

SumResearch

Urban Consultancy

1802 Plan communal de structure en matière d'urbanisme de Wemmel – Partie indicative

SUM TABLE DES MATIERES

CONTENU

| | | |
|--------|--|----|
| 1. | INTRODUCTION | 1 |
| 2. | PERSPECTIVE | 2 |
| 3. | CONCEPTS DES ESPACES | 3 |
| 4. | STRUCTURE TERRITORIALE SOUHAITEE POUR WEMMEL A L'ECHELLE MESO-GEOGRAPHIQUE | 6 |
| 4.1. | Structure souhaitée en matière d'espaces ouverts | 6 |
| 4.1.1. | <i>Objectifs</i> | 6 |
| 4.1.2. | <i>Politique souhaitée</i> | 7 |
| 4.2. | Structure d'habitat souhaitée | 22 |
| 4.2.1. | <i>Objectifs</i> | 22 |
| 4.2.2. | <i>Politique souhaitée</i> | 24 |
| 4.3. | Structure spatio-économique souhaitée | 37 |
| 4.3.1. | <i>Objectifs</i> | 37 |
| 4.3.2. | <i>Éléments politiques</i> | 37 |
| 4.4. | Politique touristique-récréative | 40 |
| 4.4.1. | <i>objectifs</i> | 40 |
| 4.4.2. | <i>Éléments politiques</i> | 40 |
| 4.5. | Structure souhaitée pour le trafic et les transports | 44 |
| 4.5.1. | <i>Objectifs</i> | 44 |
| 4.5.2. | <i>Politique souhaitée</i> | 46 |
| 4.6. | Structure globale souhaitée | 52 |
| 5. | STRUCTURE TERRITORIALE SOUHAITEE A L'ECHELLE MICRO-GEOGRAPHIQUE | 54 |
| 5.1. | Wemmel | 54 |
| 5.1.1. | <i>Points d'attention résultant de la structure territoriale actuelle</i> | 54 |
| 5.1.2. | <i>Options de développement</i> | 55 |
| 6. | MESURES ET ACTIONS | 62 |
| 6.1. | Programme global d'action | 62 |
| 6.2. | Note de négociation avec les autorités supérieures | 66 |

CARTES

| | | |
|----------|--|----|
| CARTE 01 | STRUCTURE SOUHAITÉE POUR LES ESPACES OUVERTS | 21 |
| CARTE 02 | STRUCTURE D'HABITAT SOUHAITÉE | 36 |
| CARTE 03 | STRUCTURE ÉCONOMIQUE SOUHAITÉE | 39 |
| CARTE 04 | STRUCTURES TOURISTICO-RÉCRÉATIVES SOUHAITÉES | 43 |
| CARTE 05 | STRUCTURE SOUHAITÉE POUR LE TRAFIC ET LES TRANSPORTS | 50 |
| CARTE 06 | RÉSEAU DE PISTES CYCLABLES SOUHAITÉ | 51 |
| CARTE 07 | STRUCTURE TERRITORIALE GLOBALE SOUHAITÉE | 53 |
| CARTE 08 | STRUCTURE TERRITORIALE SOUHAITÉE POUR WEMMEL | 61 |

1. INTRODUCTION

La structure d'aménagement souhaitée est élaborée dans la deuxième partie, la partie indicative à partir de la structure d'aménagement existante, des tendances observées et des besoins territoriaux figurant dans la partie informative. Le point de départ de cette future structure est qu'elle doit supporter et soutenir le développement durable de l'aménagement du territoire. Il s'agit d'un développement prenant en compte les besoins de la génération actuelle sans mettre en péril les éventuels besoins des générations futures¹. On tente ainsi de formuler une solution durable vis-à-vis des éléments prioritaires de la structure territoriale actuelle de Wemmel. On recherche par ailleurs toutes les possibilités d'exploiter au maximum le potentiel existant.

La partie indicative se présente comme suit : nous proposons tout d'abord une perspective générale du développement de l'aménagement du territoire de Wemmel, ce qui permet de déduire un certain nombre d'objectifs fondamentaux et de concepts territoriaux. À partir de ce cadre d'objectifs et de concepts, nous formulons ensuite la structure territoriale souhaitée à l'échelle méso-géographique.

À l'échelle méso-géographique, nous appliquons dans un premier temps une approche sectorielle des différentes structures partielles :

- Structure des espaces ouverts
- Structure d'habitat
- Structure territoriale-économique et touristique-récréative
- Structure de circulation et de transport

Cette approche sectorielle permettra ensuite de formuler une politique territoriale pour la commune. Enfin, à l'échelle micro-géographique, on formulera une proposition détaillée pour les différentes parties de la commune.

La partie indicative de ce plan de structure se prononcera clairement sur l'utilisation des espaces. Le fait est qu'aucune affectation des sols n'est déterminée, comme cela se passait autrefois avec les plans de secteur, les PGA ou les PPA. Les affectations de sol ne seront déterminées qu'après détermination du plan par le conseil communal. Les cartes accompagnant ce plan de structure ont par conséquent un caractère indicatif et schématique et ne délimitent en aucun cas les affectations de sol ou les périmètres de manière détaillée.

¹ Source : Agenda 21 des Nations Unies (formulé de manière définitive dans le Schéma de Structure d'Aménagement de la Flandre, p.315)

2. PERSPECTIVE

Pour apprécier la manière dont la commune de Wemmel envisage le futur développement de l'aménagement de son territoire, il faut disposer d'une vision claire, de façon à pouvoir fixer des priorités. Une telle perspective offre une vision globale de l'évolution de la commune. Pour résumer clairement la perspective de développement de l'aménagement territorial de Wemmel, nous utiliserons une métaphore :

« WEMMEL, UN URBANISME HABILÉ DE VERT »

Cette métaphore évoque autant l'image des principales caractéristiques territoriales que la perspective de développement futur de l'aménagement du territoire de la commune.

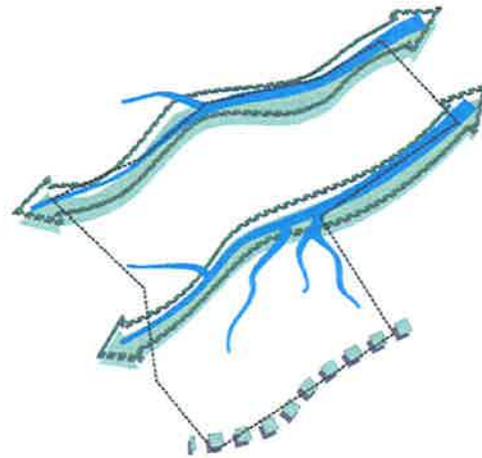
La commune de Wemmel se situe en périphérie flamande, au nord de Bruxelles, et présente un caractère urbain. Elle comporte toutefois encore des espaces verts ainsi que des espaces ouverts malgré une forte pression de l'urbanisation.

Cet emplacement optimal au nord de Bruxelles (à proximité du lieu de travail) s'est développé, au cours des dernières décennies, aux dépens des espaces ouverts ; de grandes surfaces agricoles et des vallées des ruisseaux ont été transformées en zones construites. Des espaces ouverts sont toutefois encore préservés, principalement en bordure de commune et dispersés dans les zones d'habitat. La commune dispose d'un centre dynamique comportant de nombreux aménagements destinés aux populations locales ainsi qu'une bande de terrain située le long du ring R0, avec des PME. Les routes qui traversent la commune sont des artères vivantes, avec des activités commerciales, répondant à une fonction d'écoulement du trafic venant de et vers Bruxelles.

En raison de la concentration de forme et de fonction existante, les futurs développements de l'aménagement (logement et emploi) seront de préférence opérés dans la zone centrale urbaine (éventuelle) de Wemmel, étant entendu qu'elles devront utiliser l'espace de manière qualitative. Les futurs développements le long des voies principales devront se faire à des endroits spécifiquement adaptés, en tenant compte d'une pondération de différents facteurs (sécurité, viabilité, valeur commerciale,...). Les vallées vertes et les zones agricoles doivent servir à optimiser les espaces ouverts. Nous considérons qu'il est fondamental de relier entre eux les précieux espaces verts existant au sein de la commune et aux environs immédiats, de manière à stimuler le potentiel récréatif local. Cela permettra de renforcer le caractère vert de la commune malgré une densification du logement dans le noyau urbain central. Ces poumons verts sont extrêmement importants pour une commune en lisière de la capitale où la pression de l'urbanisation est toujours plus forte.

3. CONCEPTS DES ESPACES

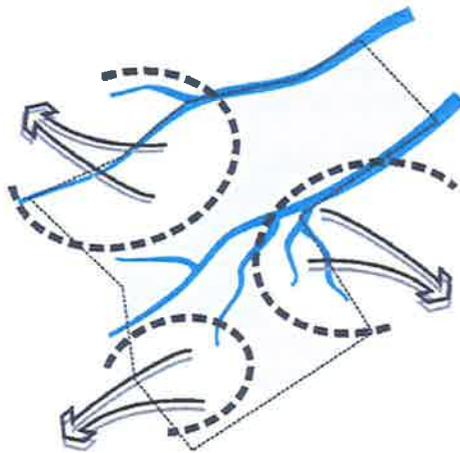
La perspective ainsi précisée se traduit en divers concepts d'aménagement du territoire. Ceux qui sont envisagés ci-dessous doivent toujours être considérés dans le cadre d'un ensemble cohérent. Ces concepts comporteront d'une part des éléments servant aux diverses composantes de la structure territoriale souhaitée pour Wemmel et serviront d'autre part de base à l'élaboration ultérieure concrète des plans et projets sur le terrain.



LES VALLEES DES RUISSEAUX, SUPPORTS DE LA STRUCTURE NATURELLE

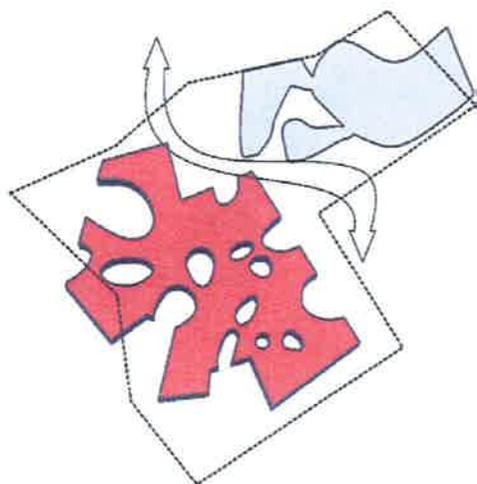
Il existe à Wemmel deux vallées de ruisseaux allant de l'ouest à l'est en traversant la commune, celle du Maalbeek et celle de l'Amelvonnesbeek. Les zones écologiquement les plus précieuses se trouvent dans ces vallées et ce, aussi bien dans les zones bâties que non bâties. Ces ruisseaux peuvent devenir de véritables supports de la structure naturelle. À l'échelle de la commune, ils relient les zones ouvertes plus vastes et constituent un support de la structure naturelle. Au niveau du tissu de l'habitat, des parcs et d'autres zones vertes pourront être greffées sur cette structure verte.

Outre les vallées de ruisseaux, il existe également une liaison le long du RD mais elle se limite davantage aux terre-pleins, avec quelques endroits (surtout au sud-ouest) où l'on recense davantage de bois (zone naturelle).

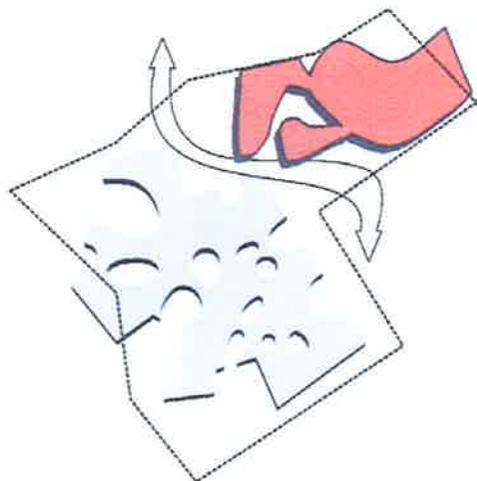


LES ZONES AGRICOLES EN TANT QU'ELEMENTS DE LA CEINTURE VERTE DE BRUXELLES

Il existe encore à Wemmel un certain nombre de terres agricoles vierges de toute construction. Ces zones se trouvent en bordure de la commune et en dépassent souvent les frontières. Ces espaces ouverts font partie de la ceinture verte de Bruxelles et doivent être préservés. La proximité de ces espaces ouverts constitue par ailleurs une plus-value importante pour les habitants du centre urbain de Wemmel.

**NOYAU URBAIN COHERENT, AERE PAR DES FRAGMENTS OUVERTS DE PARC**

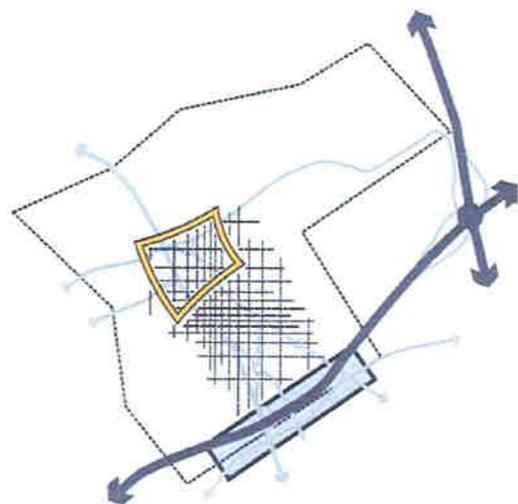
Le noyau urbain de Wemmel possède des valeurs essentielles. Grâce à sa structure compacte, l'espace ouvert est toujours à proximité. La combinaison de blocs à haute densité de construction et d'espaces ouverts permet au tissu urbain d'être suffisamment aéré. Les différentes zones ouvertes de ce tissu sont d'une part les zones vertes généralement greffées sur la structure naturelle plus vaste des vallées de ruisseaux et d'autre part des aménagements présentant souvent un caractère résolument vert et ouvert. Tout développement futur doit respecter et tenir compte de cette structure.

**CONSOLIDATION DE L'IDENTITE DU « DOMAINE RESIDENTIEL DE BOUCHOUT »**

Le « domaine résidentiel de Bouchout » est considéré comme un quartier distinct de Wemmel, signalé au niveau territorial par des panneaux, et présentant un fort caractère résidentiel (logements avec grands jardins). Il dispose de divers équipements, dont une école, une maison de repos, des aménagements sportifs,... mais pas d'équipement pour la vie quotidienne, la population devant se rendre pour cela dans le centre de Wemmel.

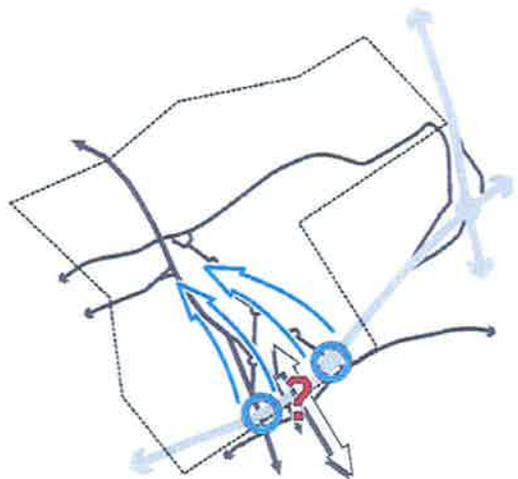
Il convient, pour parvenir à une consolidation claire de l'identité par rapport au noyau de Wemmel, de procéder à une nette distinction territoriale.

