	100	302	3851	100	343	1356	100	1521	100	3936	100	5372	100	+ 36,5	

TABLEAU 15 ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOYÉS ET D'INDÉPENDANTS

Le nombre total de chômeurs complets indemnisés de moins de 50 ans à Wemmel s'élevait le 01/12/2001 à 199. À Wemmel, 68 ou 34 % des chômeurs indemnisés sont des hommes et 131 ou 66 % des chômeurs sont des femmes.

4.2.3.2. NOMBRE D'ENTREPRISES

Le tableau ci-dessous indique la taille des entreprises établies à Wemmel selon le nombre d'employés. Ces chiffres concernent à la fois les établissements privés et les établissements publics.

NOMBRE D'EMPLOYES	NOMBRE D'ENTREPRISES EN 1992	NOMBRE D'ENTREPRISES EN 2001	Évolution 1991 – 2001 (%)
1 A 4	176	198	+ 12,5
5 A 9	57	56	- 1,8
10 A 19	39	41	+ 5,1
20 A 49	23	34	+ 47,8
50 A 99	3	7	+ 133,3
100 A 199	4	6	+ 50,0
PLUS DE 200	-	1	
TOTAL	302	343	+ 13,6

TABLEAU 16 NOMBRE D'ENTREPRISES EN FONCTION DE LA DIMENSION DE L'EMPLOI

En 200, Wemmel comptait 343 entreprises contre 303 en 1992. Il est donc question d'une augmentation de 13,6 % au cours de cette période ou d'une moyenne d'environ 4 entreprises par an. La quasi-totalité des dimensions enregistrent une progression, sauf dans les entreprises de 5 à 9 employés, mais cette progression est toutefois limitée en chiffres absolus.

Environ 60 % des établissements à Wemmel sont de petites entreprises comptant 1 à 4 employés. Les autres affichent une taille de 5 à 50 employés. Il n'existe qu'une seule entreprise de plus de 200 employés qui travaille dans le domaine des services de soutien aux entreprises.

4.2.3.3. ENTREPRISES ET LOISIRS HORS ZONE

(Voir aussi la carte « Bâtiments hors zone »)

Entreprises hors zone

La SDR Brabant flamand a réalisé une étude sur les entreprises hors zone dans la province. Sur la base de différentes sources, une liste des entreprises « potentiellement » problématiques, il s'agit d'entreprises qui ne sont pas localisées sur une zone industrielle et qui ne sont pas acceptées dans une zone résidentielle, agricole, forestière ou naturelle en raison de leurs activités, a été établie.

Selon cet inventaire (1999), la commune de Wemmel compterait 35 entreprises hors zone ou partiellement hors zone. Cette liste n'est pas restrictive.

Dans le cadre du plan communal de structure en matière d'urbanisme, une liste sur base cartographique couvrant toute la zone a été établie pour se faire une idée plus précise de l'ampleur du problème lié aux entreprises hors zone à Wemmel. Pour ce faire, les cartes de cadastre ont été utilisées sur lesquelles le plan régional a été reproduit en fond de carte. La commune a ensuite contrôlé la situation des entreprises dans un lotissement encore valable ou non. Le nombre est considérablement moins élevé que dans la liste de la SDR. Il convient toutefois de noter que de nombreuses entreprises apparaissent dans la zone résidentielle, mais ces dernières ne sont pas considérées comme néfastes pour l'environnement par la commune.

4.2.3.4. COMPOSITION SPATIALE DE LA STRUCTURE ÉCONOMIQUE

Terrains industriels

L'urbanisation récente le long de la périphérie nord de Bruxelles inclut diverses fonctions, comme des zones artisanales, des équipements commerciaux, etc. et ne concerne pas une urbanisation exclusivement résidentielle. Malgré la situation intéressante de Wemmel, d'un point de vue économique, en raison de la proximité du Ring et des possibilités de liaison avec la capitale, la commune compte relativement peu de terrains industriels. Aucune activité industrielle à grande échelle ne s'est établie sur le territoire de Wemmel et aucune zone industrielle n'apparaît selon le plan régional.

Au sud de la commune, au nord du RD, sont situés deux terrains industriels d'une superficie cumulée d'environ 9 ha. Il s'agit de terrains industriels pour des entreprises artisanales et pour des PME selon le plan régional. Ces entreprises se trouvent en contrebas du Ring bruxellois.

Ensuite, des activités commerciales entremêlées ou non avec d'autres fonctions apparaissent également dans la zone résidentielle de Wemmel qui ne sont pas confirmées dans le plan régional.

Certaines entreprises à Wemmel, dans ou à la lisière du noyau résidentiel, peuvent être considérées comme hors zone vu qu'elles dépassent les possibilités de l'environnement (résidentiel).

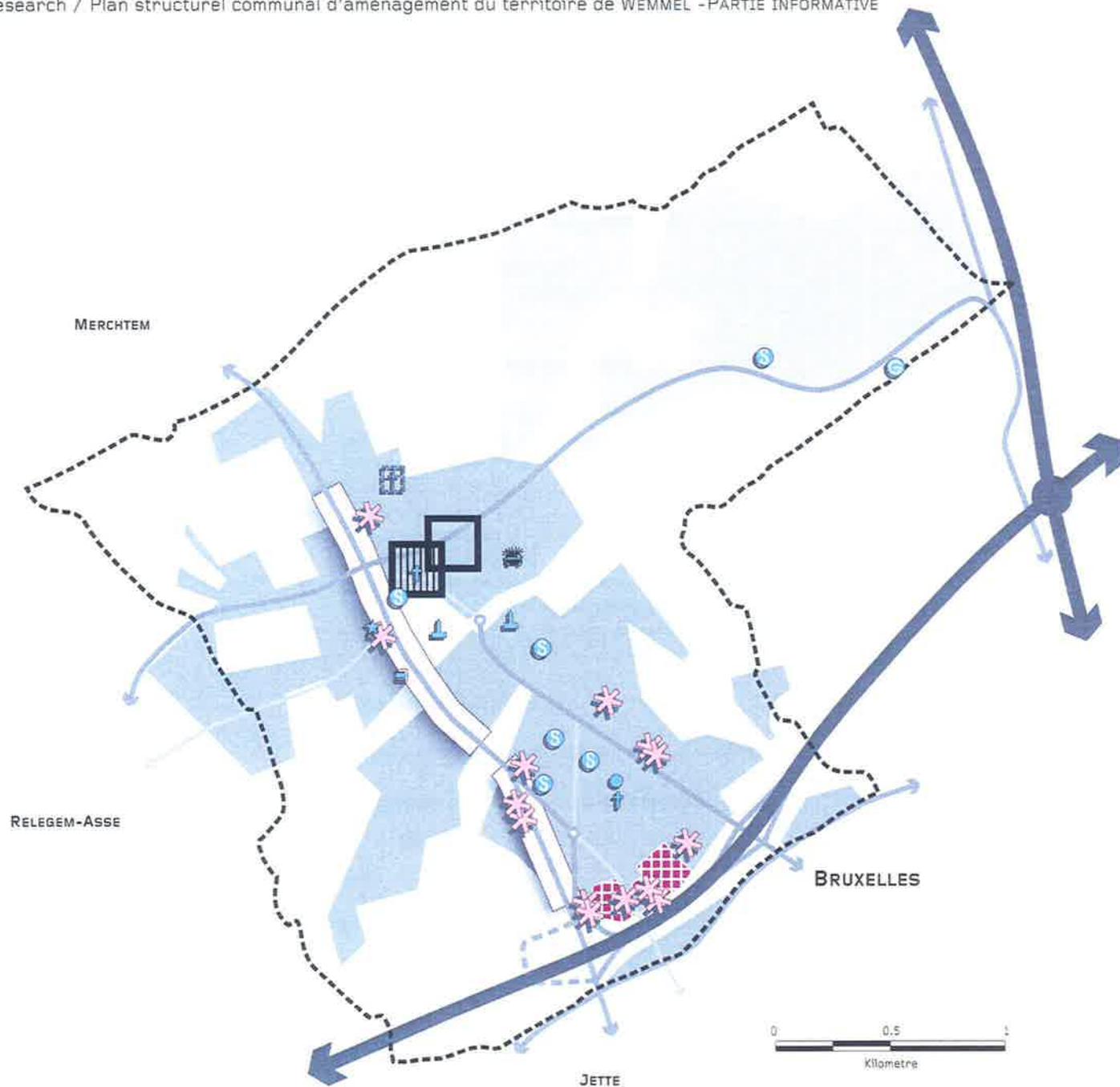
Commerce et services commerciaux

Des commerces de détail, commerces isolés et établissements horeca sont présents dans les noyaux urbains de Wemmel et le long de la Chaussée Romaine. Ils sont entremêlés avec d'autres fonctions dans les noyaux urbains. En tant que fonction, le commerce de détail peut s'exprimer d'un point de vue spatial en différents types comme des magasins, des magasins de bord de route, des grandes surfaces, des magasins à bas prix, etc. Le long de la Chaussée de Bruxelles sont situés certains grands magasins. Et ce, contrairement à la structure rencontrée le long de l'avenue de Limburg Stirumlaan où le logement est la fonction prépondérante.

Pour les achats autres que les achats quotidiens et pour les gros achats, les habitants de Wemmel se rendent dans la périphérie urbaine bruxelloise.

10
Structure spatio-économique existante

-  Administration communale
-  Police
-  Centre culturel
-  Residence J. Geurts
-  Ecole
-  Complexe communal De Zijp
-  Parc à conteneur communal
-  Eglise
-  Cimetière
-  Emplacement des entreprises nécessitant un espace d'activités supplémentaire
-  Terrains industriels existants
-  Présence de grands commerces le long de la Chaussée de Bruxelles
-  Zone historique du noyau du village
-  Zone actuelle du noyau du village
-  Voies
-  Urbanisation . Wemmel
-  Urbanisation . Bouchout



4.2.4.