Il convient d'optimiser ici l'intégration des espaces verts au tissu d'habitat, avec une attention toute particulière pour la vallée de l'Amelvonesbeek longeant le Bouchout. La zone de parc de ce quartier résidentiel doit faire office de corridor de liaison entre le Beverbos/Maalbeek et le Jardin Botanique National/Amelvonesbeek. Ici, entrent également en ligne de compte les lotissements adjacents.



EXPLOITATION QUALITATIVE DE L'IMPLANTATION ECONOMIQUE A PROXIMITE DE BRUXELLES ET LE LONG DU RO

Le regroupement compact actuel d'entreprises dans la zone de PME prévue à cet effet se confirme. Dans un premier temps, la commune ne souhaite pas l'implantation de nouvelles activités industrielles. L'intégration caractéristique d'entreprises et de logements au niveau des noyaux résidentiels doit rester possible (également à l'avenir) pour autant que la fonction résidentielle ne soit pas mise en péril. Cela concerne essentiellement la zone centrale du noyau de Wemmel.



UN DESENCLAVEMENT DE WEMMEL VIA LE RO EN TOUTE SECURITE

L'infrastructure routière est largement déterminée par le RO qui traverse le sud de la commune d'ouest en est. Le projet a pour effet de reconsidérer le profil et la liaison avec le RO. Le raccordement du réseau routier de Wemmel sur le RO doit se faire en toute sécurité et tenir compte du trafic dans le reste de la commune ainsi que de la viabilité des rues de désenclavement et des rues avoisinantes. La liaison avec Bruxelles – essentiellement via les transports publics – doit être améliorée.

4. STRUCTURE TERRITORIALE SOUHAITEE POUR WEMMEL A L'ECHELLE MESO-GEOGRAPHIQUE

4.1. STRUCTURE SOUHAITEE EN MATIERE D'ESPACES OUVERTS

4.1.1. OBJECTIFS

Les principaux éléments de la structure physique de base de Wemmel sont le relief et le sol, concrètement les vallées des ruisseaux situées en contrebas et leurs ensembles boisés et les zones ouvertes supérieures regroupant les activités agricoles. Il s'agit là d'éléments structurant extrêmement importants pour la commune et ils constituent la base même de la diversité territoriale de l'espace ouvert. La structure physique de base devra constituer un cadre de pondération essentiel pour tous les développements territoriaux futurs des diverses fonctions (habitat, travail, récréation, agriculture et nature).

L'EAU EN TANT QU'ÉLÉMENT STRUCTURANT DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

L'homme a trop longtemps sous-estimé le rôle de l'eau en matière d'aménagement du territoire, avec les conséquences néfastes qui s'ensuivent, comme en attestent par exemple les inondations de ces dernières années, notamment dans la commune de Wemmel. Les objectifs intégrés en matière d'eau et de politique ciblée de l'eau revêtent une grande importance pour tous les secteurs que nous allons aborder. C'est plus particulièrement au niveau des aspirations éventuelles d'utilisation de l'espace (ou en cas d'optimisation des espaces existants) que l'on demandera une attention maximale de la part des différents secteurs pour élaborer une politique de l'eau intégrale et ciblée (en veillant par exemple à une pénétration maximale des eaux de pluie, à l'élimination des grandes surfaces monolithiques d'asphaltage,...). Une gestion responsable et écologique des cours d'eau revêt également toute son importance. Les vallées des ruisseaux de la commune, le Maalbeek et l'Amelvannesbeek, doivent être mises en valeur et rester au maximum exemptes de toute construction complémentaire, en raison de leur valeur naturelle et du point de vue de la physique des bâtiments et ce, grâce à une délimitation stricte des alluvions.

PRESERVATION DES ZONES D'ESPACES OUVERTS RESTANTES DANS UN PAYSAGE URBANISE, EN FONCTION D'UNE UTILISATION AGRAIRE ET RECREATIVE

À Wemmel, suffisamment d'espaces ouverts ont déjà subi la loi de l'urbanisation, par extension historique de la commune de Wemmel et par la création de nouveaux lotissements. À l'heure actuelle, on trouve encore des zones d'espaces ouverts en bordure de la commune ou dispersés entre les zones bâties, qui une fonction naturelle ou agricole. Les différentes zones vertes et ouvertes doivent être reliées de manière écologique, de façon à pouvoir servir de corridors écologiques et d'artères vertes au sein du tissu d'habitat. Il convient par ailleurs de préserver les PEP (chemins creux, étangs, rangées et bordures d'arbres, etc.) de la commune, que l'on trouve essentiellement dans les zones ouvertes.

Les éléments naturels joints se trouvent dans les parties inférieures, le long des ruisseaux alors que la nature dispersée se trouve dans le tissu d'habitat (parcs, terrains de football, pelouses,...). Il convient de les préserver de toute construction future.

La partie agricole se trouve sur les hauteurs de la commune, et il s'agit de petites zones de terres agricoles. Pour l'agriculture et pour les espaces ouverts, il est donc essentiel de mener une politique ciblée de préservation des activités agricoles, dans la mesure où la problématique des zones agricoles en jachère rend évidente leur conversion en parcelles à bâtir. Cela peut exiger la délimitation de zones de recherche exemptes de construction. Afin de mettre fin à la pression sur les espaces ouverts, on pourrait définir quelques noyaux de croissance potentiels dans la zone agricole en bordure de la zone résidentielle et ainsi délimiter les frontières de

l'espace ouvert que l'on pourrait exploiter à long terme pour répondre aux besoins, mais uniquement s'il n'existe plus d'autres possibilités au niveau de la zone urbaine et moyennant l'application de conditions bien spécifiques fixées par la commune. Pour consolider la fonction naturelle et agricole, on pourrait compléter celle-ci de façon restreinte par des formes légères de récréation et de tourisme.

Outre la fonction d'espace ouvert (nature et agriculture), ces zones ouvertes assurent parfois également d'autres fonctions (récréation, habitat et activités). Dans la mesure où elles ne mettent pas en péril les fonctions principales, ces autres fonctions conservent leur place dans l'espace ouvert mais doivent être intégrées au paysage de manière adéquate. Il convient de pondérer de manière ciblée les opportunités de développement des bâtiments hors zone dans la commune de Wemmel.

REMEDIER A TERME AUX LIGNES A HAUTE TENSION QUI ALTERENT LE PAYSAGE

Le territoire de Wemmel est traversé par une ligne à haute tension qui peut être considérée comme un élément de dégradation du paysage. Ce désagrément est surtout manifeste à hauteur des quartiers résidentiels existants. C'est pourquoi nous relevons brièvement ici que s'il convient de remplacer ces lignes pour des raisons opérationnelles, mieux vaudra les poser dans le sol, tout d'abord là où elles traversent des zones habitées et ensuite là où elles passent par des zones agricoles et naturelles précieuses pour le paysage. Ce point relève toutefois de la compétence des autorités supérieures.

4.1.2.

POLITIQUE SOUHAITEE

Pour la commune de Wemmel, la province du Brabant Flamand n'a pas défini d'éléments stratégiques supra-locaux spécifiques en matière d'espaces ouverts. La Région flamande a retenu certaines parties de Wemmel en tant qu'éléments de la Périphérie Urbaine Flamande de Bruxelles en insistant sur l'espace non bâti de la « Ceinture Verte ».

4.1.2.1. ÉLÉMENTS POLITIQUES GLOBAUX

Avant de pouvoir définir des éléments politiques spécifiques, on peut déterminer des éléments applicables à l'ensemble de la commune. Il s'agit des éléments suivants :

(1) POURSUITE DES SUBSIDES OCTROYES POUR LES PETITS ÉLÉMENTS PAYSAGERS (PEP)

Le maintien, la consolidation et le développement des petits éléments paysagers peuvent essentiellement être garantis par une politique d'octroi de permis et par l'intermédiaire d'ordonnances communales. Outre ces mesures de régulation, il est également souhaitable d'assurer la poursuite et le suivi du règlement de subvention des petits éléments paysagers. Il convient non seulement de stimuler financièrement l'aménagement de petits éléments paysagers mais aussi de veiller à financer leur entretien. Cela s'avère avant tout souhaitable si l'on tient à renforcer les PEP le long des ruisseaux ou aux endroits où l'on en trouve encore de nombreux fragments. Il convient bien entendu d'opter systématiquement pour des plantations typiques de la région. Dans les zones de terres agricoles, les PEP sont tout aussi indispensables mais ils sont subordonnés à l'importance de la fonction agricole.



(2) MISE EN ŒUVRE COHERENTE DE LA GESTION ECOLOGIQUE DES TERRE-PLEINS

Une application cohérente de la gestion des terre-pleins assure un appauvrissement clair du sol, ce qui rendra les terre-pleins nettement plus florissants. Les terre-pleins routiers auront ainsi une valeur écologique et pourront faire office de liens écologiques à petite échelle. Cela s'avère surtout essentiel pour les routes creuses. Dans le cadre de la gestion des terre-pleins, il convient toutefois de veiller aussi à rendre la tonte possible du point de vue technique lié à la circulation. La sécurité routière ne peut évidemment pas être mise en péril.

(3) SENSIBILISATION DES PROPRIETAIRES PRIVES

Les espaces verts ne sont pas la seule propriété de la commune. Il s'avère dès lors difficile de tracer une politique sans impliquer les propriétaires de terrains. La commune de Wemmel a pour objectif de sensibiliser les propriétaires privés à l'importance d'un certain nombre de mesures. Nous pensons par exemple à la réduction des produits de pulvérisation, à la plantation de petits éléments paysagers, à l'entretien des parcelles boisées de manière responsable, la gestion des talus, etc. Cela pourrait permettre de créer une forme de collaboration entre l'administration communale de Wemmel et la population.

(4) SOUTIEN DE LA POLITIQUE DE L'EAU DE LA PROVINCE

Chaque année, la province consent de sérieux efforts pour que l'évacuation des eaux dans ses cours d'eau se déroule de manière optimale. Il est toutefois indispensable que la commune et ses habitants contribuent à cet effort. Il s'agit notamment des principes suivants :

- Ne pas utiliser la bande de terrain située à proximité du ruisseau pour y déverser toute une série de détritiques (ce qui provoque des obturations). Les parcs à conteneurs constituent une alternative idéale, faute de quoi l'on doit entreposer de façon stable le matériel à une distance de sécurité suffisante des ruisseaux.
- Les rives des cours d'eau ne constituent pas l'endroit idéal pour « composter » les déchets ménagers et horticoles. La végétation normale d'une rive s'en trouve détruite et remplacée par des plantes nitrophiles telles que les urticacées et les ronces.

4.1.2.2. ÉLÉMENTS POLITIQUES SPECIFIQUES

Nous proposons la politique suivante afin de concrétiser les objectifs liés aux espaces ouverts locaux.

(1) LA VALLEE DE L'AMELVONNESBEEK EN TANT QUE VECTEUR DE LA STRUCTURE NATURELLE LOCALE

C'est le long de l'Amelvonnesbeek que sera délimitée la vallée dans laquelle l'on créera de l'espace destiné au développement de la nature et à la collecte des eaux. Concrètement, les étapes suivantes seront entreprises :

- Délimitation de la zone de la vallée : il existe déjà au sein de la commune de Wemmel, le long du cours d'eau, une partie qualifiée de zone naturelle et disposant (sur le territoire de Wemmel) d'un espace suffisant pour poursuivre son

les ruisseaux relient les différentes zones vertes. Ces liaisons proprement dites ainsi que les zones vertes – conjointement appelés la « **Maalbeeketting** » – pourraient être améliorés.

- **À travers la zone verte – Beverbos**: Le Beverbos revêt une grande valeur, grâce à la grande diversité des paysages et à la richesse de son biotope (eaux à ciel ouvert, cannaies, champs humides, bois marécageux,...), particulièrement précieux en raison des différents types de végétation et de la richesse de sa faune. Cette zone s'étend jusqu'à Grimbergen. À Wemmel, le Beverbos peut être subdivisé en deux zones : la zone à l'ouest qui couvre un domaine de parcs, et la zone à l'est qui constitue la précieuse zone naturelle proprement dite.

L'asbl Natuurpunt a conclu un accord de location avec la commune de Wemmel en vue de la gestion du Beverbos - acheté voici une dizaine d'années par la commune. Il s'agit d'une zone marécageuse de plus de 11 ha, située sur la rive gauche du Maalbeek. La partie à l'ouest de Beverbos est accessible via le petit chemin longeant le Maalbeek et est très appréciée par les propriétaires de chiens et les cavaliers. On y trouve une jonchère, une prairie de fauche humide, et un peu plus loin à l'écart de la route, un bois d'aulnes submergé. Au-delà du chemin des chasseurs se trouve une ancienne décharge couverte de peupliers. La partie à l'ouest, par contre, n'est pas accessible, à l'exception de quelques promenades guidées. Elle se compose d'une prairie humide, de bois de peupliers et d'une zone marécageuse très difficilement accessible³.

Notre objectif est bien entendu de préserver cette évolution du Beverbos et de la consolider là où cela s'avère possible.

- **À travers la zone verte – Zijp** : Entre le Beverbos et l'A12 se trouve, selon le schéma régional, une zone naturelle et de parcs entre la rue Zijp et le Maalbeek. En réalité, on y trouve deux centres sportifs et, entre ceux-ci, des villas. Il est possible d'octroyer de l'espace supplémentaire à la vallée à hauteur des habitations, alors que cela s'avère plus compliqué à hauteur des centres sportifs. Nous proposons de prévoir des mesures favorisant les aspects naturels de la zone de la vallée. Cela signifie avant toute chose qu'il faut prévoir de l'espace pour l'eau et que les plantations doivent être adaptées aux conditions ambiantes de la vallée (voir également structure d'habitat).
- **À travers la zone verte – Leestbeek** : Le Leestbeek coule en bordure du Beverbos et affiche également des valeurs naturelles (zones naturelles, bois,...). Il constitue la frontière avec la zone de terres agricoles (commune de Grimbergen) et fait office de zone de transition avec le centre. Notre intention est de préserver les valeurs naturelles actuelles et si possible de les consolider. La vallée du Leestbeek peut également s'avérer précieuse dans le cadre de la résolution du problème global de l'eau.
- **À travers le centre de Wemmel – généralités** : Nous pensons essentiellement ici aux zones des cours d'eau imbriquées et/ou canalisées entre les constructions. Nous proposons d'ouvrir au maximum les canalisations existantes qui peuvent l'être. Cette opération devra être combinée à de l'espace pour le cours d'eau, des plantations appropriées ainsi que la possibilité d'utilisation en combinaison avec une ligne pour vélos et/ou piétons. On pourra ainsi non seulement créer un lien écologique mais les habitants pourront par ailleurs se déplacer à travers le centre de la ville de manière agréable et en toute sécurité. Concrètement, cela signifie qu'à certains endroits, il faudra vérifier si des propriétaires privés sont disposés à mettre une partie de leur propriété à la disposition de ces passages. Ici s'impose une concertation étroite avec les défenseurs de la position des plans de gestion de l'eau DuLo : un bureau d'études a par exemple déjà été engagé pour trouver des solutions aux inondations à proximité de l'Avenue du Parc, de la Rue Vanden Broeck, du Dries/Rue Vertongen. On pense par exemple à un parcours sinueux du Maalbeek, suivi d'un lit hivernal pour l'aqueduc du Dries. Sans oublier des réservoirs de rétention à

³ Source : site Web Natuurpunt de Wemmel – <http://users.skynet.be/natuurpuntwemmel/page5/page5.html>

hauteur de la cannaie, de l'Avenue du Parc, ainsi qu'une construction de déversement à hauteur de l'aqueduc. Ces travaux ont déjà été exécutés ou sont en cours d'exécution.