STRUCTURE TOURISTICO-RÉCRÉATIVE EXISTANTE

Dans la structure touristique-récréative existante, nous distinguons d'une part les équipements récréatifs et d'autres part les attractions touristiques. Les équipements récréatifs sont surtout au service des habitants de Wemmel, tandis que les attractions touristiques attirent souvent des personnes extérieures à la commune. À Wemmel, il est uniquement question d'équipements récréatifs.

4.2.4.1. ÉQUIPEMENTS RÉCRÉATIFS

Sentiers récréatifs pour cyclistes et piétons

- Sentier récréatif provincial pour cyclistes à l'est de la commune.

Infrastructures sportives

- Complexe sportif communal et salle de sports couverte (Dijk) ;
- Terrain de football (Chaussée de Bruxelles 111) ;
- V.K. Wemmel (Fr. Robbrechtsstraat – Neerhoflaan) ;
- Piscine à côté du domaine scolaire (L. Vander Zijpenstraat) ;
- Club de tennis Balcaen (Tennisdreef) ;
- Club de tennis B.T.C. (Neerhoflaan) ;
- Sport Intercom (Zijp) ;
- Sport Sibelgas (Zijp) – propriété de la commune ;
- Manège (privé), Motte ;
- Manège (privé), Fr. Robbrechtsstraat ;
- Nouveau complexe de bowling au niveau de la sortie Jette.

Infrastructures destinées à la jeunesse

- Scouts Schoon Dal ;
- Scouts « Egmont – Orion » ;
- Scouts résidence Geurts ;
- Locaux Chiro ;
- Maison des jeunes Barcode (Zijp 18B).

Équipements récréatifs hors zone

Pour pouvoir évaluer l'ampleur de la problématique liée aux équipements récréatifs hors zone à Wemmel, une liste sur base cartographique couvrant toute la zone a été établie dans le cadre du plan communal de structure en matière d'urbanisme. Pour ce

faire, les cartes de cadastre ont été utilisées sur lesquelles le plan régional a été reproduit en fond de carte. La commune a ensuite contrôlé la situation des équipements récréatifs dans un lotissement encore valable ou non.

Sept équipements récréatifs hors zone apparaissent à Wemmel (septembre 2007). La plupart sont situés dans une zone agricole, dans une zone de parc et naturelle ou dans une zone d'extension résidentielle.

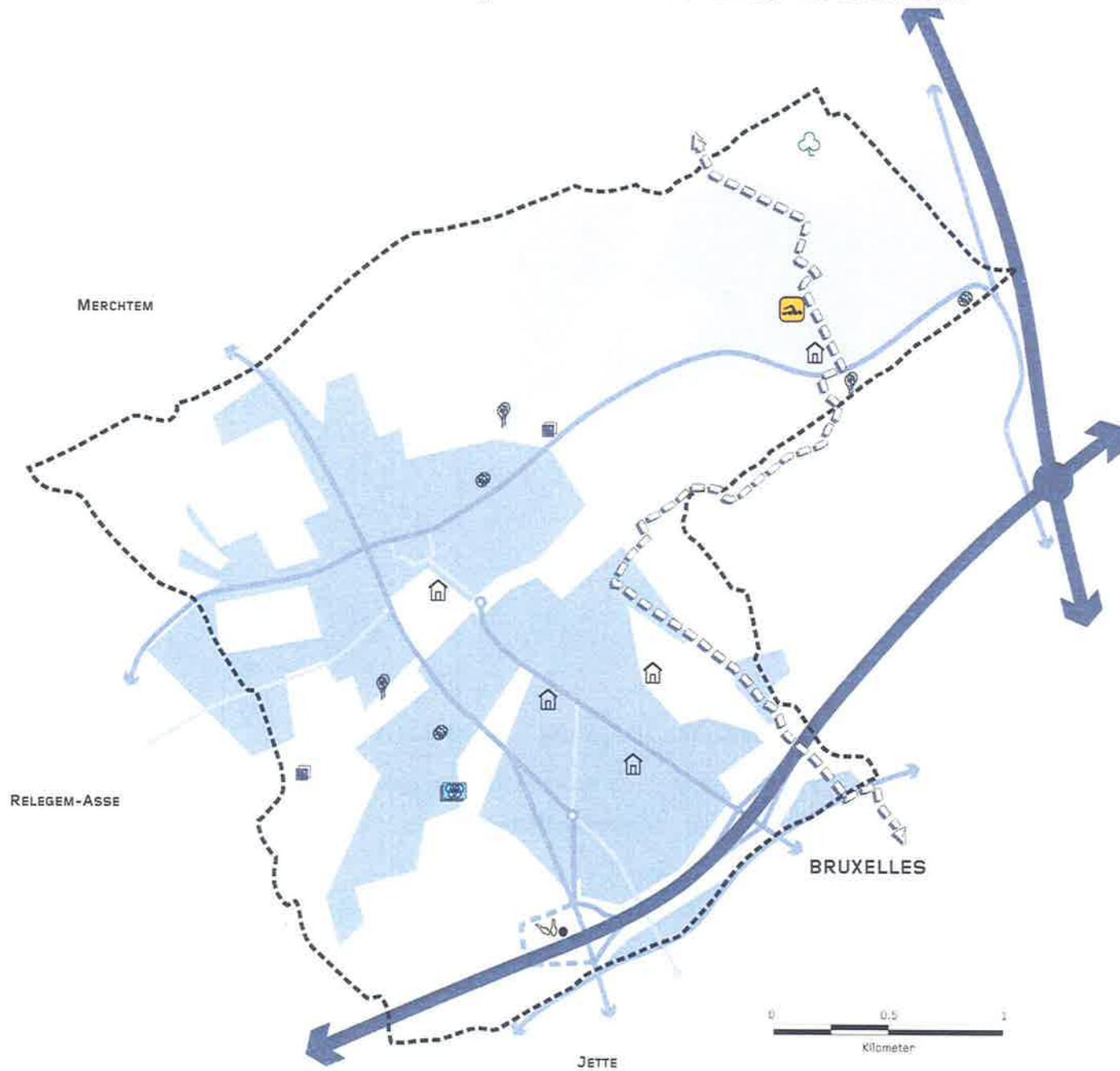
4.2.4.2. ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES

Équipements touristique-culturels

- Une partie du Jardin Botanique National se situe sur le territoire de Wemmel.

11
STRUCTURE TOURISTICO-RÉCRÉATIVE
EXISTANTE

-  Hall de sport
-  Terrain de sport
-  Tennis
-  Manège
-  Locaux pour jeunes
-  Piscine
-  Bowling/Fitness
-  Jardin Botanique national
-  Itinéraire cycliste récréatif provincial
-  Voies
-  Urbanisation : Wemmel
-  Urbanisation : Bouchout



4.2.5.

STRUCTURE DE TRAFIC ET DE TRANSPORT EXISTANTE

La structure de trafic et de transport existante est décrite à l'aide :

- De l'infrastructure routière ;
- Des transports en commun ;
- Du réseau de sentiers pour cyclistes ;
- Des lignes à haute tension.

4.2.5.1. INFRASTRUCTURE ROUTIÈRE

Au sud, la commune est traversée par le R0, le Ring autour de Bruxelles, **une route d'importance à la fois internationale et flamande**. Cette voie est considérée comme un grand axe routier dans le Schéma de Structure d'Aménagement de la Flandre. Deux bretelles de sortie apparaissent au niveau de Wemmel et permettent un désenclavement vers Wemmel. Seule l'une de ces bretelles est opérationnelle. L'achèvement du complexe de sorties au niveau de l'UZ Jette en fonction de l'hôpital et d'un éventuel terrain industriel était dans le passé un point d'action important de la politique d'aménagement du territoire de la commune de Wemmel. Les points à discuter précités doivent être inscrits dans la vision de la Région flamande qui souhaite contrer l'extension de nœuds routiers sur des voies principales en fonction de la sécurité routière et d'un flux efficace.

L'A12 est située à l'est de la commune. Il s'agit d'un **axe routier d'importance à la fois internationale et flamande**. Cette voie est considérée comme une route primaire de catégorie I dans le Schéma de Structure d'Aménagement de la Flandre. Cette voie permet également un désenclavement vers Wemmel.

La Windberg – Kaasmarkt – Dr. H. Folletlaan – Chaussée de Bruxelles est une importante **voie de liaison intercommunale** sur le territoire de Wemmel. Il s'agit d'une voie de liaison nord-sud de Jette vers Merchtem, Opwijk, etc.

Les autres voies servent plutôt de **routes communales** entre les différentes entités résidentielles de la commune d'une part et entre Wemmel et les noyaux résidentiels des communes voisines d'autre part :

- La Chaussée de Merchtem – de Limburg Stirumlaan : cette route communale orientée nord-sud constitue le principal point de désenclavement de la commune. Au sud le long du pont surplombant le R0, elle permet de rejoindre Bruxelles 2. Le long du côté nord, elle traverse le vieux noyau villageois et rejoint la route communale Rassel, Robbrechtsstraat, Zijp.
- Le Koningin Astridlaan – Diepestraat : cette route communale orientée nord-sud relie Wemmel à Bruxelles.
- La Is. Meyskensstraat relie la Chaussée de Bruxelles à l'avenue de Limburg Stirumlaan.
- De Rassel, Robbrechtsstraat, Zijp : cette route communale orientée est-ouest rejoint à l'est A12 et relie à l'ouest de Relegem-Asse.
- De J. Bruyndonckstraat : cette route communale orientée est-ouest relie Wemmel au centre de Relegem-Asse.

Les autres rues, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des noyaux urbains, sont surtout des **rues résidentielles** qui ne servent que de voies de désenclavement internes. Wemmel renferme de très nombreuses rues sans issue.

4.2.5.2. TRANSPORTS EN COMMUN

La commune de Wemmel ne dispose d'aucune gare et aucune ligne ferroviaire ne traverse la commune. Les stations les plus proches de Wemmel sont situées à Bruxelles et à Relegem.

En ce qui concerne les transports en commun, la commune de Wemmel est surtout desservie par le bus sur les lignes suivantes :

- Ligne 240 Bruxelles – Wemmel
- Ligne 241 Bruxelles – Strombeek-Bever
- Ligne 242 Bruxelles – Asse
- Ligne 243 Bruxelles – Zellik
- Ligne 245 Bruxelles – Dendermonde
- Ligne 246 Bruxelles – Wemmel
- Ligne 250-251 Bruxelles – Londerzeel (seule une petite partie est située sur le territoire de Wemmel)
- Ligne 280 Jette AZ – Zaventem (seule une petite partie est située sur le territoire de Wemmel)

La nouvelle ligne de bus 820 Dilbeek – Jette – Vilvoorde – Zaventem est entrée en fonction le 21 mai 2007. Cette ligne de bus est une prolongation de la ligne 820 existante (Jette – Vilvoorde – Zaventem) via Wemmel, Zellik et Grand-Bigard. La ligne 820 rend la région de l'aéroport plus accessible aux nombreux navetteurs de la périphérie nord-ouest autour de Bruxelles.

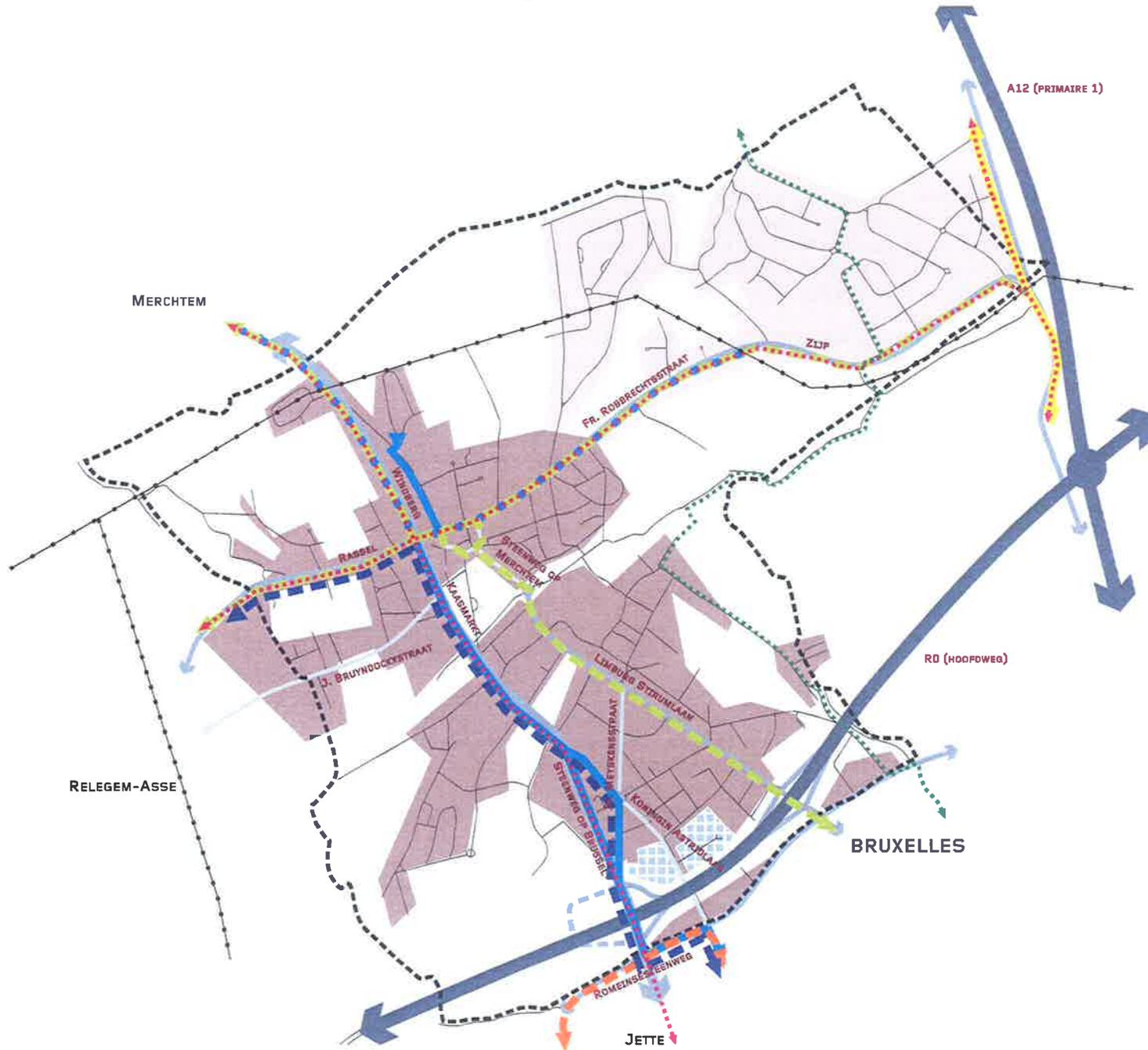
Des projets existent concernant la prolongation du tram (ligne 10) du Heysel jusqu'à l'UZ Jette (à la frontière communale de Wemmel avec Jette).

4.2.5.3. RÉSEAU DE SENTIERS POUR CYCLISTES

Certaines routes à Wemmel font partie du réseau fonctionnel provincial de sentiers pour cyclistes. En outre, une partie de l'itinéraire du réseau récréatif provincial de sentiers pour cyclistes passe par Wemmel.

4.2.5.4. LIGNES À HAUTE TENSION

Une ligne à haute tension apparaît dans le nord de la commune.



12
STRUCTURE DE TRAFIC ET DE TRANSPORT
EXISTANTE

- Voie de liaison régionale
- Voie de liaison intercommunale
- Voie communale
- Voie locale (rue résidentielle)
- Ligne à haute tension (150 kV)
- TRANSPORT PUBLIC
- Ligne 240-241-242-243 : Bruxelles-Wemmel avec extension vers Zellik, Asse et Strombeek-Bever
- Ligne 245 : Bruxelles – Termonde
- Ligne 246 : Bruxelles – Wemmel + itinéraire scolaire à Bosstraat
- Ligne 260 : Jette AZ – VUB – Zaventem
- Ligne 250-251 : Bruxelles – Londerzeel
- Ligne 820 : Dilbeek – Zaventem
- ITINÉRAIRES CYCLISTES
- Itinéraire cycliste fonctionnel provincial
- Itinéraire cycliste récréatif provincial
- Zone d'activités existante
- Urbanisation : Wemmel
- Urbanisation : Bouchout



4.2.6.

SYNTHESE

Wemmel est une petite commune dont près de 36 % de la superficie totale est déjà bâtie. Cette superficie bâtie ne cesse d'augmenter. Une forte pression d'urbanisation est en effet exercée depuis Bruxelles. Et ce, au détriment de l'espace ouvert. La superficie agricole diminue elle aussi. La superficie réservée aux zones artisanales et industrielles est limitée à 9 ha.

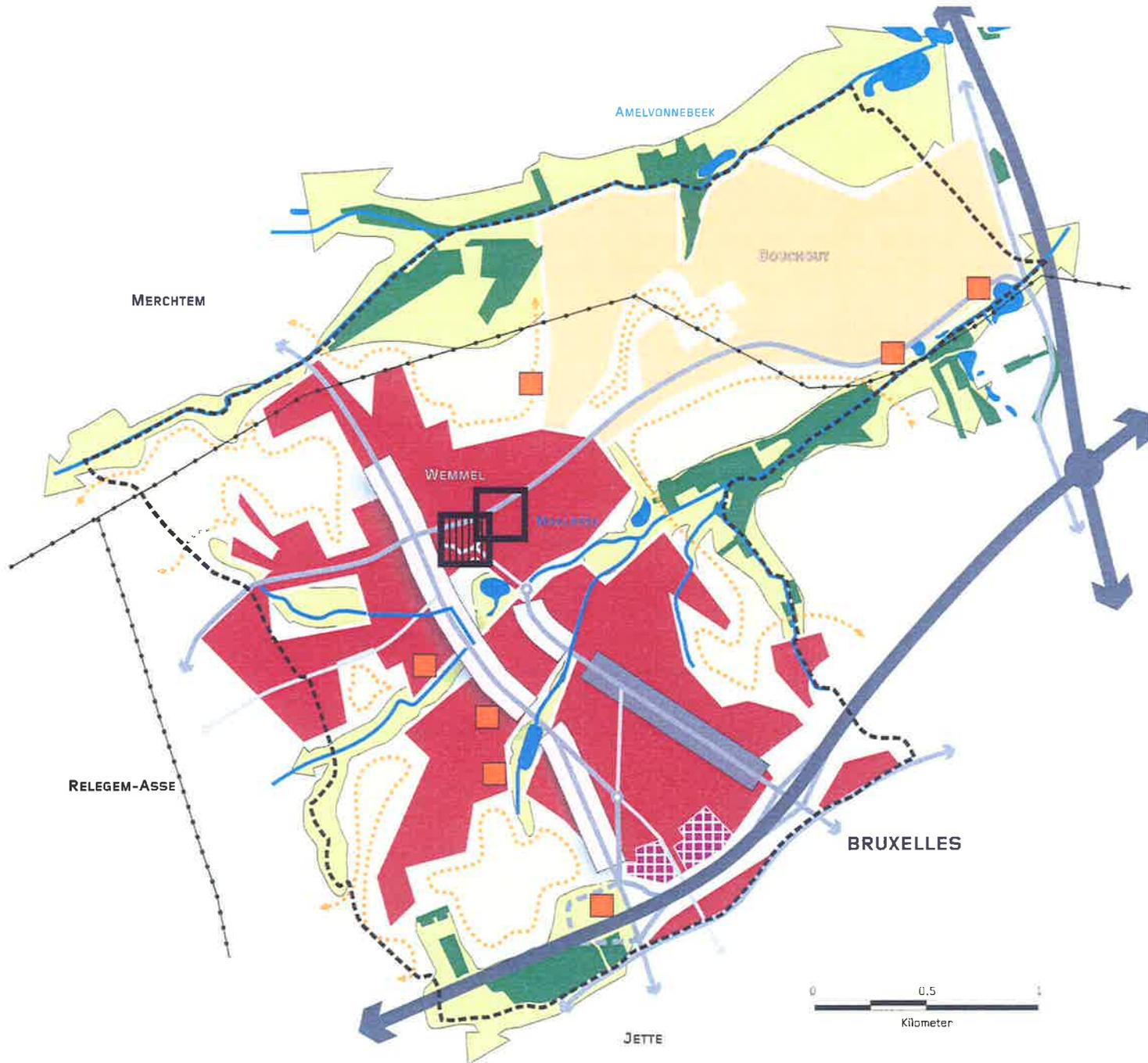
La structure naturelle est déterminée par les différentes vallées de ruisseaux de grande valeur qui traversent la commune. Au nord de la commune, à la frontière avec Hamme, nous avons la vallée de l'Amelvonnesbeek. Une seconde vallée importante qui traverse la commune est la vallée du Maalbeek. La zone située à la frontière avec Bever, surtout, dispose d'une grande valeur naturelle. Du côté ouest, la vallée du Maalbeek rejoint la vallée du Landbeek, sur le territoire de Relegem. À l'extrême nord-est de la commune apparaît la zone verte du Jardin Botanique National qui s'étend jusque sur le territoire de Meise. Ces zones forment d'importants couloirs de faune et de flore.