- **À travers le centre de Wemmel – spécificités** : Il existe actuellement le long de la Rue J. Vanden Broeck, entre le Parc de Beverbos et le Parc du Château, un parc figurant sur le schéma régional en tant que zone d'habitat. Nous proposons de convertir cette zone en zone verte en fonction de la vallée du Maalbeek (voir également structure d'habitat souhaitée).
- **À travers le centre de Wemmel – Parc du Beverbos (numéro 2a sur la carte)** : On trouve en bordure du Beverbos le parc du Beverbos (voir précédemment). Ce parc établit la jonction entre la zone naturelle du Beverbos et le noyau d'habitat de Wemmel. Dans le cadre des plans de gestion de l'eau DuLo, on envisage également un reprofilage de la fusion du Maalbeek et de la Molenbeek, l'agrandissement des aqueducs du Dries, de l'Avenue du Parc et de la Rue Vertongen, ainsi qu'un tampon supplémentaire sur la Molenbeek dans le domaine scolaire (en cours d'exécution).
- **À travers le centre de Wemmel – Parc du Château⁴ (numéro 2b sur la carte)** : Au Moyen-âge, le château de Wemmel était un château fort entouré d'eau et fortifié. On peut encore découvrir un certain nombre d'éléments de la construction initiale. En 1838, le château a été vendu au comte Willem-Bernard de Limburg-Stirum, alors bourgmestre. Deux de ses filles habiteront au château jusqu'en 1926. Leurs descendants en ont ensuite fait don à la commune. Depuis lors, le château sert de maison communale. Le château et ses alentours ont été classés en 1953⁵.



Le Maalbeek coule en bordure du parc mais constitue un maillon indispensable de la Maalbeeketting. Légèrement en amont, on a prévu sur le collecteur un bassin d'orage dans le parc. Le projet prévoit un bassin d'orage souterrain de 2900 m³ et un étang d'orage ouvert de 5825m³.

- **À travers le centre de Wemmel – Vallée du Reekbeek⁶ (numéro 2c sur la carte)** : Le Reekbeek traverse tout d'abord la zone construite avant d'aboutir dans une zone intérieure ouverte. Lorsqu'il pleut, le ruisseau reçoit de grandes quantités d'eau provenant de la zone du courant supérieur. C'est pourquoi la commune a prévu une construction d'obturation afin de retenir l'eau grâce à un volume de réserve de 3500m³. Sans cela, on connaîtrait des problèmes dans la Rodenbachstraat, la Verrietstraat et le Kaasmarkt. Le cours d'eau y est voûté et fait office d'égout. Le volume du bassin de rétention a entre-temps augmenté, grâce à des interventions (excavations) effectuées par la commune.

La zone intérieure remplit donc en premier lieu une fonction de captage des eaux mais pourra être associée à l'avenir à une fonction récréative / éducative (pistes pour cyclistes et piétons). Il faut préserver le caractère naturel de la zone (pas d'aménagement en parc rigide). Cette zone est entourée de constructions mais on y trouve encore un certain nombre de parcelles libres : nous proposons de maintenir ces parcelles constructibles mais de prendre un certain nombre de mesures afin de pouvoir continuer à profiter de la zone (vue) à partir des différentes rues concernées. Cela pourrait par exemple se faire en accordant l'attention voulue à l'implantation des habitations. Ce sont surtout les parcelles situées le long du ruisseau qui méritent une attention toute particulière.

⁴ Source photo : "Rand in zicht – een verrassende kijk op de Vlaamse rand rond Brussel", une édition de l'asbl De Rand.

⁵ Source : <http://www.flickr.com/photos/erfgoed/246652549/in/set-72157600189668188/>

⁶ Le Reekbeek est également appelé "Beek".

- **À travers le centre de Wemmel – Vallée du Maalbeek à hauteur du tennis (numéro 2d sur la carte)** : On rencontre ici encore un problème de surcharge en eau, et Aquafin a déjà proposé un certain nombre d'améliorations (plusieurs phases). Le problème réside ici dans le fait que les courts de tennis ont été aménagés jusqu'au cours d'eau et qu'il n'y a donc que peu de place pour des réservoirs. En ce qui concerne l'aménagement, cette zone peut toutefois être reliée à la zone ouverte « Reek » entre le Maalbeek et la Reekstraat. Cette zone agricole n'est pas reliée à de grandes zones agricoles : elle pourrait combiner de l'agriculture (de loisir), de l'aménagement naturel, surtout en fonction du captage d'eau (élargissement de la zone naturelle le long du Maalbeek), un parachèvement de la zone résidentielle ... (voir également structure d'habitat souhaitée).
- **À travers le centre de Wemmel – Vallée de la Molenbeek (numéro 2e sur la carte)** : La Molenbeek coule ici à travers le parc selon le schéma régional, même si cette zone n'est pas accessible en tant que parc. À l'avenir, on pourrait créer ici des pistes pour cyclistes et piétons. Cette zone offre en outre de l'espace susceptible de remédier au problème de débordement des eaux (bassin complémentaire), en bordure des étangs existants.
- **À travers le centre de Wemmel – Vallée du Moorbeek (numéro 2f sur la carte)** : Le Moorbeek représente approximativement la limite du noyau central de Wemmel. Il existe à l'intérieur de cette zone un potentiel permettant de terminer la zone habitable où le Moorbeek doit remplir un rôle structurant (voir également la structure d'habitat souhaitée). Il convient en tout cas de prendre des mesures pour la collecte des eaux et la résolution du problème de débordement.

(3) LIAISON NATURELLE LE LONG DES TERRE-PLEINS DU RD EN COMBINAISON AVEC LA ZONE-TAMPON

Les constructions, principalement les bâtiments d'entreprise, arrivent, à hauteur de Wemmel, très près du ring, surtout en cas du nouvel élargissement. Plusieurs propositions d'aménagement ont déjà été formulées dans le cadre de l'évolution du RD. On a proposé dans le cadre du plan communal de structure en matière d'urbanisme d'adapter les terre-pleins existants en tant que liaison naturelle. Cette liaison peut – surtout vers l'est du centre de Wemmel là où se trouvent des habitations – se poursuivre en s'élargissant et en faisant office de bande-tampon. La différence de niveau joue ici sans aucun doute un rôle en matière d'aménagement : tous les bâtiments se trouvant du côté de Wemmel se situent en effet en contrebas du RD.

- **Nord du RD** : à l'ouest, le RD jouxte une zone agricole ouverte et un certain nombre de bois existants garantissant la liaison naturelle. À un seul endroit – à l'angle de l'avenue de Limburg Stirum / Rue J. Bogemans / RD – existe encore un espace ouvert « résiduel ». Il convient de vérifier si cette zone ne peut pas être utilisée comme zone-tampon (boisement). À hauteur de la bretelle d'accès et de sortie existent des terrains de sport entourés de zones naturelles : le projet visé du RD propose ici tout autour une connexion entre la chaussée de Bruxelles et le RD.
- **Sud du RD** : à l'ouest, les terre-pleins jouxtent les bois existants. Plus à l'est – tout comme vers le centre de Wemmel – existent également des constructions (habitations). Ces constructions sont plus élevées que le RD en raison de la différence de relief. On trouve également à cet endroit uniquement des habitations hors zone dans la zone-tampon, des habitations adaptées à la structure d'habitat (voir également structure d'habitat souhaitée).

Les petits jardins ouvriers situés à hauteur de la rue du Panorama s'intègrent parfaitement à la fonction de zone-tampon et de liaison naturelle.

(4) PRESERVATION DES ACTIVITES AGRICOLES DANS LES PETITES ZONES DE TERRES AGRICOLES EN TANT QU'ELEMENTS DE LA CEINTURE VERTE DE BRUXELLES

La commune ne dispose pas de grandes surfaces de zones agricoles. Les espaces ouverts de Wemmel remplissent toutefois une précieuse fonction au niveau des zones entourant Bruxelles. Avec les éléments structurant et reliant (les vallées de ruisseaux), elles forment la ceinture verte de Bruxelles. Il faut toutefois absolument y préserver l'agriculture et lui donner toutes les chances de s'imposer. Il est dès lors nécessaire que ces espaces ouverts soient protégés et systématiquement délimités en tant que zones non constructibles et d'autre part que l'on trace une limite claire pour les zones non constructibles. « Non constructible » signifie que l'on ne peut accepter aucun nouveau bâtiment agricole. Les bâtiments existants peuvent toutefois être élargis dans un paramètre à délimiter.

Les différences de relief exigent que l'on maîtrise l'érosion. Il faut par ailleurs veiller à ce que ces zones soient également accessibles aux cyclistes et aux piétons, ce qui implique que l'on puisse créer des sentiers en marge des nouvelles routes.

Les zones concernées bordent le noyau d'habitat de Wemmel et font ainsi également office de frontière. Il s'agit plus spécifiquement des zones suivantes :

- **De Ezel** : cette zone fait office de tampon entre Bouchout et le Beverbos. Outre les activités agricoles, cette zone comporte également un certain nombre d'habitations hors zone. Ces habitations sont joliment intégrées au paysage et n'ont aucun caractère gênant. Pour l'instant, aucune action n'est donc nécessaire au niveau du paysage (voir également structure d'habitat souhaitée). On peut opter pour l'extension vers le Maalbeek du nombre de petits éléments paysagers afin de créer ainsi une transition parfaite entre la zone ouverte et la zone naturelle.
- **Hollandveld** : cette zone ne connaît pas de véritables problèmes d'érosion (plan communal de lutte contre l'érosion). Comme cela a déjà été proposé lors de la discussion portant sur l'Amelvonnesbeek, nous proposons de transformer une partie de cette précieuse zone agricole jouxtant le Hollandbos en zone naturelle (consolidation de la situation de fait).

Le Neerhof⁷ (vestige ponctuel) reste une balise paysagère et l'on pourrait éventuellement formuler une proposition d'adaptation des plantations de la cour de façon à assurer une



⁷ Il s'agit ici de la ferme située Neerhoflaan 106. Il faut tenir compte du fait que pour cette construction, érigée dans les années 70, on a rédigé un P-V d'infraction et que l'inspection des bâtiments a déposé une requête auprès du parquet.

meilleure intégration dans la zone ouverte limitrophe.

Le paysage est altéré par la ligne à haute tension (voir Objectifs).

En bordure de zone habitée, plusieurs équipements communaux sont mieux intégrés au niveau de l'espace:

- Extension du cimetière actuel avec intégration paysagère. Il faut préserver, à partir du cimetière, une vue sur le paysage d'arrière-plan.
- Les terrains de sport (tennis) sont intégrés au paysage et en direction des habitations de l'Avenue Neerhof et de la Rue Frans Robbrechts. La zone résidentielle sera finalisée le long de la Rue Frans Robbrechts (conversion de la zone de parc en zone résidentielle). Une liaison pour cyclistes et piétons est proposée à partir de la Rue F. Robbrechts afin de désenclaver le Hollandveld.

- **Hammesehoek** (photo du haut, source : plan de lutte contre l'érosion): dans le cadre du plan communal de lutte contre l'érosion, cette zone est l'une des plus sensibles à l'érosion. On a proposé ici, sur un certain nombre de bandes-tampons de verdure, des remblais et des mares d'érosion. Ces mesures doivent garantir l'exploitation optimale de cette zone pour l'agriculture. Ici encore, la ligne à haute tension constitue un élément perturbateur du paysage.

Entre les habitations, le long de la Zavelberg et de la Molenweg, on trouve une zone habitable libre. Comme cette zone jouxte la zone d'espace ouvert et qu'il s'agit d'une zone étirée en longueur avec des jardins avoisinants et de fortes pentes, nous proposons de convertir cette zone en zone d'espace ouvert (voir également structure d'habitat souhaitée).

- **Obbergen / Ronkel** (photo du bas, source : plan de lutte contre l'érosion): plusieurs mesures ont également été proposées pour cette zone dans le cadre du plan communal de lutte contre l'érosion. Les environs de Ronkel présentent des points prioritaires mais ne bénéficient que d'une priorité moyenne par rapport à l'ouest (zone frontalière avec la commune d'Asse) qui bénéficie d'une priorité élevée. Le PCDN a permis de lancer un projet de boisement « De Motte ». Celui-ci constitue déjà une zone naturelle sur le schéma régional. Le projet de boisement n'a toutefois pas pu être entièrement mis en œuvre parce que concrètement, aucun arbre ne pouvait pousser en raison du sol pollué. En bordure de parcelle, on a toutefois planté une haie. Pour le reste, on a choisi de laisser libre cours à la nature et opté pour un boisement spontané.

Entre le Dorekensveld et le RD, on propose de confirmer la situation de fait, ce qui implique que la zone agricole actuelle, précieuse pour le paysage, soit convertie en zone boisée/naturelle. Cette zone jouxte par ailleurs la liaison naturelle le long du RD.

À hauteur de la Rue Dijck, on trouve un certain nombre d'habitations hors zone néanmoins situées dans un lotissement autorisé. Au niveau du paysage, ces habitations s'intègrent parfaitement à la zone d'habitat.



On a également construit le long du Ronkel des habitations dans la zone agraire actuelle⁸ : il s'agit de plusieurs petits groupes d'habitations en alignement. Nous proposons de finir ici la zone habitable, pour autant que les conditions paysagères suivantes soient respectées (voir également structure d'habitat souhaitée). Cela implique que le Ronkelhof reste visible dans le paysage : en d'autres termes, on ne pourra construire de nouvelles habitations qu'entre le Ronkelhof et les habitations actuelles situées le long de la chaussée de Bruxelles. Par ailleurs, d'un point de vue paysager, les trois concentrations de constructions fermées au sud-ouest du Ronkelhof représentent une image unique en son genre. Nous proposons en tout cas de ne pas la cacher derrière un écran de verdure mais de la mettre au maximum en évidence lorsque cela s'avère possible d'un point de vue paysager (par exemple rangées d'arbres typiques derrière les jardins).

(5) PRESERVATION DE L'ESPACE OUVERT EN FONCTION DES HABITANTS DES ENVIRONS

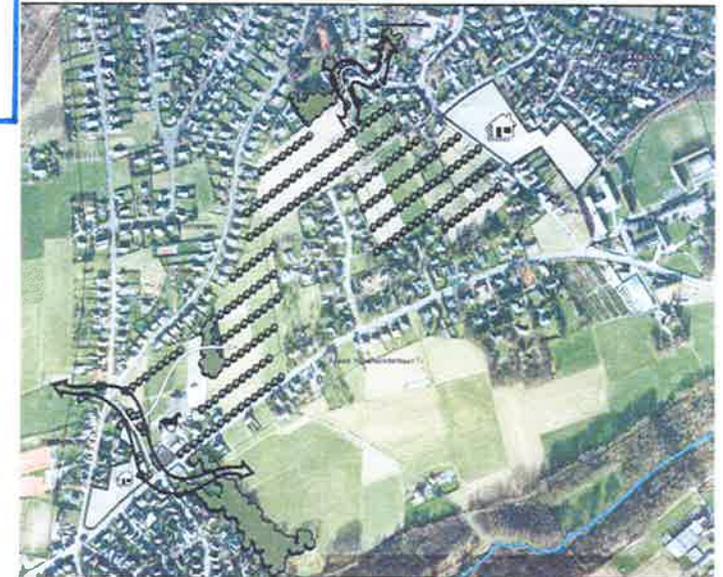
Outre les zones de terres agricoles avoisinantes, il existe dans la commune trois zones ouvertes mais ne jouxtant pas une grande zone d'espace ouvert. Ces zones permettent en outre énormément d'activités de type « agriculture de loisir ».