La commune de Wemmel est située sur le plateau brabançon et offre un paysage ondulé avec des hauteurs comprises entre 32 et 80 mètres. Le sol de Wemmel appartient à la région limoneuse. Les sols Aba, surtout, sont particulièrement fertiles. La structure agricole occupe environ 20 % du territoire total de la commune. Malgré la bonne qualité du sol, le nombre d'exploitations agricoles et d'agriculteurs actifs a fortement diminué. L'espace ouvert est ainsi mis sous pression.

La structure d'habitat connaît une orientation nord-sud. Elle s'est développée depuis le noyau historique et principalement entre et le long des deux voies de liaison nord-sud : Windberg – Kaasmarkt – Dr. H. Folletlaan – Chaussée de Bruxelles et Chaussée de Merchtem – de Limburg Stirumlaan. Dans le nord-est de la commune, au nord de la Robbrechtsstraat et du Zijp, un lotissement luxueux s'est développé lors d'une phase ultérieure. Les zones résidentielles au sud de la commune sont séparées d'un point de vue spatial du reste de Wemmel par le R0. Elles sont davantage reliées à Bruxelles.

Malgré la situation intéressante de la commune, d'un point de vue économique, en raison de la proximité du Ring et des possibilités de liaison avec la capitale, la commune compte relativement peu de terrains industriels. Au sud de la commune, au nord du R0, sont situés deux terrains industriels d'une superficie cumulée d'environ 9 ha.

L'infrastructure linéaire se compose de routes et d'une ligne à haute tension. Au sud, la commune est traversée par le Ring autour de Bruxelles. La principale voie de désenclavement de la commune de Wemmel, la bretelle d'accès Ring, est située au niveau de l'avenue de Limburg Stirumlaan. La Windberg – Kaasmarkt – Dr. H. Folletlaan – Chaussée de Bruxelles-Chaussée de Merchtem est une voie de liaison nord-sud de Jette vers Merchtem, Opwijk, etc. Les nombreuses rues sans issue sont l'une des caractéristiques de la commune. Au nord de la commune apparaît une ligne à haute tension qui traverse Wemmel de l'ouest à l'est.



STRUCTURE SPATIALE GLOBALE EXISTANTE

-  Superficies naturelles importantes
-  Bois
-  Zones agricoles
-  Cours d'eau
-  Étang
-  Urbanisation - Wemmel
-  Urbanisation - Bouchout
-  Structure de liaison à forte densité d'urbanisation
-  Structure de liaison à densité d'urbanisation limitée
-  Zone historique du noyau du village
-  Zone actuelle du noyau du village
-  Terrains industriels existants
-  Présence de grands commerces le long de la Chaussée de Bruxelles
-  Structure de liaison à densité d'urbanisation limitée
-  Réseau routier le plus important à Wemmel
-  Voie de liaison régionale
-  Ligne à haute tension (150 kV)
-  Espaces récréatifs



4.3. LA STRUCTURE SPATIALE EXISTANTE À L'ÉCHELLE MICRO-GÉOGRAPHIQUE

La structure spatiale existante peut être différenciée en zones dotées de caractéristiques spatiales spécifiques en raison du lien existant entre différentes structures spatiales. Le nombre de sous-noyaux à Wemmel est limité à Wemmel et Bouchout. Vu que Bouchout se compose de lotissements, le développement à l'échelle micro-géographique est limité au noyau de Wemmel.

4.3.1. *WEMMEL*

La structure existante de Wemmel est décrite comme suit :

DENSITÉS URBAINES AU CARACTÈRE VILLAGEOIS

Wemmel est un noyau structuré de façon atypique. Les densités élevées et les quartiers à l'allure urbaine claire se situent au sud du Maalbeek. Le centre historique au nord du Maalbeek dispose encore d'un caractère villageois. À la suite du développement du nouveau marché, des densités urbaines ont également été visées dans cette partie et l'offre d'une place du marché pour ce noyau a été ambitionnée.

Le noyau historique manque d'unité et de structure.

DEUX AXES PRINCIPAUX

La commune de Wemmel est structurée par deux axes nord-sud importants, l'avenue de Limburg-Stirumlaan et la Chaussée de Bruxelles. La plupart des commerces sont établis le long de ces axes. Ils servent également d'axes de liaison et de désenclavement de la commune. Ils disposent toutefois d'un caractère clairement différent. L'avenue de Limburg Stirumlaan se caractérise par une unité architecturale plus marquée. Le profil routier est ici adapté pour offrir de l'espace aux cyclistes et piétons.

La Chaussée de Bruxelles et le Kaasmarkt ne disposent pas de cette unité. Un problème de sécurité routière s'y pose également. La plupart des constructions le long de cet axe sont plus récentes et leur caractère varie fortement.

ESPACE OUVERT DANS ET AUTOUR DU NOYAU

Ces axes sont perpendiculaires aux structures des vallées déterminantes pour les espaces ouverts dans et autour du noyau. Dans le noyau historique, une partie importante de la vallée du Maalbeek est aménagée comme parc. Au sud du Maalbeek apparaissent moins d'espaces ouverts libres d'accès pour le public.

VOCATION DE TRAFIC AUTOMOBILE

La commune affiche une forte vocation de trafic automobile. Cet aspect engendre quelques problèmes. Les grands axes sont surchargés et la circulation est dense dans les rues résidentielles également. Bien que de nombreuses rues affichent un caractère résidentiel marqué, la viabilité du point de vue du trafic routier ne peut en ce moment qu'être rarement garantie.

PROPENSION CLAIR POUR LES APPARTEMENTS

Le noyau affiche une très nette propension pour les appartements. La commune de Wemmel dispose déjà d'un nombre très élevé d'appartements dans son patrimoine immobilier. De plus en plus d'habitations familiales sont transformées en appartements. Par conséquent, des problèmes apparaissent en matière de stationnement et de viabilité dans certains quartiers.