Contrairement aux zones de terres agricoles, ces zones ne sont pas délimitées en tant que zones non constructibles et peuvent à long terme éventuellement remplir une fonction de logement. Certaines conditions doivent toutefois être remplies :

- Ces zones ne pourront être construites que s'il s'avère qu'il n'existe plus d'autres possibilités dans les zones d'habitat actuelles selon le schéma régional/la zone urbaine.
- Les zones doivent tout d'abord être structurées, d'une part à l'aide d'éléments naturels et d'autre part à l'aide de liaisons pour cyclistes et piétons. La structure de ces trois zones a déjà été amorcée dans le cadre du plan communal de structure en matière d'urbanisme.

Il s'agit des zones suivantes :

- **Zone d'extension d'habitat de Bouchout** : selon le schéma régional, cette zone est une zone d'extension d'habitat et est déjà construite à concurrence d'1/4. Compte tenu de son emplacement, le lieu est idéal pour une utilisation future en tant que zone de construction de logements mais il faut veiller à préserver les caractéristiques propres à Bouchout et spécifier clairement que celui-ci ne fait pas partie de la zone urbaine (contrairement au noyau de Wemmel). Concrètement, cela signifie qu'il faut préserver l'espace nécessaire. Au sein de cette zone, il faut d'une part tenir compte des liens entre l'espace ouvert et l'espace naturel et les zones avoisinantes



⁸ Source de la photo : "Rand in zicht – een verrassende kijk op de Vlaamse rand rond Brussel", une édition de l'asbl De Rand.

(voir plus loin) mais d'autre part aussi que ces liens soient reliés entre eux – via cette zone. Il faut également prévoir des liaisons pour cyclistes et piétons (dans le respect des limites des parcelles). On peut également envisager des sentiers équestres à travers la zone située en bordure de manège, à proximité des liaisons avec les espaces ouverts et naturels. En d'autres termes, il doit rester parfaitement possible d'intégrer le manège actuel à la structure d'habitat de Bouchout. La structure (ébauchée dans le plan communal de structure en matière d'urbanisme) repose essentiellement sur la structure verte de la zone, ce qui fait qu'au moment de la construction, il existerait une forte structure verte, qui déterminerait la structure des rues. Le nombre de petits éléments paysagers s'en trouve plutôt limité : cela se résume au petit bois à hauteur du manège. Celui-ci peut toutefois servir de base aux structures vertes avoisinantes.

La zone intérieure « Bosch » (située dans la zone d'habitat) peut éventuellement être développée : l'ensemble du terrain, y compris les parcelles désenclavées, a une superficie de 2,3 ha.

- **Reek** : cette zone se situe entre la Rue J. Bruyndonck et le Maalbeek. Cette zone agricole n'est pas reliée aux grandes zones agricoles : elle peut devenir un ensemble imbriqué d'agriculture (de loisir), d'aménagement naturel, surtout en matière de collecte des eaux, de finition de la zone d'habitat,... Une condition annexe est que la zone de la vallée du Maalbeek dispose ici de plus d'espace. Au sein de cette zone, il est toujours possible d'exercer des activités agricoles mais davantage axées sur l'agriculture de loisir ; il faut aussi fortement augmenter le nombre de petits éléments paysagers en combinaison avec les aspects naturels (prairies,...) (une étape intermédiaire vers la zone de la vallée) et prévoir davantage de possibilités d'accès pour les cyclistes et les piétons. En d'autres termes, cette zone assurera une transition idéale entre la zone de parcs et la zone agricole



Par ailleurs, les activités sportives annexes (tennis) – situées jusqu'à proximité directe du Maalbeek – sont intégrées à l'ensemble. Wemmel aimerait suggérer de reprendre l'ensemble de cette zone dans la périphérie urbaine flamande de Bruxelles.

Overbos : cette zone jouxte également la vallée du Moorbeek (voir auparavant) pour laquelle l'on a déjà signalé que la zone d'habitat pouvait être achevée en utilisant le Moorbeek comme élément structurant (voir également structure d'habitat souhaitée). La zone d'espace ouvert voisine, Overbos, est imbriquée entre la vallée du Moorbeek et celle du Leestbeek. Elle est coupée par la rue J. Vanderveken le long de laquelle se situent encore quelques habitations. Cette rue relie par ailleurs la zone centrale à une zone d'habitat distante à hauteur de la frontière avec Grimbergen. Le plan communal de lutte contre l'érosion de Wemmel stipule qu'il existe quelques problèmes restreints, essentiellement en raison de l'emplacement de prairies à des endroits stratégiques, le déplacement de parcelles agricoles loin des quartiers habités ou des routes ainsi que la déclivité limitée d'un certain nombre de champs. Compte tenu de ces problèmes mineurs, cette zone n'est considérée que peu prioritaire en matière d'érosion. Cette étude précise toutefois qu'en ce qui concerne la finition de la zone d'habitat, il faudra tenir compte des prairies occupant une position stratégique le long du ruisseau.



Au sein de cette zone, il est toujours possible d'exercer des activités agricoles mais la différence concrète entre zones agricoles et terres agricoles, c'est que ces activités devraient être davantage axées sur l'agriculture de loisir ; il faut aussi fortement augmenter le nombre de petits éléments paysagers en combinaison avec les aspects naturels (prairies,...) (une étape intermédiaire vers la zone de la vallée) et prévoir davantage de possibilités d'accès pour les cyclistes et les piétons. En d'autres termes, cette zone assurera une transition idéale entre la zone de parcs et la zone agricole. Wemmel aimerait suggérer de reprendre l'ensemble de cette zone dans la périphérie urbaine flamande de Bruxelles.

(6) LIAISONS (NATURELLES) TRAVERSANT BOUCHOUT : NON LIEES AUX COURS D'EAU

Sur la commune de Wemmel, toutes les liaisons naturelles se situent le long des cours d'eau. Il existe cependant aussi à Bouchout des liaisons naturelles non liées aux cours d'eau. Elles relient par contre entre elles d'autres espaces verts/ouverts. Il s'agit des liaisons suivantes :

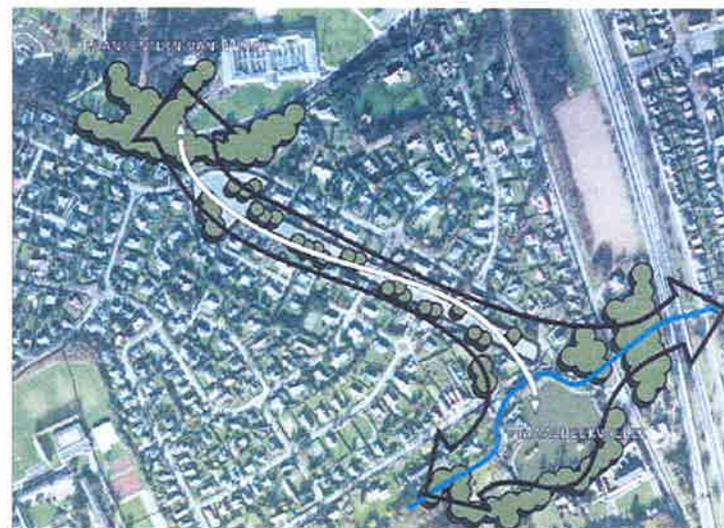
- **Liaison Jardin Botanique – Vallée du Maalbeek (Avenue du Parc)** : cette liaison est une confirmation de la situation réelle. Il existe en effet une zone de parcs entre les habitations le long de l'Avenue de Bouchout et de l'Avenue J. Van Gijssel (selon le schéma régional des zones habitables). L'objectif est que cette zone reste une zone de parcs et qu'il ne soit pas possible d'y construire (voir également structure d'habitat souhaitée).

Cette zone pourrait également faire office de liaison naturelle entre la vallée du Maalbeek et celle de l'Amelvonnesbeek (via le jardin botanique de Meise).

- **Liaison Amelvonnesbeek – zone intérieure de Bouchout** : la partie verte (bois) de l'Amelvonnesbeek pénètre, au nord de l'Amelweg, très profondément dans la zone d'habitat (zone naturelle du schéma régional). Il n'existe toutefois pas de liaison (naturelle) entre cette zone verte existante et la zone intérieure de Bouchout (zone habitée sur le schéma régional). Au nord de l'Amelweg, il existe encore une parcelle établissant un lien vert entre la route et la zone verte située derrière mais au sud de l'Amelweg, on propose de créer une liaison (un peu plus à l'ouest où existe un passage et on l'on trouve actuellement davantage d'espaces verts).

On peut également créer le long de cette liaison une piste pour cyclistes et piétons (dans le respect des limites des parcelles) qui pourrait notamment être reliée à l'axe existant Verijk – Lindendreef.

Cette liaison est raccordée à la structure verte de la zone intérieure de Bouchout.

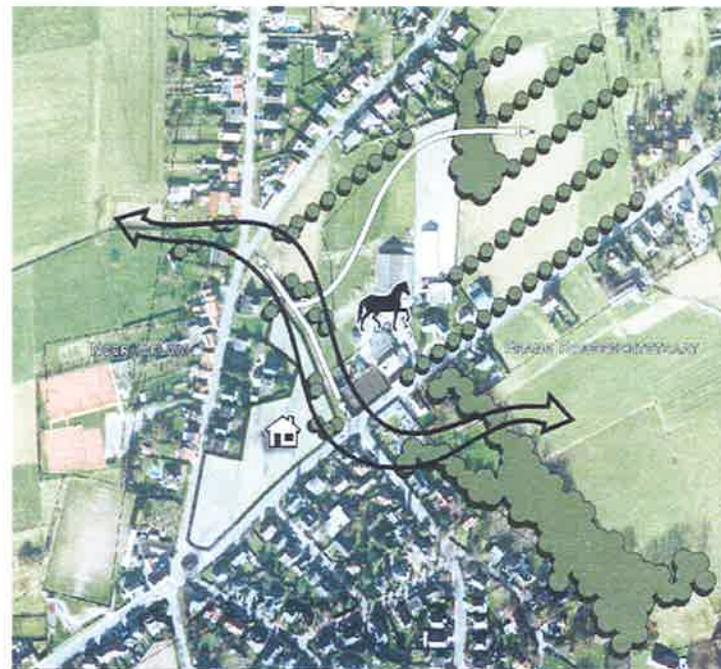


- Liaison entre le noyau de Wemmel et Bouchout : dans le cadre de l'étude relative à la délimitation de la périphérie urbaine flamande de Bruxelles, le noyau de Wemmel fait partie de la zone urbaine et Bouchout pas. En d'autres termes, il faut créer une distinction claire au niveau visuel/spatial afin de rendre la transition parfaitement claire. Selon le schéma régional, le noyau de Wemmel et Bouchout sont tous deux des zones d'habitat mais dans la pratique, Bouchout a bien plus une allure de domaine résidentiel. Il convient toutefois de créer une liaison entre ces deux zones d'habitat. Cette liaison constituera par ailleurs un lien entre les vallées du Maalbeek et de l'Amelvonnesbeek.

On a toutefois constaté ces dernières années de nombreuses constructions supplémentaires, ce qui complique la création d'une liaison. Il existe actuellement un espace ouvert à l'angle de la Rue Frans Robbrechts – Avenue Neerhof mais un lotissement a été récemment autorisé à cet endroit (29/06/2006). En d'autres termes, il n'est plus possible d'y réaliser une liaison.

Nous proposons de réaliser la liaison en bordure du bois existant (dans le jardin) jouxtant le Maalbeek. Le long du sentier pour piétons existant entre la Rue Frans Robbrechts et l'Avenue Neerhof, cette liaison peut continuer vers le croisement Avenue Neerhof – Chemin des Cavaliers, à travers un grand jardin pour enfin aboutir dans la zone ouverte « Hollandveld ». Concrètement, cela aurait les conséquences suivantes :

- La limite de la zone urbaine peut coïncider avec le sentier pour piétons. Les parcelles libres situées à l'angle de la Rue Frans Robbrechts – Avenue Neerhof peuvent être complétées par une densification urbaine. Le manège se situe dans la zone extérieure.
- La zone d'extension d'habitat (au nord-est de la liaison) n'est provisoirement pas complétée mais bénéficie d'une structure verte avec de petits éléments paysagers. Le petit bois existant peut y être intégré. La liaison d'espace ouvert proprement dite doit restée aussi ouverte que possible.
- À partir du sentier pour piétons existant entre la Rue Frans Robbrechts et l'Avenue Neerhof, une liaison pour piétons et cyclistes entre dans la zone. Des sentiers équestres peuvent également partir du manège.
- Le sentier actuel constitue la limite de la partie habitée. Il restera ainsi suffisamment d'espace entre les habitations et les activités du manège. L'espace ouvert peut en outre être utilisé comme prairie pour les chevaux.
- L'habitation existante le long de l'Avenue Neerhof peut bien entendu rester mais il faut veiller à ne pas scinder davantage cette parcelle.



(7) PRESERVATION DES VUES SUR LE PAYSAGE

On dispose, à plusieurs endroits de Wemmel, à partir de la voie publique, d'une vue magnifique sur le paysage (vallonné). La plupart des vues lointaines se trouvent à hauteur des zones de terres agricoles. Nous avons opté pour le maintien de ces vues. Il s'agit des vues suivantes :

- (1) **Vue sur le paysage à partir du cimetière vers le Hollandveld** : comme déjà dit lors de la discussion portant sur la zone de terres agricoles Hollandveld, il faut préserver lors de l'extension du cimetière une vue sur le paysage situé à l'arrière-plan (entre la zone-tampon). On pourrait par ailleurs faire partir de cet endroit une liaison pour cyclistes et piétons à travers le Hollandveld. Cette liaison pourrait rejoindre la liaison partant de l'Avenue H. De Keersmaekers.
- (2) **Vue sur le paysage à partir de la Molenweg vers Hammesehoek** : nous avons également opté ici pour préserver une vue ouverte à partir de la route. Une liaison pour cyclistes et piétons pour partir de la Molenweg (qui se transforme actuellement en chemin de terre) vers la zone ouverte du Hammesehoek, aussi bien en direction de la vallée de l'Amelvonnesbeek qu'en direction du Windberg.
- (3) **Vue sur le paysage à partir de l'Avenue Van Eyck vers Opbergen / Ronkel** : nous avons également opté ici pour préserver la vue sur le paysage, en pensant également à souligner les concentrations actuelles de constructions fermées d'un point de vue paysager. Une nouvelle liaison pour cyclistes et piétons est nécessaire entre l'Avenue Van Eyck et Ronkel.
- (4) **Vue sur le paysage à partir de la nouvelle zone d'habitat vers Opbergen / Ronkel⁹** : comme déjà dit, le Ronkelhof doit rester visible dans le paysage, de même que les concentrations de constructions fermées (à souligner de façon complémentaire). À partir du Ronkel (nouvelle partie destinée à désenclaver la nouvelle zone d'habitat), on peut notamment admirer ces éléments paysagers.