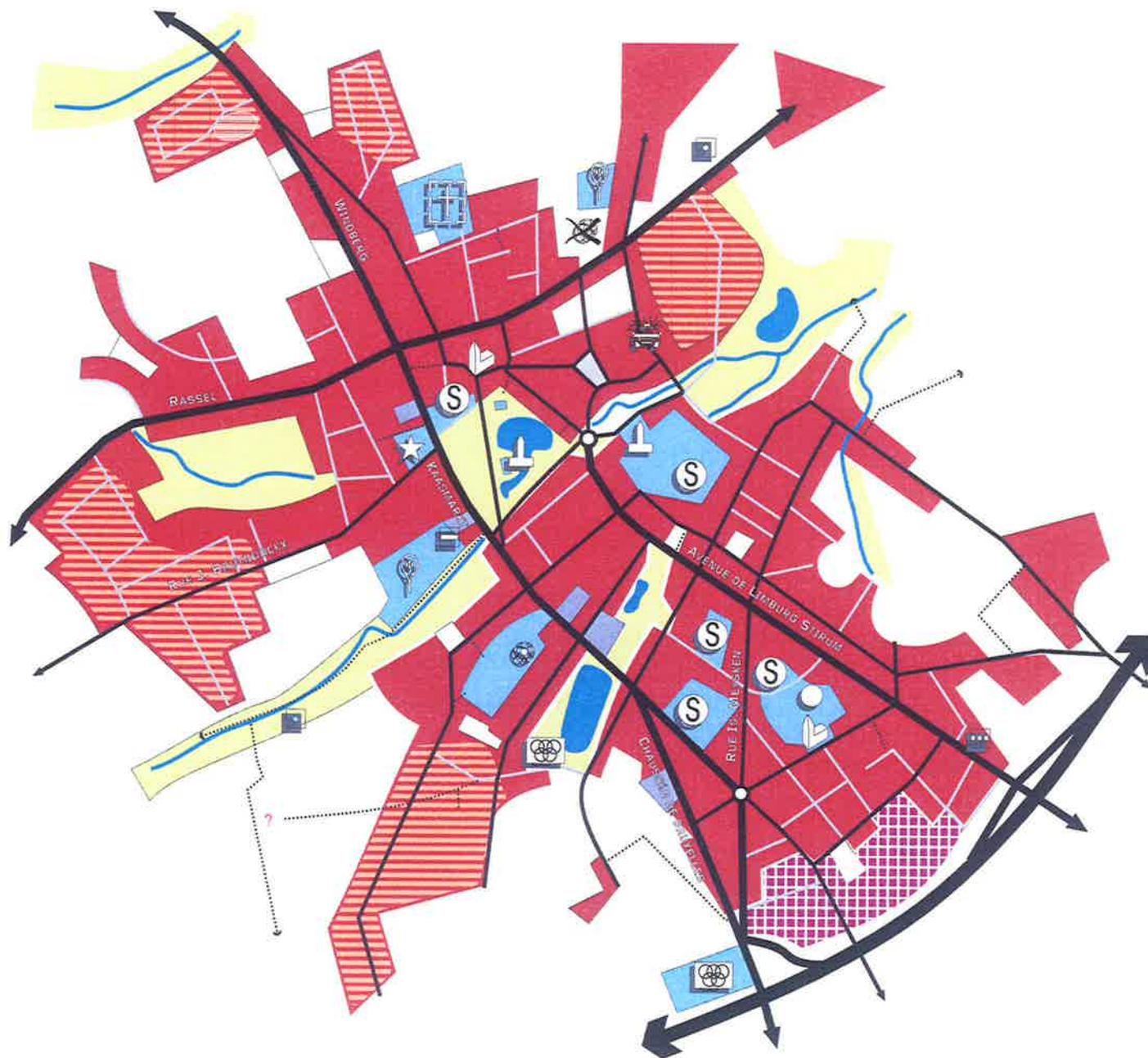
BESOIN DE LOGEMENTS SOCIAUX

La commune de Wemmel dispose d'un pourcentage très réduit de logements sociaux.

LES ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX SONT DISPERSÉS

Les équipements communaux (écoles, terrains de sport, etc.) sont géographiquement très dispersés dans le noyau. Ils sont en général associés à un espace vert ou affichent un caractère particulièrement vert.

Wemmel à l'échelle micro-géographique



- Constructions résidentielles
- Equipements communautaires
- Espace vert
- Ruisseaux et étangs
- Terrain industriel/zone de bureaux
- Petits commerces à grande échelle
- RD
- Voie de liaison
- Voie de désenclavement locale
- Voie locale
- Voie piétonne/cycliste
- Marché
- Zones non-baties à l'intérieur de Wemmel
- Administration communale
- Police
- Centre culturel
- Residence J. Geurts
- Ecole
- Parc à conteneur communal (emplacement actuel/nouveau)
- Eglise
- Cimetière
- Infrastructure sportive couverte
- Terrain de sport extérieur
- Terrain de sport préalable
- Tennis
- Manège
- Zone d'habitation à basse densité
-

5. ANALYSE DES FORCES ET FAIBLESSES

Sur la base des analyses, certaines forces et faiblesses ressortent dans la structure spatiale existante de Wemmel. Ces points forts de la structure spatiale existante pourront être traduits en éventuelles opportunités pour la structure spatiale souhaitée. Des faiblesses peuvent également être pointées dans la structure spatiale existante. Ces dernières peuvent mener à d'éventuelles menaces pour la structure spatiale souhaitée.

Les forces et faiblesses de Wemmel sont parcourues par sous-structure.

5.1. STRUCTURE DE L'ESPACE OUVERT

- Les efforts fournis par la commune : parc.
- Certains ruisseaux et des parties de la plupart des ruisseaux sont encore assez clairement distinguables et disposent de valeurs naturelles.
- Terrains agricoles fertiles.
- Proximité du Jardin Botanique National de Meise.
- Caractère vert de la commune.
- Structure naturelle : de nombreux ruisseaux affichent une mauvaise qualité de l'eau de surface, à certains endroits des bâtiments sont érigés jusqu'au bord des ruisseaux.
- Structure agricole : pression exercée sur les zones agricoles depuis l'espace bâti en raison de la demande élevée de logements, mais aussi de la pression d'urbanisation depuis Bruxelles.
- Structure paysagère : perte de petits éléments paysagers (chemins creux, etc.) à la suite d'une protection insuffisante.

5.2. STRUCTURE DE L'HABITAT

- Possibilité d'habiter dans un environnement vaste et vert à proximité de la capitale bruxelloise.
- Possibilité de se distinguer en termes de structures de construction, également en tenant compte de la diminution de la taille des ménages : densification des noyaux urbains.
- Le nouveau noyau villageois est en mesure de se développer pour devenir un noyau à part entière.
- Présence d'un centre culturel.
- Un (ré)aménagement des espaces publics (places, etc.) et une restauration et/ou réaffectation de quelques bâtiments rendraient la structure bâtie de Wemmel très attirante.
- Pression d'urbanisation élevée depuis Bruxelles.
- Peu d'espace pour des logements supplémentaires.
- Habitations hors zone.

5.3. STRUCTURE SPATIO-ÉCONOMIQUE

- Site à vue le long du R0.
- Proximité d'un complexe de sorties, accessibilité aisée.
- Proximité de la capitale bruxelloise.
- Pas de réserve de terrains industriels.
- Nombre limité d'entreprises hors zone.

5.4. STRUCTURE TOURISTICO-RÉCRÉATIVE

- De nombreuses infrastructures sportives et de jeunesse hors zone.
- Manèges dans des zones vertes, zone d'extension résidentielle.

5.5. STRUCTURE DE TRAFIC ET DE TRANSPORT

- Urbanisme :
 - Pression d'urbanisation depuis Bruxelles.
 - Caractère historique Chaussée de Bruxelles (structure dense sur ancien profil routier).
- Trafic automobile :
 - Trafic permanent important (Merchtem → Bruxelles).
 - Pression élevée du trafic sur la chaussée provinciale.
 - Trafic parallèle A12 → E40 au lieu du R0.
 - Circulation à sens unique poussée outre mesure.
 - Chaussée Romaine = frontière communale.
 - Forte pression de stationnement.
 - Absence de places de parking pour les camions.
- Transports en commun :
 - Aucune liaison avec le réseau de transports en commun bruxellois.
 - Arrêts et lignes de bus éparpillés.
- Cyclistes :
 - Dispositifs cyclistes médiocres sur les deux principaux axes.
 - Cyclisme récréatif Vandervekenstraat → perturbé par le trafic de passage.
- Viabilité du point de vue du trafic routier :
 - Mauvaise le long de la Chaussée de Bruxelles (à hauteur du sens unique).
 - Grands axes : trop peu de places de parking et difficiles à traverser.

6. OFFRE ET BESOIN

Dans le cadre du plan communal de structure, il est important de calculer au préalable la population et surtout le nombre de ménages. Les prévisions démographiques globales fournissent une indication du niveau d'équipements futur. Les prévisions en termes de ménages offrent une image du nombre futur de ménages et donc du nombre de logements supplémentaires. L'évolution du nombre de ménages sert de base pour le calcul du besoin en logements. Le ménage intervient en effet comme consommateur du produit « logement ».

6.1. PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES

Vu que la commune de Wemmel est partiellement située dans la périphérie urbaine flamande de Bruxelles (Wemmel est une zone urbaine, Bouchout est un espace rural), il est nécessaire d'établir des prévisions ouvertes. Toutefois, des prévisions fermées sont également fournies à titre informatif.

Les **prévisions fermées** ne concernent que le solde naturel et excluent les migrations. Ces prévisions indiquent donc le besoin de logements pour le propre développement démographique.

Les **prévisions ouvertes**, quant à elles, tiennent compte des migrations. Ce solde migratoire a été en grande partie positif à Wemmel lors de la dernière décennie (malgré une période négative entre 1993 et 1995), raison pour laquelle l'estimation du besoin de logements sera légèrement supérieure à celle des prévisions fermées. Vu la volonté du Schéma de Structure d'Aménagement de la Flandre de renforcer l'habitat dans des zones urbaines, les prévisions ouvertes pour des parties de Wemmel, dont certaines parties peuvent appartenir à la périphérie urbaine flamande de Bruxelles, semble être la plus réaliste.

Les prévisions démographiques pour Wemmel sont établies sur la base des données suivantes :

- La population au 31 décembre 2002 par âge⁸.
- La mortalité : les chances de survie en fonction de l'âge et du sexe pour la province du Brabant flamand sur la base des tables de mortalité 1995-1997⁹.
- La natalité : indicateur conjoncturel de fécondité (IVC) par âge spécifique par an pour la Région flamande de 1995 à 2050¹⁰. En outre, un scénario repose sur l'évolution de l'IVC à 1,71 enfants par femme en 2015, par rapport à 1,69 actuellement (2003). Ces IVS par âge spécifique sont appliqués aux femmes de 14 à 49 ans de Wemmel pour chaque année des prévisions.

⁸ Service population de Wemmel, Statistiques démographiques 31/12/2002.

⁹ INS, 1998, *Statistiques démographiques. Tables de mortalité 1995-1997*, Bruxelles.

¹⁰ INS, 1997, *Perspectives démographiques 1995-2050*, INS et Bureau fédéral du Plan.

Pour les prévisions ouvertes, il est également tenu compte de la donnée suivante :

- Le coefficient migratoire moyen au cours de la période 2000-2001. Ce coefficient est calculé sur la base du mouvement de la population lors de cette période, en comparant pour chaque année le solde migratoire à la population totale de Wemmel durant cette année. Durant les années 2000 et 2001, il a été question d'une immigration forte vers Wemmel. Cette immigration s'est également poursuivie durant quelques années après 2002 (voir précédemment). Pour cette raison, nous pouvons affirmer qu'une bonne estimation pour 2017 peut ainsi être établie si cette tendance se maintient.

1 ^{ER} JANVIER	0 - 19 ANS		20 - 64 ANS		+ 65 ANS		TOTAL		ÉVOLUTION	
	FERMÉES	OUVERTES	FERMÉES	OUVERTES	FERMÉES	OUVERTES	FERMÉES	OUVERTES	FERMÉES	OUVERTES
2003	3.213	3.213	8.330	8.330	2.757	2.757	14.300	14.300		
2007	3.173	3.287	8.263	8.599	2.806	2.920	14.242	14.805	- 58	+ 505
2012	2.992	3.205	8.228	8.999	2.875	3.144	14.094	15.348	- 148	+ 543
2017	2.863	3.154	8.048	9.251	2.968	3.411	13.899	15.817	- 401	+ 469

TABLEAU 17 PRÉVISIONS FERMÉES ET OUVERTES EN MATIÈRE D'ÉVOLUTION DE LA POPULATION 2003 – 2017

Source: Service population de la commune de Wemmel + calcul propre à SumResearch

Nous constatons depuis 2003 une diminution claire de la population en nous basant uniquement sur l'évolution du solde naturel (prévisions fermées). Dans les prévisions ouvertes, la population poursuit sa forte augmentation. Les deux prévisions prévoient une augmentation des plus de 65 ans au détriment du groupe des plus jeunes, surtout. Dans les prévisions fermées, le groupe des 20 – 64 ans reste plus ou moins constant au cours de la période et connaît une légère augmentation dans les prévisions ouvertes.

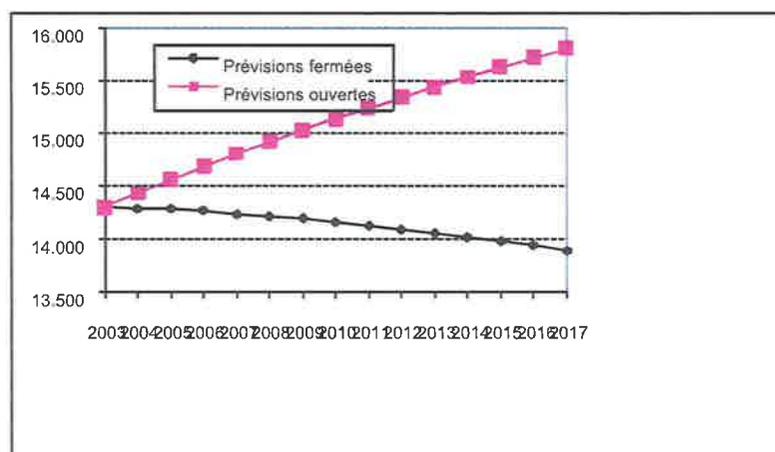


ILLUSTRATION 4 PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES FERMÉES ET OUVERTES 2003 - 2015

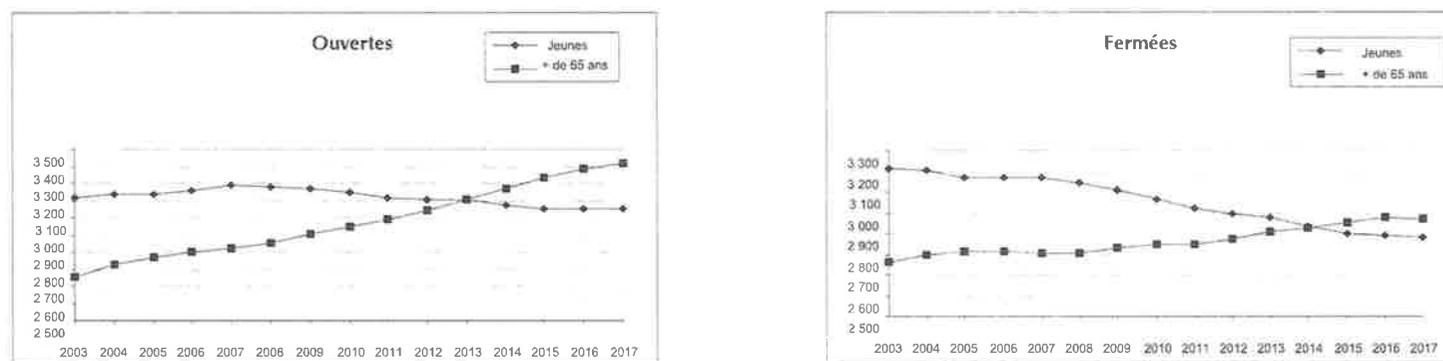


ILLUSTRATION 5 PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES FERMÉES ET OUVERTES : JEUNES VERSUS PLUS DE 65 ANS

6.2.

PRÉVISIONS FAMILIALES

L'évolution du nombre de ménages sert de base pour le calcul du **besoin de logements supplémentaires**.

Pour les prévisions du nombre de ménages, la population totale a été divisée par la taille moyenne des ménages. D'un point de vue général, il est attendu que la taille moyenne des ménages diminue au cours de la prochaine décennie. Nous nous basons sur les chiffres pour l'arrondissement d'Halle-Vilvorde. Vu la tendance similaire en matière de taille moyenne des ménages pour Wemmel et pour l'arrondissement dans le passé, la tendance enregistrée pour l'arrondissement peut également s'appliquer à la commune de Wemmel.

1 ^{ER} JANVIER	TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES		POPULATION				MÉNAGES			
	WEMMEL	ARR. HALLE-VILVORDE	NOMBRE D'HABITANTS		AUGMENTATION		NOMBRE DE MÉNAGES		AUGMENTATION	
			FERMÉES	OUVERTES	FERMÉES	OUVERTES	FERMÉES	OUVERTES	FERMÉES	OUVERTES
1991	2,51	2,63								
1999	2,39	2,56								
2002	2,37	2,52	14.256	14.256			6.008	6.008		
2007	2,34	2,48	14.242	14.805	+ 176	+ 549	6.086	6.327	+ 78	+ 319
2012	2,31	2,44	14.094	15.348	- 148	+ 543	6.101	6.644	+ 15	+ 317
2017	2,28	2,40	13.899	15.817	- 195	+ 469	6.096	6.937	- 5	+ 293

TABLEAU 18 PRÉVISIONS DU NOMBRE DE MÉNAGES 2002 – 2017

Source : propres calculs

En supposant qu'un seul logement soit nécessaire pour chaque ménage, les prévisions fermées indiquent pour 2017 un besoin d'à peine 10 logements supplémentaires par rapport à 2007. Selon les prévisions ouvertes, qui tiennent également compte des immigrations, un besoin de 610 logements supplémentaires apparaît par rapport à 2007. Autrement dit, pour pouvoir gérer le propre développement démographique, le nombre de logements est déjà suffisant. Pour pouvoir offrir un logement aux immigrants, nous tablons sur une augmentation d'environ 60 logements par an.

6.3. BESOIN DE LOGEMENTS À WEMMEL

Besoin pour la zone urbaine : Parmi les options offertes dans le Schéma de Structure d'Aménagement de la Flandre pour le renforcement des zones urbaines, un besoin d'immigration nette vers les parties urbaines de Wemmel se fait sentir en plus du besoin démographique (comme il ressort des prévisions fermées pour la population locale). Ce besoin ressort également de la tendance d'immigration actuelle. Concrètement, nous pouvons affirmer que le besoin de logements supplémentaires pour les immigrants jusqu'en 2017 vers les parties de Wemmel qui peuvent appartenir à la zone urbaine flamande autour de Bruxelles sont équivalents au nombre de ménages supplémentaires dans les prévisions ouvertes par rapport aux prévisions fermées. Pour 2017, la différence entre les prévisions ouvertes et fermées équivaut exactement à **600 logements**.

Besoin pour l'espace rural : Dans les parties de Wemmel qui s'inscrivent en dehors de la délimitation de la zone urbaine flamande autour de Bruxelles (quartier Bouchout), il est tenu compte des prévisions fermées. Dans ces parties, seul le propre développement démographique peut être géré. Vu que les prévisions fermées indiquent à peine une augmentation du nombre de ménages, aucun besoin n'apparaît donc pour l'espace rural.

6.4. OFFRE THEORIQUE DE POSSIBILITES DE CONSTRUCTION A WEMMEL

L'offre de possibilités constructives à Wemmel est répartie comme suit :

- Parcelles non bâties dans des lotissements non échus ;
- Parcelles non bâties le long d'une route équipée : parcelles qui peuvent être directement bâties ;
- Parcelles non bâties, non équipées et enclavées (zones intérieures) : parcelles uniquement bâtissables après aménagement d'une voie d'accès.
- Zones d'extension résidentielle.

PARCELLES NON BÂTIES DANS DES LOTISSEMENTS NON ÉCHUS

Des parcelles non bâties dans des lotissements non échus approuvés peuvent être directement bâties. En 2008, 181 parcelles de ce type faisaient leur apparition sur le territoire de la commune de Wemmel.

PARCELLES NON BÂTIES LE LONG D'UNE ROUTE ÉQUIPÉE (PDI 2007)

L'inventaire des parcelles non bâties situées le long d'une route équipée (mais pas encore morcelée) a également été mis à disposition par la commune. En 2007, Wemmel comptait 337 parcelles non bâties situées le long d'une route équipée.