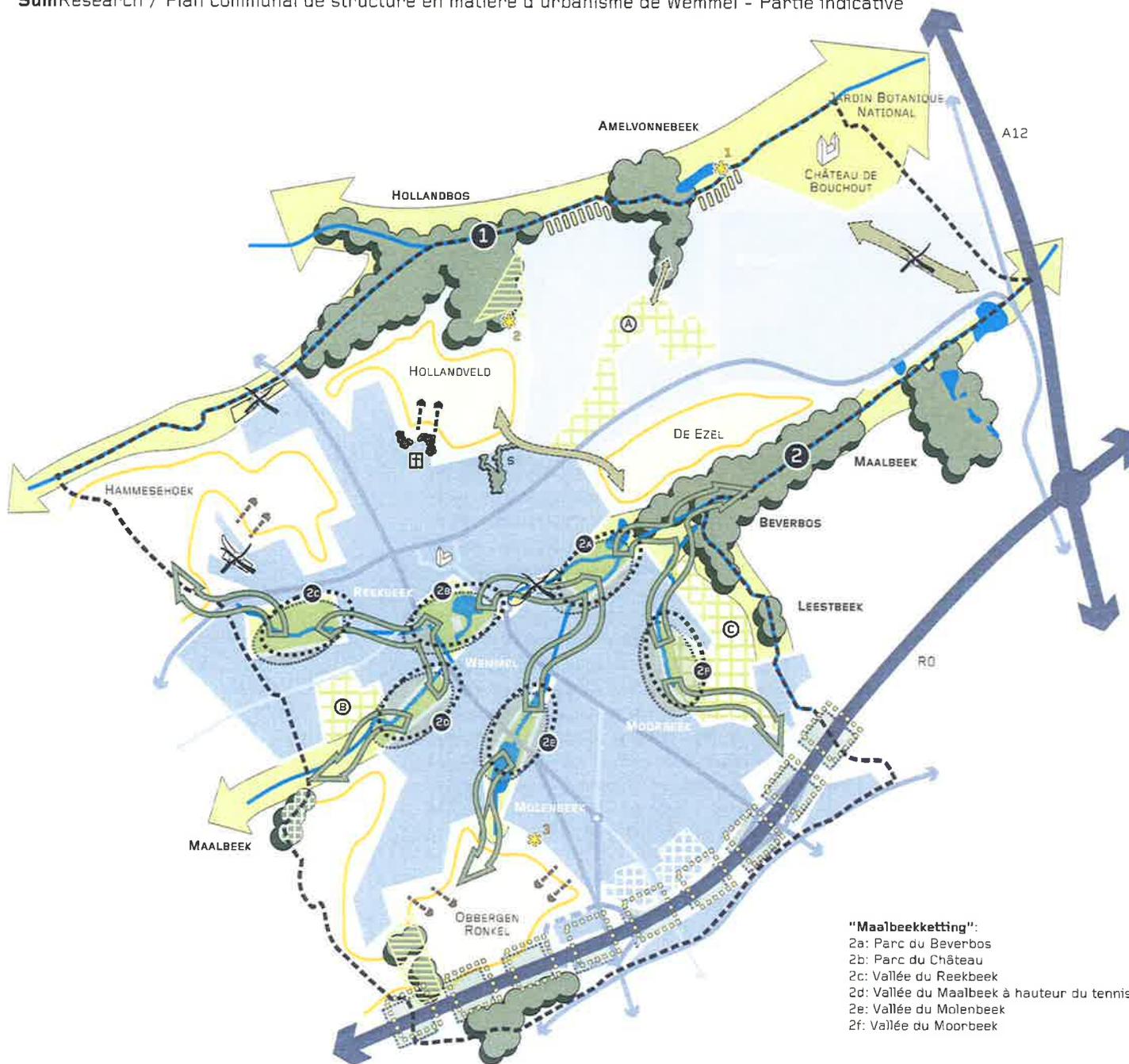
(1)

(2)

(3)

(4)

⁹ Le Conseil communal s'est cependant prononcé le 6 janvier 2011 contre cette nouvelle extension d'habitat telle que prévue dans la proposition de délimitation de la périphérie urbaine de Bruxelles formulée par la Région flamande.



"Maalbeekketting":
 2a: Parc du Beverbos
 2b: Parc du Château
 2c: Vallée du Reekbeek
 2d: Vallée du Maalbeek à hauteur du tennis
 2e: Vallée du Molenbeek
 2f: Vallée du Moorbeek

01
Structure souhaitée pour les espaces ouverts

-  Vallée de l'Amelvonnebeek en tant que zone de liaison naturelle locale
 - Zone à préserver des constructions supprimer la zone résidentielle libre, limiter les constructions dans les jardins
 - Délimitation de la zone de la vallée : aménagement naturel avec espace pour éléments écologiques (bois, surfaces d'eau,...), gestion de l'eau intégrée
-  Transformation de zones agricoles d'intérêt paysager en zone naturelle (confirmation de l'état de fait)
-  Vallée du Maalbeek et affluents en tant que zone de liaison naturelle locale à travers la zone urbanisée : liaison des différentes structures vertes existantes, le "Maalbeekketting", supprimer la zone résidentielle libre
-  Boisement spontané dans le projet de boisement "De Motte" (action PCDN)
-  Liaison naturelle le long des terres-pleins du R0 en combinaison avec zone-tampon
-  Préservation des activités agricoles dans les petites zones de terres agricoles en tant qu'éléments de la ceinture verte autour de Bruxelles : De Ezel, Hollandveld, Hammesehoek, Obbergen
 Délimitation en tant que zones non constructibles
-  Intégration paysagère du cimetière et des terrains de sport
-  Préservation de l'espace ouvert en fonction des habitants à l'environnement (agriculture de loisir, sentiers de randonnées, renforcement des petits éléments Paysagers,...)
 Réaliser aujourd'hui une structure verte et des sentiers cyclistes et de randonnée.
 A: Zone intérieure de Bouchout
 B: Reek
 C: Overbos
-  Liaison (naturelle) à travers Bouchout non lié au cours d'eau. Supprimer la zone d'habitat libre
-  Préservation des vues sur le paysage
-  Vestiges ponctuelles en zone ouverte (ou en bordure de zone bâtie)
 1. Vieux moulin d'Amelgem
 2. Naerhof
 3. Ronkelhof

4.2. STRUCTURE D'HABITAT SOUHAITEE

4.2.1. OBJECTIFS

CONSOLIDATION QUALITATIVE ET QUANTITATIVE DU NOYAU URBAIN DE WEMMEL

La structure actuelle du noyau urbain est renforcée et optimisée par son affectation à des habitations complémentaires à l'intérieur de la zone urbaine délimitée, la délimitation proprement dite relevant de la Région flamande. Il convient par ailleurs de mener une politique spécifique d'amélioration de l'apparence du paysage urbain. Celui-ci couvre non seulement les rues et les places, mais aussi les densités d'habitat souhaitées, les éléments urbains naturels et les monuments définissant l'image de la commune.

On peut distinguer dans le noyau urbain plusieurs quartiers, chacun présentant ses propres caractéristiques typologiques et identitaires. Il faut tout d'abord proposer pour chaque quartier une typologie d'une certaine densité et il convient d'exploiter les possibilités d'imbrication. Il faut accorder toute l'attention nécessaire à l'aménagement qualitatif des espaces publics. On décidera, à partir de considérations d'aménagement du territoire, s'il est recommandé, pour le nombre d'habitations complémentaires éventuelles, de procéder à une augmentation de la densité dans la zone d'habitat centrale ou s'il convient de prévoir de nouvelles zones et/ou si d'autres zones libres doivent de préférence être affectées à une fonction verte.

Dans le noyau urbain, il est nécessaire de permettre à la verdure de pénétrer au maximum, à certains endroits, dans et entre le tissu d'habitat existant et futur, ce qui ne fera qu'améliorer la qualité de logement. On insistera ici sur la vallée du Maalbeek et ses affluents ainsi que leurs passages dans le noyau urbain de Wemmel, ce que l'on appelle le «Maalbeeketting».

En bordure du noyau urbain, divers rubans partent vers des quartiers d'habitat plus éloignés. Ceux-ci seront moins stimulés dans le cadre de la densification et il faudra préserver et renforcer les trouées. Les nombreuses rues sans issue de Wemmel peuvent également inciter à un nouvel accroissement du noyau urbain aux dépens de la zone d'espace libre. Aux endroits où se terminent ces rues, dans la zone d'espace ouvert, il faut prendre les mesures stratégiques nécessaires pour empêcher toute nouvelle croissance.

Ce noyau a été retenu par la province en tant que village principal.

RENFORCEMENT DE L'IDENTITE DU « DOMAINE RESIDENTIEL DE BOUCHOUT » ET DES LOTISSEMENTS AVOISINANTS

Le « domaine résidentiel de Bouchout » est considéré comme un quartier distinct de Wemmel - signalé au niveau territorial par des panneaux – présentant un fort caractère résidentiel (maisons avec de grands jardins). Ce quartier dispose de quelques équipements, notamment d'une école, d'une maison de repos, d'équipements sportifs, mais pas d'équipement de la vie quotidienne, les habitants devant pour cela se rendre dans le centre de Wemmel.

Il convient d'optimiser ici la pénétration de verdure dans le tissu d'habitat, en veillant tout particulièrement à la vallée de l'Amelvonnesbeek longeant Bouchout. Il faut par ailleurs, dans le cadre de la politique intégrée de l'eau, chercher une solution pour les habitations construites jusqu'au niveau du ruisseau, et qui en occupent le lit hivernal. La zone de parc de ce quartier résidentiel

doit faire office de corridor de liaison entre le Beverbos/Maalbeek et le Jardin Botanique / Amelvannesbeek (voir également la structure d'espace ouvert souhaitée).

La province a retenu ce quartier résidentiel en tant que noyau d'habitat.

L'ATTENTION ACCORDEE A LA DIMENSION SOCIALE DU MARCHE DU LOGEMENT

Pour pouvoir répondre activement aux besoins de la population et des ménages dont la composition ne cesse d'évoluer, il faut disposer d'une offre de logement différenciée. Outre la nécessité d'une pondération sociale plus importante du marché du logement, il faut prévoir différents types de logements au niveau de l'offre : logements familiaux, logements pour personnes âgées et logements pour ménages d'une ou deux personnes et ce, aussi bien pour les formes de construction traditionnelle que pour les nouvelles formes alternatives de construction (par exemple les logements kangourou). Il faut par ailleurs veiller à respecter un équilibre entre initiatives publiques et privées.

UNE ATTENTION SUFFISANTE, LORS DE CHAQUE PROJET DE CONSTRUCTION, A LA QUALITE DE L'AMENAGEMENT ET AU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Il faut pour chaque projet de construction (public ou privé) veiller à tenir compte, lors de l'aménagement et de l'exécution du projet, des aspects liés à l'architecture (du paysage) et à l'urbanisme. Les autorités doivent par ailleurs veiller à prendre en compte les aspects planologiques et procéduraux de manière qualitative, de façon à ce que chaque projet de construction génère en définitive une plus-value pour l'environnement rural. La commune s'engage par ailleurs à tenir compte du patrimoine archéologique connu et non connu en imposant une enquête préalable lors des travaux de construction importants ou sur des sites potentiellement intéressants.

UNE IMBRICATION MAXIMALE DES DIVERSES FONCTIONS

Il convient d'éviter toute ségrégation territoriale des diverses fonctions et activités. Il faut au contraire viser une imbrication aussi large que possible mais acceptable des diverses fonctions, sans que cela n'excède la capacité de contrainte acceptable pour l'environnement (de logement). Cela signifie que certaines activités - inacceptables à proximité directe des habitations en raison de la gêne occasionnée, de leur échelle et de la contrainte liée au trafic engendré - doivent s'établir ailleurs. Cela concerne également les entreprises dont l'espace d'exploitation est majoritairement utilisé pour le stockage (utilisation inefficace des sols). L'inconvénient de ce type d'utilisation est constitué par le caractère « sinistre » et, par conséquent, la rupture d'ambiance du quartier. Toutes les autres fonctions doivent en revanche être autorisées et même renforcées.

4.2.2.

POLITIQUE SOUHAITEE

Au niveau supra-local, un certain nombre d'éléments politiques ont été définis concernant la commune de Wemmel :

- La Région flamande a retenu certaines parties de la commune de Wemmel en tant qu'éléments de la Périphérie Urbaine Flamande de Bruxelles : un développement spécifique qui ne sera pas obligatoirement identique à celui d'une zone « urbaine » ou « hors zone » moyenne.
- La province du Brabant flamand a retenu le noyau de Wemmel comme village principal : il faut y stimuler en priorité le logement en veillant à la différenciation de l'offre en la matière.
- La province du Brabant flamand a retenu le quartier résidentiel du Bouchout en tant que noyau résidentiel : le logement y est prioritaire sur toutes les autres fonctions éventuelles.

4.2.2.1. ÉLÉMENTS POLITIQUES GÉNÉRAUX

Avant de pouvoir définir des éléments politiques spécifiques, on peut établir des éléments applicables à l'ensemble de la commune. Il s'agit des éléments suivants :

(1) STIMULATION DE LA RENOVATION DES LOGEMENTS EXISTANTS

Le patrimoine de logement actuel de la commune de Wemmel est relativement récent (seules 20 % des habitations sont antérieures à la seconde guerre mondiale). Afin de maintenir les logements existants en état, des travaux de rénovation sont nécessaires. Il est donc important de stimuler la rénovation du patrimoine de logement actuel, notamment en élaborant un règlement communal de subvention couvrant notamment les primes à l'isolation, à l'énergie solaire,...

(2) ACHEVEMENT DES POURTOURS DE CONSTRUCTION VERS LES ZONES INTÉRIEURES

Afin de garantir la qualité de l'espace ouvert dans les zones intérieures, il faut parachever les pourtours de construction et les bords de parcelles limitrophes de manière qualitative. Comme ces limites sont actuellement très disparates – on y trouve pêle-mêle clôtures, haies et bâtiments – il convient de réguler l'ensemble de façon à créer un paysage plus uniforme et de meilleure qualité. Il est ici essentiel, lors de l'élaboration d'une éventuelle ordonnance communale en matière de construction, de préserver un certain nombre de possibilités permettant aux propriétaires de choisir librement. La sensibilisation jouera ici un rôle majeur.

(3) DIFFÉRENCIATION DU LOGEMENT PAR RAPPORT A LA POLITIQUE DE LOGEMENT SOCIAL

L'objectif de différenciation des logements dépendra en grande partie de la densité et des différences de taille des logements. Ces points sont eux-mêmes liés à des choix politiques tenant compte des besoins évolutifs résultant du rétrécissement des ménages et du vieillissement de la population. La demande portant sur de nouvelles typologies de logements et des environnements qualitatifs adaptés devient de plus en plus importante. Ce besoin, qui porte sur des logements bien localisés et plus petits mais confortables, va également augmenter à Wemmel.

Ces logements sont essentiellement destinés aux personnes âgées. Des facteurs tels que l'emplacement par rapport au centre, les équipements et les transports publics gagneront en importance. Il faut toutefois éviter de créer un centre abritant essentiellement une population plus âgée. Le fait de stimuler une offre de logements différenciée entraînera la mise en place d'un mélange social. Dans ce contexte, il convient de signaler l'extension du home pour personnes âgées « Geurts ».

On constate à Wemmel une carence en matière de logements abordables. Lors du développement des projets de logement, il faudra définir un pourcentage de tels logements.

(4) PRESERVATION DES BATIMENTS DE VALEUR (DE GRANDE ENVERGURE)

Une partie du patrimoine culturel et historique de Wemmel menace de se perdre car il est parfois difficile d'assigner une nouvelle fonction adéquate à des bâtiments inoccupés. À terme, l'inoccupation mène inévitablement au délabrement. Nous proposons de tenir compte, à l'avenir, des découvertes figurant dans les archives de Saint-Luc concernant l'étude des bâtiments de valeur de Wemmel.

Il existe différentes façon de contribuer à la préservation de ces bâtiments. On peut d'une part veiller à soutenir financièrement la rénovation des bâtiments les plus précieux, en les considérant comme des monuments à protéger. On peut d'autre part veiller à faciliter leur réaffectation. Cela peut se faire en prévoyant davantage de possibilités, par le biais d'ordonnances urbanistiques. On peut par ailleurs partir du principe qu'une nouvelle fonction affectée à un bâtiment constitue la meilleure garantie de sa préservation.

Dans le cadre de l'aménagement du territoire, les mesures / conditions marginales suivantes peuvent faciliter l'affectation ou la réaffectation des bâtiments de valeur et de grande envergure :

- On peut prévoir des ordonnances urbanistiques spécifiques aux villas.
- Il convient de garantir la préservation de la valeur patrimoniale.
- Il est évidemment exclu de remplacer des bâtiments de grande valeur et de grande envergure par de nouveaux logements plurifamiliaux.
- Il convient de respecter la capacité de contrainte acceptable pour l'environnement. Des activités commerciales intensives ne sont par conséquent pas souhaitables.
- ...

Outre le précieux patrimoine qu'abrite le noyau de Wemmel, on trouve également un nombre limité de vestiges ponctuels dans le paysage environnant. Ceux-ci sont indiqués sur la carte de la structure souhaitée pour l'espace (Ronkelhof, ancien moulin d'Amelgem et Neerhof) et témoignent du passé rural de Wemmel. La commune souhaite conserver au maximum ces vestiges ponctuels. Si des changements de fonction sont nécessaires et entrent dans le cadre de la structure d'aménagement souhaitée, nous les soutiendrons.

4.2.2.2. ÉLÉMENTS POLITIQUES SPECIFIQUES

Nous proposons la politique suivante afin de respecter les objectifs en matière de logements locaux.

(1) RENFORCEMENT DE LA ZONE CENTRALE DE WEMMEL ET DE L'ACCES VIA LE BOULEVARD URBAIN D'HABITAT

On élaborera tout d'abord un masterplan pour le centre de Wemmel. Il s'agira de la zone comprise entre la Rue Frans Robbrechts, Dries, la Rue J. Vanden Broeck, l'Avenue de Maalbeek et le Kaasmarkt.

Le but de ce masterplan est de fournir un aménagement adéquat de l'ensemble de la zone, de façon à pouvoir l'utiliser comme base, d'une part en cas d'éventuels nouveaux développements (privés) et d'autre part lors de l'élaboration du budget communal annuel (aménagement du domaine public,...).

Le masterplan traitera notamment des points suivants :

- Désenclavement externe de la zone, d'une part via le trafic automobile et d'autre part via les cyclistes et les piétons - par exemple : recommandations d'aménagement des rues de désenclavement.
- Désenclavement interne du trafic automobile / du trafic des piétons et des cyclistes : par exemple sécurisation des nœuds routiers automobiles et cyclistes, raccordement des voies pour piétons à des « points de repos » (emplacement de bancs, aménagement de petites places,...).
- Renforcement de l'axe entre le marché et les environs de l'église : aménagement du domaine public.
- Mise en relation du tissu d'habitat avec le Maalbeeketting (par exemple en améliorant l'accessibilité via des voies lentes, la création de nouveaux passages pour piétons et cyclistes,...)
- Conversion de la zone de parcs en zone de logements de la zone comprise entre la rue A. Verhasselt – rue Robbrechts – Dries – Markt, en tenant notamment compte des règles suivantes (voir également plus loin) :
 - Pourcentage obligatoire d'espaces verts de qualité.
 - Type de construction : logements abordables, logements ouverts/semi-ouverts/fermés.
 - Désenclavement via les transports publics.
 - ~~Densité maximale de 15 habitations/ha.~~
 - ...

Le plan comportera également un plan d'action que l'on pourra mettre en œuvre en plusieurs phases, par l'intermédiaire de l'administration communale, afin de consolider l'espace public. En accordant ou non la priorité à certaines actions, la commune peut prévoir un budget précis pour les années à venir afin d'élaborer le masterplan.

L'Avenue de Limburg Stirum continuera d'être développée pour servir d'accès à la zone centrale. Ce boulevard affiche déjà un caractère manifeste mais peut encore être amélioré. Le but prioritaire est de développer davantage la fonction de logement le long de cet axe. Les grands magasins ne sont plus souhaitables sur cet axe et il convient plutôt de les implanter le long de la chaussée de Bruxelles.

être bâties (zones de vallées, espaces ouverts,...). À l'inverse, il existe également plusieurs zones n'occupant actuellement pas de fonction de logement mais qui d'un point de vue de l'aménagement du territoire, constitueraient un renforcement du tissu d'habitat de Wemmel. Les zones (intérieures) suivantes conservent leurs fonctions :

| ZONE | AFFECTATION ACTUELLE DANS LE SCHEMA REGIONAL | FONCTION SOUHAITEE | SUP. |
|---|--|---|---------|
| AVENUE DES QUATRE VENTS | ZONE RESIDENTIELLE | A DEVELOPPER (EN COURS D'EXECUTION) | 0,3 HA |
| RUE F. ROBBRECHTS | ZONE RESIDENTIELLE | ZONE INTERIEURE DE WEMMEL A DEVELOPPER | 0,7 HA |
| BOSCH | ZONE RESIDENTIELLE | DEVELOPPEMENT EVENTUEL A BOUCHOUT | 1,2 HA |
| ZONE D'EXTENSION DE L'HABITAT DE BOUCHOUT | ZONE D'EXTENSION D'HABITAT | EVENTUELLEMENT CONSTRUCTIBLE A LONG TERME | 12,4 HA |

Les réaffectations suivantes sont proposées, en matière de logement, à partir du processus de délimitation de la zone urbaine flamande :

| ZONE | AFFECTATION ACTUELLE DANS LE SCHEMA REGIONAL | FONCTION SOUHAITEE | SUP. | NOMBRE DE LOGEMENTS |
|---|--|--------------------|--------|---------------------|
| RUE A. VERHASSELT. – RUE ROBBRECHTS – DRIES – MARKT | ZONE DE PARC | ZONE D'HABITAT | 2,5 HA | 62 ¹⁰ |
| RONKEL – CHAUSSEE DE BRUXELLES ¹¹ | ZONE AGRAIRE | ZONE D'HABITAT | 0,7 HA | 17 |

| ZONE | AFFECTATION ACTUELLE DANS LE SCHEMA REGIONAL | FONCTION SOUHAITEE | SUP. | NOMBRE DE LOGEMENTS |
|------|--|--------------------|------|---------------------|
| | | | | |

Le tableau suivant établit un bilan territorial des zones susceptibles de changer d'affectation au niveau local, la raison en étant précisée plus loin dans la note :

| ZONE | AFFECTATION ACTUELLE DANS LE SCHEMA REGIONAL | FONCTION SOUHAITEE | SUP. | SUP. |
|---|--|---------------------------------------|--------|--------|
| AVENUE DES QUATRE VENTS – AMELVONNESBEEK | ZONE D'HABITAT | ZONE DE LA VALLEE DE L'AMELVONNESBEEK | 1,3 HA | |
| MOLENWEG - ZAVELBERG | ZONE D'HABITAT | ZONE AGRAIRE | 0,7 HA | |
| FR. ROBBRECHTS (COTE NORD) | ZONE DE PARC | ZONE D'HABITAT | | 0,4 HA |
| ZONE TOTALE D'HABITAT VERS LA ZONE DE LA VALLEE | | | 2,0 HA | |
| PARC / ZONE AGRAIRE TOTAL VERS ZONE D'HABITAT | | | | 0,4 HA |

¹⁰ Le Conseil communal souhaite cependant une densité maximale de 15 habitations par ha, au lieu de la proposition de 25 habitations/ha formulée par la Région flamande.

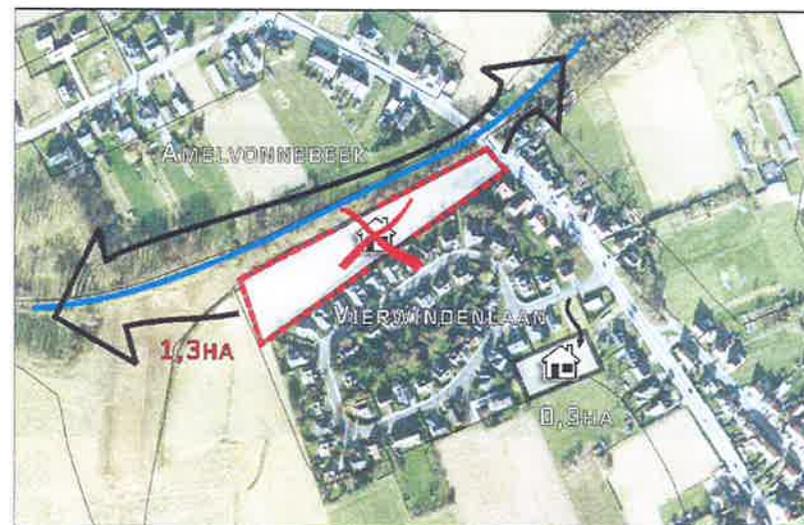
¹¹ Le Conseil communal s'est cependant prononcé le 6 janvier 2011 contre le développement du logement dans la zone de Ronkel.

- On peut en conclure qu'il existe une prépondérance entre la conversion de zones résidentielles en zones à fonction de l'espace ouvert et vice-versa. Le texte ci-dessous décrit les zones concernées de façon plus détaillée.

(3) SUPPRESSION D'UNE ZONE D'HABITAT LIBRE EN FONCTION DE L'EVOLUTION DES VALLEES DE RUISSEAUX ET DE L'ESPACE OUVERT

Comme déjà énoncé dans la structure souhaitée pour les espaces ouverts, nous avons opté, pour certaines zones résidentielles libres, pour une évolution en tant qu'espaces ouverts. Un PES sera établi pour ces zones afin de confirmer le changement d'affectation. Nous proposons de convertir environ 2,4 ha de zones résidentielles libres en espaces ouverts.

- **Entre les habitations de l'Avenue des Quatre Vents et l'Amelvonnesbeek** : un bassin d'orage a été construit afin que l'eau dispose de suffisamment d'espace, cette zone n'entrant donc plus en considération pour la construction (environ 1,3 ha). La zone intérieure le long de l'Avenue des Quatre Vents peut par contre être bâtie.

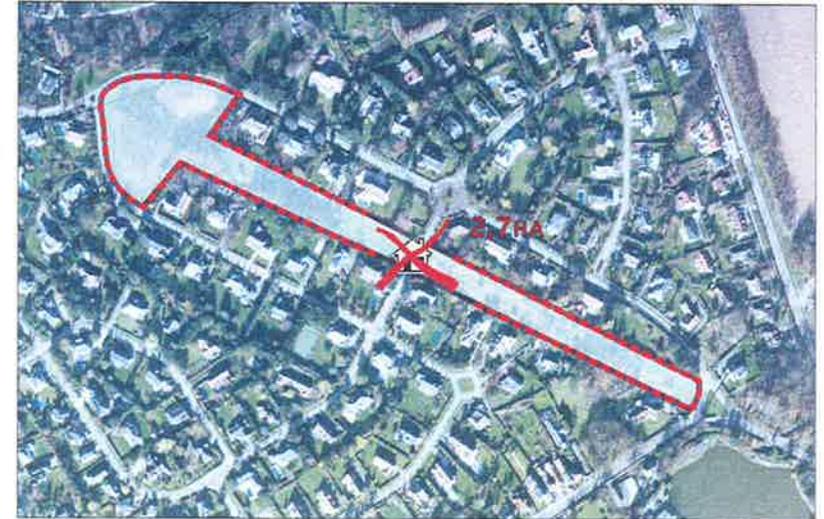


- **Entre les habitations de la Molenweg et le Zavelberg** : entre les habitations situées le long du Zavelberg et de la Molenweg, existe une zone d'habitat libre d'1,1 ha. Cette zone est actuellement utilisée sous forme de pâturages. Étant donné que cette zone jouxte la zone d'espace ouvert et qu'il s'agit d'une zone étirée proche de jardins et de fortes pentes, nous proposons de ne pas développer du tout cette zone (voir également la structure souhaitée pour les espaces ouverts). Une partie de la zone intérieure peut toutefois être bâtie.

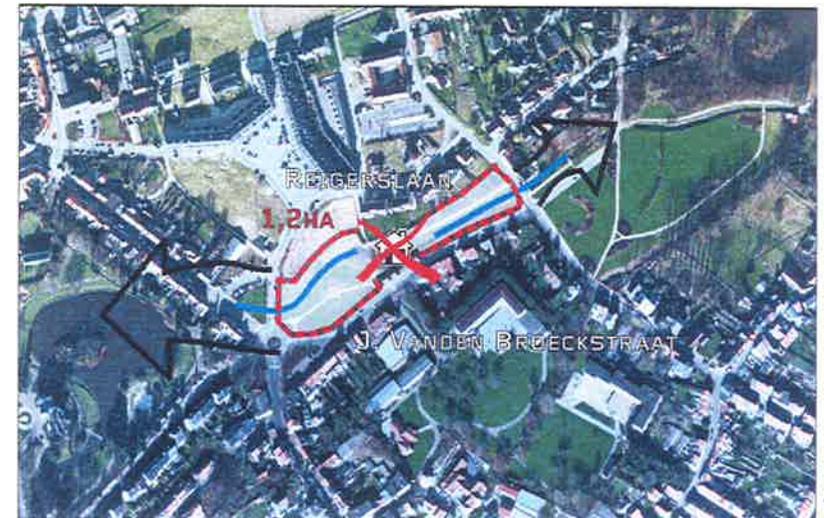


(4) NON-DEVELOPPEMENT DE LA ZONE D'HABITAT EN RAISON D'UN ENVIRONNEMENT D'HABITAT DE QUALITE ¹²

- **Avenue du Parc** : cette liaison est une confirmation de l'état de fait. Il existe en effet une zone de parcs de 2,7 ha entre les habitations situées le long de l'Avenue de Bouchout et l'Avenue J. Van Gijsel (selon le schéma régional des zones d'habitat). Environ 1,6 ha est ici entièrement constitué d'une zone d'habitat imbriquée. La partie située à hauteur de l'Avenue Bouchout – Avenue J. Van Gijsel se trouve toutefois le long d'un chemin aménagé. La zone figure comme zone de parcs dans l'acte notarié des différentes habitations (droit commercial).



Entre les habitations de l'Avenue Reigers et la Rue J. Vanden Broeck : le long de la Rue J. Vanden Broeck, entre le Parc de Beverbos et le Parc du Château existe actuellement un parc qualifié sur le schéma régional de zones d'habitat. Cette zone n'est pas constructible en raison de la présence de toute une série d'infrastructures (souterraines - conduites). Nous proposons de convertir cette zone, d'une surface de 1,2 ha, en zone verte en raison de la vallée du Maalbeek (voir également structure souhaitée pour les espaces ouverts).