Le nombre de parcelles non bâties n'équivaut toutefois pas au nombre de possibilités de construction, vu que certaines parcelles sont très larges et entrent en ligne de compte pour plusieurs habitations. Pour pouvoir évaluer ce nombre, les règles de la circulaire de 1997 relative à la réalisation d'une étude consacrée au besoin en logements ont été suivies, à l'aide de la largeur de la parcelle du côté rue. Pour ce faire, les normes suivantes ont été utilisées :

- 6 mètres pour les constructions fermées ;
- 10 mètres pour les constructions semi-aérées ;
- 15 mètres pour les constructions aérées.

PARCELLES NON BÂTIES, NON ÉQUIPÉES ET ENCLAVÉES (ZONES INTÉRIEURES ANNÉE 2007)

Le Schéma de Structure d'Aménagement de la Flandre vise une densité de construction minimale de respectivement 15 logements par hectare dans les noyaux de l'espace rural et 25 logements par hectare dans une zone urbaine. Toutes les parcelles enclavées ont été recalculées en fonction de la proposition de délimitation de la zone rurale autour de Bruxelles. Il s'agit des zones suivantes qui ont également été mises sur carte :

NOM DE LA ZONE	SUPERFICIE	SITUATION	DENSITÉ UTILISÉE	REMARQUES
AMMELVONNEBEEK – VIERWINDENLAAN	1,3 HA	DANS LA ZONE URBAINE	25 HAB./HA	SERA UTILISÉE POUR L'EMMAGASINEMENT D'EAU
VIERWINDENLAAN	0,3 HA	DANS LA ZONE URBAINE	25 HAB./HA	
MOLENWEG – ZAVELBERG	1,1 HA	DANS LA ZONE URBAINE	25 HAB./HA	EN PARTIE DÉVELOPPÉE, EN PARTIE DIFFICILE À DÉVELOPPER EN RAISON DU RELIEF
FRANS ROBBRECHTSSTRAAT	0,7 HA	DANS LA ZONE URBAINE	25 HAB./HA	EN COURS DE DÉVELOPPEMENT
BOSCH	1,2 HA	EN DEHORS DE LA ZONE URBAINE	15 HAB./HA	
PARKLAAN	1,6 HA	EN DEHORS DE LA ZONE URBAINE	15 HAB./HA	
TOTAL	6,2 HA			

TABLEAU 19 ZONES INTÉRIEURES NON BÂTIES

TAUX D'OCCUPATION DES ZONES D'EXTENSION RÉSIDENTIELLE

Une seule zone d'extension résidentielle apparaît dans la commune de Wemmel. Cette zone dispose d'une superficie totale de 16,34 ha et est uniquement occupée par des habitations le long du Ruitersweg. La superficie libre s'élève à 12,4 ha.

Au sud-est, un manège est présent dans la zone d'extension résidentielle. Les terrains environnants sont donc utilisés comme prairies pour les chevaux.

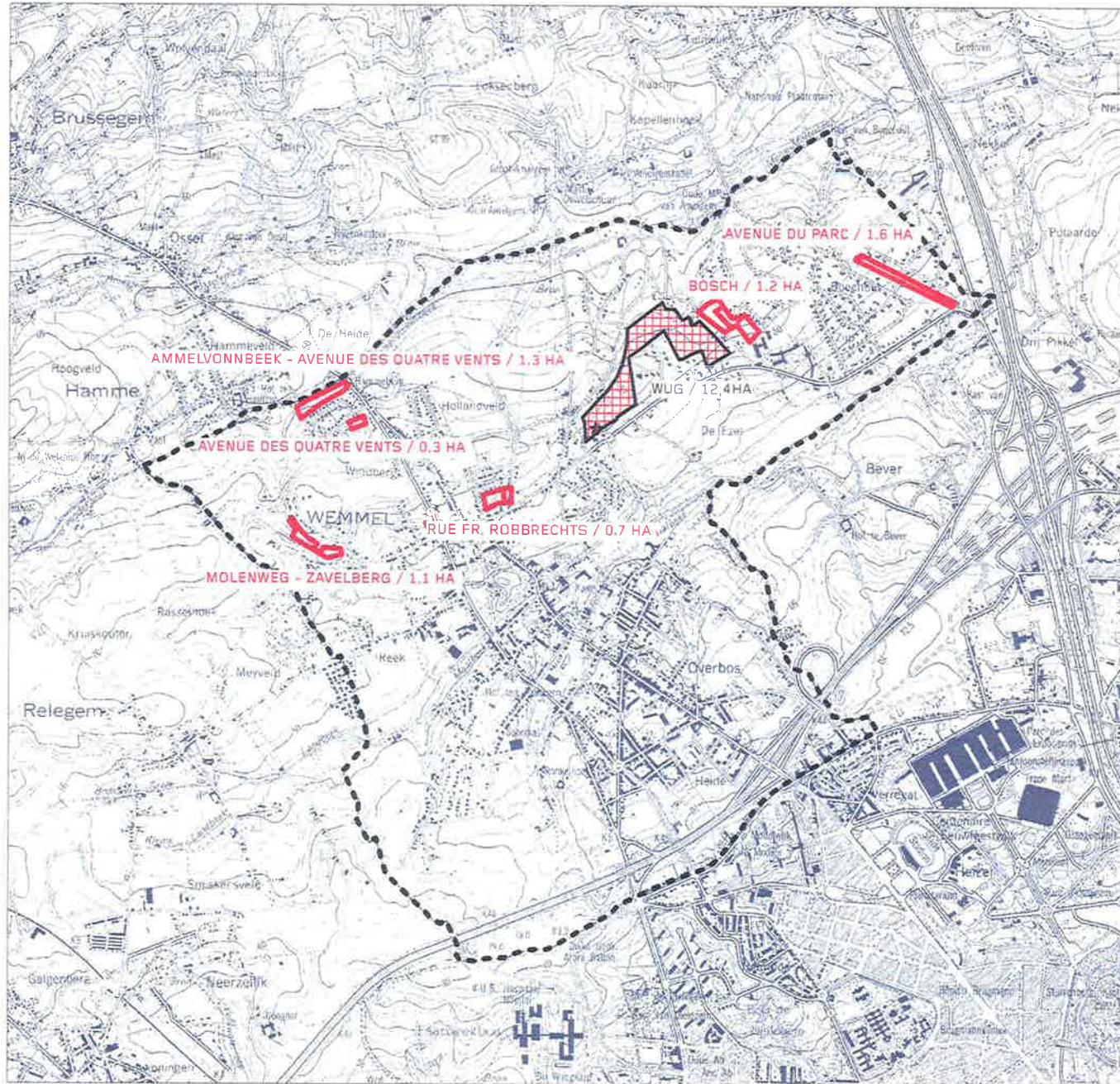
**APERÇU DES PARCELLES NON BÂTIES LE LONG D'UNE ROUTE ÉQUIPÉE, DE ZONES INTÉRIEURES ET DE ZONES D'EXTENSION RÉSIDENTIELLE**

Il ressort de ce calcul que la commune de Wemmel compte 274 possibilités constructives le long d'une route équipée et dans des lotissements approuvés et 127 possibilités de construction sur des parcelles enclavées. Les réflexions suivantes sont étroitement liées à ce calcul :

- Le nombre de possibilités de construction calculé est théorique.
- Le nombre de possibilités de construction calculé est un maximum : toutes les parcelles ont été incluses dans le calcul et la disponibilité de ces parcelles n'a pas été analysée. Toutes les parcelles enclavées sont recalculées avec une densité maximale.
- La mise sur le marché de parcelles non bâties dépend en grande partie de la structure de propriété. Pour les parcelles jointes, il est parti du principe que ces parcelles peuvent être vendues ensemble, ce qui n'est pas évident dans le cas de plusieurs propriétaires.
- Offrir aux autorités des possibilités limitées d'exercer une influence sur les parcelles non bâties.
- Le calcul a été réalisé avec les mêmes normes pour les parcelles dont le type de construction souhaité n'était pas connu.
- Les lotissements existants ont été réenclavés.

PARCELLES DANS DES LOTISSEMENTS NON ÉCHUS			
	NOMBRE DE PARCELLES NON BÂTIES		
	ABS.		
TOTAL	181		181
PARCELLES LE LONG D'UNE ROUTE ÉQUIPÉE			
ZONE	NOMBRE DE PARCELLES NON BÂTIES	LARGEUR TOTALE CÔTÉ RUE (M)	NOMBRE DE POSSIBILITÉS DE CONSTRUCTION CALCULÉ SUR DES PARCELLES LE LONG D'UNE ROUTE ÉQUIPÉE
	ABS.		ABS.
ZONE RÉSIDEN TIELLE	337	5.727	408
ZONE D'EXTENSION RÉSIDEN TIELLE	0	10	1
TOTAL	337	5.727	409
PARCELLES ENCLAVÉES			
ZONE	SUPERFICIE TOTALE (HA)	DENSITÉ UTILISÉE	NOMBRE DE POSSIBILITÉS DE CONSTRUCTION CALCULÉ SUR DES PARCELLES ENCLAVÉES
ZONE RÉSIDEN TIELLE	6,2	15 – 25 HAB./HA	127
ZONE D'EXTENSION RÉSIDEN TIELLE	12,4	15 HAB./HA	310
TOTAL	19,81		437
TOTAL			1027

TABLEAU 20 INVENTAIRE DES PARCELLES NON BÂTIES, SITUATION 2007



15
SITUATION DES ZONES INTÉRIEURES
NON BÂTIES

-  Zone intérieure au sein de la zone résidentielle
-  Zone d'extension d'habitat libre