¹² Ces options ne figurent pas dans le bilan spatial dans la mesure où elles sont liées à une affectation d'habitat.

(5) CONVERSION DE LA ZONE DE PARCS EN ZONE D'HABITAT ET AFFECTATION A DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS DIFFERENCIEES

Dans la commune de Wemmel, il existe également plusieurs zones ne remplissant actuellement, selon le schéma régional, aucune fonction résidentielle mais qui, d'un point de vue de l'aménagement du territoire, pourrait constituer une plus-value si elles étaient affectées à l'habitat. Le choix de ces zones a été défini comme suit :

- La zone doit, en cas d'affectation à un projet d'habitat, consolider le noyau, notamment vis-à-vis du paysage environnant.
- Il existe dans la commune de très nombreuses rues sans issue qui demandent à être parachevées et pour ce faire, la meilleure solution consiste parfois à bâtir des logements.
- Nous proposons une surface minimum de 1 ha.

Dans la commune, nous proposons une seule zone de parcs susceptible d'assurer une fonction résidentielle renforçant le noyau. Il s'agit de la zone suivante :

- **Rue A. Verhasselt – Rue Robbrechts – Dries – Markt :** cette zone désaffectée du centre de Wemmel est très proche à la fois de l'ancien noyau du village et du nouveau. Compte tenu de la présence de la structure verte le long du Maalbeek (notamment via la conversion de zones d'habitat en espaces ouverts à hauteur de l'Avenue Reigers – Rue J. Vanden Broeck), il n'est pas nécessaire de développer ici une zone de parcs. Il faut définir les conditions d'aménagement adéquates dans le cadre du masterplan à élaborer : prévoir des logements abordables dans cette zone constitue notamment une nécessité absolue.

L'ébauche ci-jointe indique également la zone intérieure (dans la zone d'habitat) actuellement en plein développement. Avec les parcelles avoisinantes le long du chemin aménagé, cette zone a une surface totale de 2,5 ha.



- Rue Fr. Robbrechts (zone de parc entre Holland et l'Avenue Neerhof) : il s'agit d'un petit morceau de zone de parc figurant sur le plan régional sur le tronçon nord de la rue. Cette zone était dans le passé un terrain de football. Au nord de cette zone de parc s'étend un terrain récréatif où est établi un club de tennis. Seuls les cinquante premiers mètres en bordure de la rue sont convertis en zone résidentielle. Il subsiste donc une zone de parc (faisant office de tampon) entre les habitations et le club de tennis.



(6) ZONES EVENTUELLES D'HABITAT A LONG TERME MAIS ACTUELLEMENT STRUCTUREES PAR DES ELEMENTS NATURELS (PEP,...) ET DES LIAISONS POUR PIETONS ET CYCLISTES : A L'INTERIEUR DU NOYAU D'HABITAT DE BOUCHOUT (ZONE EXTERNE) ET DU VILLAGE PRINCIPAL DE WEMMEL (ZONE URBAINE)

On trouve, en bordure du noyau de Wemmel, deux zones actuellement qualifiées de zones agraires sur le schéma régional mais moins importantes d'un point de vue agricole et actuellement largement occupées par de l'agriculture de loisir. Ces zones exigent par ailleurs aussi une solution pour un certain nombre de points, notamment :

- Parachèvement de la zone d'habitat
- Aménagement de la zone de la vallée
- Réserve d'eau
- Espaces récréatifs
- (Re)valorisation de la nature
- ...

Selon l'estimation des besoins, on constate une carence en possibilités de logement mais on ne peut démontrer aucun besoin actuel d'affectation complète de ces deux zones à l'habitat. Nous proposons par conséquent de ne les affecter que de façon restreinte (prise en compte des besoins d'habitat complémentaires à la fois pour les nouvelles zones et en remplacement de la zone d'habitat actuelle à laquelle il ne vaut mieux pas ou à laquelle on ne peut pas s'attaquer pour diverses raisons). Les autres parties de la zone sont structurées et l'on a prévu de l'espace pour toute une série d'acteurs tout en en réservant aussi pour d'éventuelles extensions de l'habitat à long terme.

Nous proposons par conséquent de considérer ces zones dans leur ensemble et d'adopter ensuite une vision globale. Le mieux est d'élaborer un PES. Cela concerne les zones suivantes qui, en raison de l'accentuation de leur caractère d'espace ouvert, ont été décrites dans la structure souhaitée des espaces ouverts numéro 5 « Préservation de l'espace ouvert en fonction des habitants des environs » : Reek et Overbos.

La **zone d'extension d'habitat de Bouchout** a également été « gelée » : elle sera également réaménagée à court terme, comme cela a été prévu dans la structure souhaitée des espaces ouverts.

(7) ZONE DE RECONVERSION

Dans le cadre de la délimitation de la périphérie urbaine flamande de Bruxelles, on vérifie si l'on peut utiliser des zones de reconversion pour disposer de possibilités de logement complémentaires. Il existe peut-être à Wemmel une zone susceptible d'entrer en ligne de compte, celle-ci se composant actuellement d'une entreprise dans la zone d'habitat située le long de l'Avenue Reine Elisabeth. Il faudra toutefois encore de nouvelles négociations avec les propriétaires avant de pouvoir prendre une décision en la matière.

(8) UNE POLITIQUE ADAPTEE POUR LES HABITATIONS SITUEES EN DEHORS DES ZONES D'AFFECTATION APPROPRIEES

Une centaine d'habitations de Wemmel ne sont pas situées dans les zones prévues à cet effet sur le schéma régional (dans Wemmel, uniquement zone d'habitat) et ne se trouvent pas non plus dans un lotissement autorisé ou valable : elles sont donc hors zone. Ces habitations représentent environ 2 % de l'habitat de la commune.

Nous avons élaboré pour les habitations hors zone de Wemmel une politique reposant sur les droits de base des habitations hors zone. Le Codex flamand de l'aménagement du territoire propose une politique distincte pour les logements et les bâtiments résidentiels ne se trouvant pas dans une zone d'habitat : d'une part, ceux ne se trouvant pas dans une zone fragile d'un point de vue de l'aménagement et ne se trouvant pas dans une zone récréative et d'autre part, ceux se trouvant dans une zone fragile d'un point de vue de l'aménagement ou se trouvant dans une zone récréative. En voici les principales lignes directrices :

HABITATIONS HORS ZONE EN DEHORS D'UNE ZONE FRAGILE DU POINT DE VUE DE L'AMENAGEMENT ET D'UNE ZONE RECREATIVE : IL S'AGIT DES HABITATIONS AUTORISEES NE SE TROUVANT PAS DANS UNE ZONE D'HABITAT, NE SE TROUVANT PAS DANS UNE ZONE RECREATIVE ET NE SE TROUVANT PAS DANS DES ZONES FRAGILES D'UN POINT DE VUE DE L'AMENAGEMENT ¹³ (ATTENTION : SAUF ZONE DE PARCS)

Il s'agit par exemple d'habitations se trouvant dans une zone agraire, une zone agraire précieuse d'un point de vue paysager, d'une zone de parcs, d'une zone d'utilité publique, d'une zone industrielle,...

- Vous pouvez effectuer, sans autorisation, des travaux d'entretien et de maintenance dans toutes les zones pour autant que ces travaux n'affectent pas la stabilité.
- Vous pouvez effectuer des travaux sans autorisation dans toutes les zones, pour autant que ces travaux ne nécessitent pas un permis d'urbanisme en application de l'arrêté « petits travaux ».
- Vous pouvez effectuer des travaux d'entretien et de maintenance affectant la stabilité dans toutes les zones moyennant un permis d'urbanisme.
- Vous pouvez procéder à des travaux de transformation, de reconstruction et d'extension jusqu'à 1000 m³ moyennant un permis d'urbanisme.
- Dans la plupart des zones, on peut vous autoriser, en fonction de la situation locale, à effectuer certaines modifications fonctionnelles.
- Si votre habitation a brûlé, vous pouvez la reconstruire.
- Vous ne devez pas payer de « planbaten » (imposition sur les plans) lorsque la destination du terrain sur lequel se trouve votre habitation évolue dans le futur (en passant par exemple d'une zone agricole à une zone d'habitat).

HABITATIONS HORS ZONE DANS UNE ZONE FRAGILE DU POINT DE VUE DE L'AMENAGEMENT OU UNE ZONE RECREATIVE : IL S'AGIT DES HABITATIONS AUTORISEES NE SE TROUVANT PAS DANS UNE ZONE D'HABITAT MAIS SE TROUVANT DANS UNE ZONE RECREATIVE OU SE TROUVANT DANS DES ZONES FRAGILES D'UN POINT DE VUE DE L'AMENAGEMENT (ATTENTION : SAUF ZONE DE PARCS)

Il s'agit par exemple des habitations dans une zone naturelle, une zone de bois, des zones vertes, une zone de récréation diurne,...

- Vous pouvez procéder à des travaux d'entretien et de maintenance sans permis dans toutes les zones, pour autant que ces travaux n'affectent pas la stabilité.
- Vous pouvez effectuer des travaux sans autorisation dans toutes les zones, pour autant que ces travaux ne nécessitent pas un permis d'urbanisme en application de l'arrêté « petits travaux ».
- Vous pouvez effectuer des travaux d'entretien et de maintenance affectant la stabilité dans toutes les zones moyennant un permis d'urbanisme.

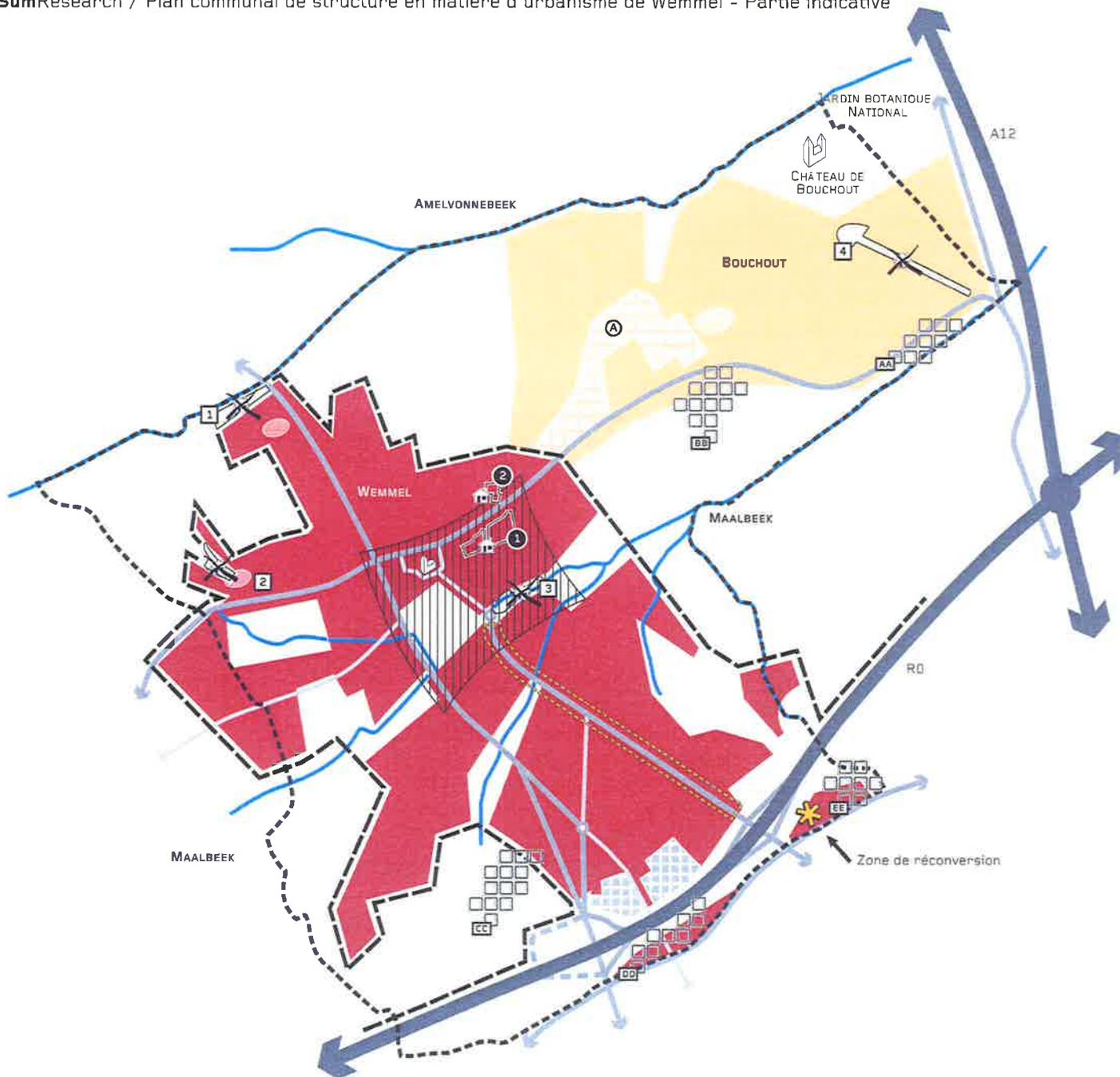
¹³ On entend par zones fragiles du point de vue de l'aménagement du territoire : les zones vertes, zones naturelles, zones naturelles de grande valeur scientifique, réserves naturelles, zones de développement naturel, zones boisées, zones de vallées, zones de parcs, zones de sources, zones agraires de grande valeur ou de grand intérêt écologique, grandes entités naturelles, grandes entités naturelles en développement et zones assimilables, indiquées sur les plans d'aménagement, ainsi que les zones de dunes protégées et les zones agricoles essentielles pour la zone de dunes, désignées par décret du 14 juillet 1993 relatif aux mesures de protection des dunes côtières. On entend par zones récréatives les zones de récréation diurne, les zones de récréation de séjour et les zones assimilables, indiquées sur les plans d'aménagement.

- Vous pouvez, moyennant un permis d'urbanisme, effectuer des transformations dans le volume de construction existant.
- Vous ne pouvez pas effectuer de modifications fonctionnelles.
- Si votre habitation a brûlé, vous pouvez la reconstruire jusqu'à 1000 m³.
- Vous ne devez pas payer de « planbaten » (imposition sur les plans) lorsque la destination du terrain sur lequel se trouve votre habitation évolue dans le futur (en passant par exemple d'une zone naturelle à une zone d'habitat).

En ce qui concerne les habitations hors zone de Wemmel, un certain nombre de propositions spécifiques complémentaires ont été formulées pour certains agglomérats ne faisant majoritairement pas partie de la structure des espaces ouverts et relevant plutôt de la structure d'habitat existante.