6.5. OFFRE REALISTE DE POSSIBILITES DE CONSTRUCTION A WEMMEL

Tous les terrains à bâtir théoriquement disponibles ne seront pas mis sur le marché au cours des prochaines années. Il convient en effet de prendre en considération les mesures suivantes :

- Le document « Plan général et particulier d'aménagement comme instrument de gestion actuel »¹¹ stipule que minimum 30 % des possibilités de construction sur des parcelles non bâties avec permis de bâtir direct et situées sur une route équipée seront réellement concrétisées sans mesures spécifiques de la commune dans une période de 10 ans. Pour les parcelles dans des lotissements non échus, ce chiffre s'élève même à 80 %. Ce pourcentage est considéré comme étant les possibilités de construction réelles.
- Les parcelles non équipées et enclavées ne peuvent pas être immédiatement réalisées pour différentes raisons (par exemple la voirie à aménager, le plan d'expropriation à élaborer, etc.) ou ne sont parfois même pas du tout développables (par exemple la zone intérieure Ammelvonnebeek-Vierwindenlaan).
- En général, il peut être parti du principe qu'une seule habitation peut être réalisée sur chaque parcelle disponible. Dans certains cas toutefois, plusieurs logements peuvent être réalisés sur une seule parcelle grâce à la construction d'appartements. Actuellement, 35,9 % du patrimoine immobilier total de Wemmel se compose d'appartements (voir précédemment). Pour l'avenir, il est souhaitable de maintenir ce pourcentage et de tenir compte des 35 % d'appartements à Wemmel, ce qui signifie qu'une moyenne de 1,35 logement peut être réalisée sur chaque parcelle (en dehors des lotissements approuvés).
- Il n'est pas tenu compte de l'inoccupation en raison de l'absence de données précises. Il est donc présupposé que l'inoccupation réelle équivaut à l'inoccupation de friction.

Dans cette offre, il n'est pas tenu compte des parcelles enclavées. Dans la politique d'aménagement du territoire future, il conviendra d'analyser les parcelles enclavées qui peuvent ou non entrer en ligne de compte pour des logements supplémentaires et qui peuvent ou non servir de poumons verts dans un tissu résidentiel.

OFFRE TOTALE	POSSIBILITÉS DE CONSTRUCTION LE LONG D'UNE ROUTE ÉQUIPÉE (30% DU TOTAL)	PARCELLES DANS DES LOTISSEMENTS NON ÉCHUS (80 % DU TOTAL)	POSSIBILITÉS DE CONSTRUCTION DANS DES ZONES INTÉRIEURES (100 %)	35 % APPARTEMENTS	NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS
2007-2017	122	145	95	43	405

TABLEAU 21 OFFRE TOTALE DE LOGEMENTS 2007 – 2017

Source : propre traitement

¹¹ 1992, Direction générale de l'Aménagement du Territoire de Bruxelles

6.6. CONFRONTATION DU BESOIN ET DE L'OFFRE

Dans le tableau ci-dessous, l'offre totale est confrontée au besoin attendu en matière de logements jusqu'en 2017. Il ressort du tableau ci-dessous que, sur la base des prévisions ouvertes, l'offre juridique de logements à Wemmel est insuffisante pour répondre au besoin estimé lors de la période 2007 – 2017. Le déficit s'élève à 205 logements. L'offre de logements dans, respectivement, la zone urbaine et l'espace rural ne peut être déterminée qu'après le processus de délimitation de la zone urbaine flamande autour de Bruxelles.

	PÉRIODE 2007-2017
1 – OFFRE	405
2 – BESOIN	610
SOLDE (2-1)	-205

TABLEAU 22 CONFRONTATION DU BESOIN ET DE L'OFFRE

Un déficit de logements ressort du calcul. Pour une densité de 25 habitations par hectare, la superficie à trouver s'élève à environ 8,2 ha. Toutefois, cette situation peut également être résolue en menant une politique de densification adaptée pour que, par exemple, davantage de parcelles non bâties puissent tout de même être bâties.

6.7. DECRET RELATIF A LA POLITIQUE FONCIERE ET IMMOBILIERE

6.7.1. OBJECTIF SOCIAL

Le 18 mars 2009, le décret relatif à la politique foncière et immobilière a été approuvé par le Parlement flamand. Ce décret prévoit différentes mesures qui ont des répercussions sur le marché foncier et immobilier. L'une de ces mesures prévoit un objectif social par commune. Cet objectif impose un certain nombre de logements sociaux à réaliser par commune pour la période 2009-2020.

L'objectif social se compose de logements sociaux locatifs, de logements sociaux acquisitifs et de parcelles sociales. Ces trois catégories forment ensemble l'objectif social.

Le nombre de logements sociaux acquisitifs et de parcelles sociales ne connaît aucune restriction univoque par commune. Un objectif provincial est déterminé. Un schéma de répartition sera établi en accord avec la commune.

Le décret prévoit un calcul du nombre de logements sociaux locatifs par commune. Ce calcul prévoit trois étapes :

- 1) Un objectif communal après la répartition décrétole au niveau provincial ;
- 2) La limitation de l'objectif social locatif à une offre de logements sociaux locatifs de 9 % ; et
- 3) Le mouvement de rattrapage.

Pour Wemmel, cela signifie :

MÉNAGES AU 1 ^{ER} JANVIER 2008	6.244
OFFRE SOCIALE LOCATIVE SELON LA MÉTHODE DE MESURAGE PAR ZÉRO	20
POURCENTAGE DE L'OFFRE SOCIALE LOCATIVE SELON LA MÉTHODE DE MESURAGE PAR ZÉRO	0,32 %
ÉTAPE 1 : RÉPARTITION PROVINCIALE POUR LE BRABANT FLAMAND	104
ÉTAPE 2 : LIMITATION DE L'OBJECTIF LOCATIF SOCIAL À 9 %	104
ÉTAPE 3 : MOUVEMENT DE RATTRAPAGE SUPPLÉMENTAIRE (VALEUR DE RÉFÉRENCE POUR 2025)	47

TABLEAU 23 OBJECTIF SOCIAL

Wemmel doit donc construire 104 logements sociaux locatifs d'ici 2020 et 47 logements locatifs (mouvement de rattrapage) supplémentaires d'ici 2025.

6.7.2.

HABITER DANS SA PROPRE REGION

Un autre aspect du décret relatif à la politique foncière et immobilière a trait à la possibilité d'« habiter dans sa propre région ». La commune de Wemmel a été reprise dans la liste des communes entrant en ligne de compte pour les dispositions portant sur ce thème (arrêté du Gouvernement flamand du 19 juin 2009). Concrètement, cela signifie que notamment lors de l'achat d'habitations ou de terrains dans des zones d'extension d'habitat, un lien suffisant avec la commune ou les communes adjacentes doit être prouvé.

6.8.

BESOIN DE TERRAINS INDUSTRIELS LOCAUX

Wemmel dispose sur son territoire de deux zones PME. Ces deux zones sont situées au niveau du R0. Depuis le Ring, ces terrains peuvent donc plutôt être considérés comme des terrains industriels d'importance supralocale. Ces terrains industriels sont entièrement occupés depuis longtemps. Le besoin de terrains industriels locaux est généralement évalué à la mesure des ventes de terrains au cours d'une période représentative de 10 ans. Vu qu'il n'existait ces dernières années aucune offre de terrains industriels, cette méthode ne peut pas être utilisée pour Wemmel. Une estimation peut toutefois être établie sur la base d'une enquête auprès des entreprises actuellement présentes sur ces terrains. Une enquête a été réalisée en 2006 parmi les entreprises présentes pour connaître celles qui souhaitent s'étendre, celles qui pouvaient devenir étrangères à la zone suite à une extension et celles qui souhaitent relocaliser.

Les entreprises ont été contactées sur la base de données obtenues auprès de la Chambre de Commerce (base de données des entreprises), du guide des professions du Conseil supérieur des classes moyennes et des entreprises connues de la commune. Parmi les 179 entreprises contactées à Wemmel, 46 ont complété le formulaire d'enquête. Ce chiffre équivaut à un taux de réponse de 25,7 %. Deux des entreprises qui ont répondu à l'enquête ont déménagé et n'exercent donc aujourd'hui plus aucune activité dans la

commune. Ces deux entreprises n'ont donc pas été prises en compte dans le traitement de l'enquête.

Vu que seulement un tiers des entreprises ont répondu à l'enquête, les résultats doivent être quelque peu relativisés. Nous pouvons toutefois partir du principe que ce sont précisément les entreprises qui expriment un souhait bien déterminé qui ont réagi.

Au total, 14 entreprises jugent leur superficie actuelle insuffisante. Pour cinq d'entre elles, ce besoin peut être totalement ou partiellement comblé au niveau local. Trois disposent également de projets d'extension concrets, à savoir Lidl, NV AD Wemmel et Mercedes Wemmel Abrimmo nv.

Nous constatons que les places de parking constituent un point prioritaire. Cependant, la plupart des entreprises affirment qu'il s'agit d'une problématique qui ne pèse pas assez lourd dans la balance pour envisager une éventuelle relocalisation. 5 entreprises peuvent évaluer leur besoin actuel d'extension. Au total, ce besoin s'élève à 6250 m².

Parmi les 14 entreprises qui souhaitent une extension, 4 seulement peuvent le faire dans la superficie actuelle et une seule ne peut le faire que partiellement.

Seule la moitié des entreprises envisage une relocalisation totale. Parmi ces 7 entreprises, 4 seulement peuvent l'évaluer avec un besoin total de 7135 m².

Conclusion

Il ressort des enquêtes qu'aucun besoin ou que seul un besoin très réduit de terrains industriels locaux se fait actuellement sentir à Wemmel. La problématique liée au stationnement est une donnée importante. Toutefois, elle n'est pas suffisante pour envisager une relocalisation.