- **AA : Zone Zijp / vallée du Maalbeek** : il s'agit ici de plusieurs habitations (et terrains de sport) situées dans une zone de parc. On a déjà proposé, dans le cadre de la structure souhaitée pour les espaces ouverts, de prévoir des mesures favorisant les aspects naturels de la zone de la vallée. Les habitations existantes en construction ouverte peuvent être consolidées, pour autant que l'on évite toute construction en dur complémentaire et toute extension importante en direction du ruisseau.
- **BB : Zone Rue Frans Robbrechts / « De Ezel »** : il existe dans cette zone plusieurs habitations situées plus en profondeur dans la zone agricole. Un café occupe également l'angle. Ces habitations peuvent être confirmées dans le cadre d'un PES en tant que transition entre la zone d'habitat et l'espace ouvert proprement dit.
- **CC : Zone de Ronkel** : ces habitations en construction fermée sont caractéristiques du paysage, comme déjà signalé dans la structure souhaitée pour les espaces ouverts. Elles se situent en zone agraire. Le projet prévoit la consolidation de la forme caractéristique de construction.
- **DD : Zone de la Chaussée Romaine Partie 1** : ces habitations en zone-tampon peuvent continuer d'exister si l'on peut en garantir la fiabilité (proximité du RO).
- **EE : Zone de la Chaussée Romaine Partie 2** : ces habitations en zone-tampon peuvent continuer d'exister si l'on peut en garantir la fiabilité (proximité du RO).





02 Structure d'habitat souhaitée

AUTORITÉ SUPRALOCALE

- Suggestion d'élimination Périphérie urbaine flamande de Bruxelles
- Village principale de Wemmel : construction urbaine
Stimuler la construction au sein des zone intérieures
- Avenue des Quatre Vents
- Section Molenweg - Zavelberg
- Noyau d'habitat Bouchout avec possibilité de combler la zone intérieur Bosch

AUTORITÉ LOCALE

- Supprimer la zone d'habitat libre en fonction du développement de la zone des vallées et de l'espace ouvert
- 1: Avenue des Quatre Vents et Amelvonnebeek (1,3ha)
2: Molenweg et Zavelberg (1,1ha)
Ne pas développer la zone d'habitat
- 3: Avenue du Héron et rue J. Vanden Broeck (1,2ha)
- 4: Parkweg (2,7ha)
- Transformer la zone de parc en zone d'habitat et combler la zone avec des typologies d'habitat différenciées
- 1 Rue A. Verhasselt - rue Fr. Robbrechts - Dries - Markt
- 2 Rue Fr. Robbrechts
- Zones d'habitat éventuelles à long terme mais qui sont actuellement structurées avec des éléments naturels (petits éléments paysagers) et avec des liaisons pour cyclistes et piétons : à l'intérieur du noyau d'habitat de Boechout (zone extérieure)
- A
- Zone du centre de Wemmel: investir dans le pouvoir d'attraction
- Boulevard d'habitat urbain : accès au centre de Wemmel
- Une politique adaptée pour les habitants en -dehors des zones de destination adéquates :
- De manière générale : décret habitations hors zone
- Pour la zone en particulier, décret avec conditions paysagères :
aa: Zijp / Vallée du Maalbeek
bb: Rue Frans Robbrechts / "De Ezel"
cc: Ronkel
dd: Chaussée Romaine Partie 1
ee: Chaussée Romaine Partie 2



4.3. STRUCTURE SPATIO-ECONOMIQUE SOUHAITEE

4.3.1. OBJECTIFS

RECHERCHE DE L'INTEGRATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES NON PERTURBANTES DANS LA ZONE D'HABITAT

Dans la zone d'habitat centrale, il est possible de prévoir une imbrication raisonnable d'habitations et d'activités locales, de services et de petits commerces. Cela permettra de soutenir la fonction résidentielle de cette zone et de décharger les zones d'espaces ouverts de nouvelles contraintes spatiales. Il ne faut toutefois pas excéder la capacité supportable par l'environnement (résidentiel). Les activités économiques non acceptables dans ces zones résidentielles en raison des nuisances occasionnées, de leur ampleur, de la charge de trafic doivent être concentrées à certains endroits, en l'occurrence dans un certain nombre de zones d'activités.

Il faut dans un premier temps prévoir des dispositifs communautaires et communaux complémentaires dans la zone du noyau urbain, pour autant qu'ils ne constituent pas une nuisance pour l'environnement résidentiel. Le nouvel emplacement du parc à containers en constitue un bon exemple.

4.3.2. ÉLÉMENTS POLITIQUES

Les éléments politiques suivants peuvent être retenus :

CREATION D'UN AXE D'ACTIVITES LE LONG DE L'AXE WINBERG – KAASMARKT – AVENUE DR. H. FOLLET – CHAUSSEE DE BRUXELLES

Il existe le long de l'axe Windberg – Kaasmarkt – Avenue Dr. H. Follet – Chaussée de Bruxelles (à l'exception du tronçon entre la Rue Profonde et l'Avenue Meyskens) plusieurs établissements commerciaux qui peuvent y rester. L'enquête effectuée auprès des entreprises a révélé qu'un certain nombre d'entre elles avaient besoin d'un espace commercial supplémentaire. On part du principe que si les commerces de détail peuvent s'étendre de manière raisonnable le long de la Chaussée de Bruxelles, il faut leur en laisser la possibilité. Il convient évidemment de tenir compte de la traversée du Maalbeeketting et des conséquences en termes de mobilité. Ailleurs dans le centre, on n'autorisera normalement aucune extension de grande échelle pour les commerces de détail.

GARANTIE JURIDIQUE POUR LES ACTIVITES EXISTANTES DANS LA ZONE D'HABITAT

Il existe dans le centre une imbrication entre habitat et petites activités artisanales. La plupart de celles-ci n'apportent aucune nuisance environnementale et ne doivent donc pas être considérées comme hors zone. Des activités économiques compatibles, compte tenu de leur échelle et de leur nature, avec la fonction résidentielle peuvent donc également être maintenues à l'avenir. L'extension d'une entreprise est possible pour autant que ses activités ne soient pas perturbantes pour l'habitat.

Dans certains cas, l'imbrication spatiale de l'entreprise ne correspond toutefois pas aux exigences en matière d'habitat. On parle dans ce cas de caractère hors zone spatial. Pour ces entreprises, dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme et/ou d'autorisation environnementale, il faudra déposer une ébauche conceptuelle pour l'ensemble de la zone. S'il s'avère que l'activité économique n'est pas compatible avec la fonction résidentielle, il faudra envisager un éventuel déplacement vers une zone d'activités.

Dans la pratique, on peut évoquer deux types de raisons pour lesquelles il est préférable de déplacer les entreprises existantes hors de la zone d'habitat :

- L'exercice de l'activité génère pour les habitants une nuisance inacceptable qui ne peut pas être évitée à la source ;
- Le maintien de l'entreprise ou des espaces qu'elle occupe peuvent empêcher une amélioration sensible du quartier résidentiel.

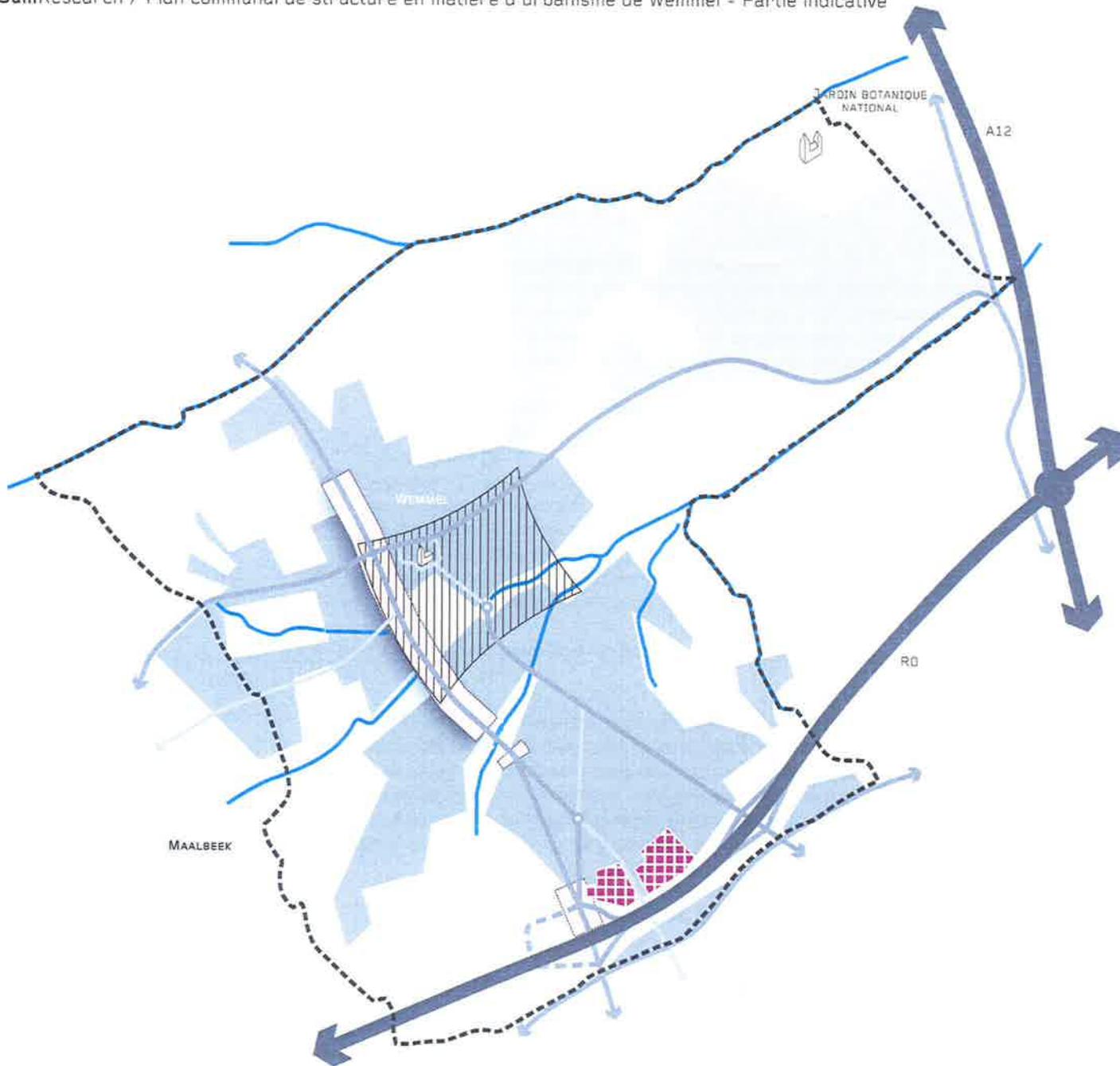
Dans le cadre de ce plan de structure, on ne se prononce pas sur les « entreprises perturbantes » considérées individuellement. Le fait d'estimer qu'une entreprise est perturbante ou non pour l'environnement (résidentiel) dépend surtout, outre un certain nombre de critères objectifs (nuisance environnementale, accroissement du trafic,...), d'éléments subjectifs considérés comme perturbant par les habitants car avant tout perçus comme tel par ces derniers. Cette pondération se situe d'une part au niveau de la politique d'octroi des permis (environnementaux) dans le cadre de la législation Vlareem, et d'autre part à celui des plans d'exécution spatiale (PES). Si l'entreprise est considérée comme perturbante, elle devra être délocalisée dans une zone d'activités.

UN CADRE D'ÉVALUATION POUR LES ENTREPRISES HORS ZONE

Si une entreprise se situe, selon le schéma régional, dans une zone affectée aux espaces ouverts, on parle de caractère planologique hors zone. Dans le cas d'une demande d'extension, il faut tenir compte des critères suivants :

- Emplacement par rapport à la structure souhaitée pour les espaces ouverts : il faut éviter au maximum de toucher aux zones de terres agricoles ouvertes, aux zones des vallées de l'Amelvonnesbeek et du Maalbeek
- Emplacement par rapport à la structure de l'espace bâti : lien maximum avec le noyau urbain ou le noyau de Bouchout
- Mobilité : emplacement vis-à-vis de la catégorisation souhaitée du réseau routier (le désenclavement via des rues résidentielles est déconseillé).
- Nature des activités (principe des différentes zones environnementales)
- Intégration paysagère des bâtiments de l'entreprise

Le nombre d'entreprises hors zone de Wemmel est extrêmement limité, la plupart d'entre elles se situant en bordure de la vallée du Maalbeek et toutes jouxtant directement le tissu bâti. Les perspectives de développement de ces entreprises s'aligneront par conséquent à celles prévues pour le centre et à la préservation maximale du Maalbeekketting. Cela signifie qu'elles pourront continuer leurs activités et leur extension à condition de ne pas mettre en péril les perspectives de développement des vallées des ruisseaux et de venir, au contraire, les renforcer.



03 Structure économique souhaitée

Voir illustration

-  Village principal Wemmel / noyau d'habitat Bouchoot
-  Intégration d'activités économiques non perturbantes dans la zone d'habitat
-  Intégrer et renforcer les terrains industriels/ zone de bureaux existants
-  Axe d'activité local



4.4. POLITIQUE TOURISTICO-RECREATIVE

4.4.1. OBJECTIFS

PREVOIR DES POSSIBILITES DE LOISIR AU SEIN DE LA COMMUNE

Les habitants de Wemmel doivent pouvoir occuper leur temps libre de façon qualitative et à proximité de chez eux. La politique en la matière consiste à regrouper les besoins complémentaires de zones récréatives à l'intérieur ou aussi près que possible de la zone d'habitat. Il convient ici d'évaluer l'emplacement et les activités par rapport à la capacité de contrainte acceptable pour l'espace concerné et faire en sorte que ce lieu et ces activités jouxtent au maximum l'espace bâti.

NOUVELLE EXTENSION DU RESEAU CULTUREL, TOURISTIQUE ET RECREATIF

Sur le plan touristique et récréatif, Wemmel dispose de plusieurs atouts : un paysage vert, varié et riche en relief, le cadre vert du « domaine résidentiel Bouchout » dû à la présence du Jardin Botanique, des vestiges historiques tels que des châteaux (la maison communale) et des fermes, ... qui présentent un attrait certain dans le cadre d'une récréation passive telle que promenades et balades à vélo. Il s'agit d'un atout idéal pour le tourisme d'un jour. On pourrait aménager au niveau communal un réseau de balades et de randonnées cyclistes reliant entre eux tous ces éléments attrayants. Une utilisation raisonnable et qualitative de l'aspect récréatif de l'espace ouvert contribuerait à lui éviter de nouvelles constructions. Il convient toutefois de veiller à une affectation de qualité, avec une pondération spatiale correcte entre récréation et valeurs naturelles présentes.

Le centre culturel actuel « De Zandloper » doit continuer à proposer un vaste programme et ce, aussi bien pour les habitants néerlandophones que francophones de la commune.

L'infrastructure sportive existante est dispersée sur la commune de Wemmel et un certain nombre de ces équipements se trouvent juridiquement hors zone. Les besoins en nouvelles infrastructures sportives peuvent parfaitement être absorbés par les zones récréatives existantes situées au sein de la zone. Le tourisme équestre est surtout pratiqué en bordure de la commune, les manèges étant abrités dans d'anciennes fermes. Il convient de continuer à soutenir cette forme de loisir en veillant à son implantation hors zone.

4.4.2. ÉLÉMENTS POLITIQUES

Les éléments politiques suivants peuvent être retenus :

PRESERVATION DE LA CONCENTRATION ACTUELLE D'ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

Le mieux est de regrouper les équipements récréatifs, en raison de la génération de trafic qu'ils occasionnent souvent. En maintenant les concentrations actuelles à proximité de la Chaussée de Bruxelles, on pourra également limiter les coûts de construction liés à d'éventuelles nouvelles infrastructures.

Les équipements récréatifs existants établis à proximité du RD le long de la Chaussée de Bruxelles doivent pouvoir continuer à se développer, en particulier l'ancien club-house « Club sportif Saint-Michel », qui revêt une valeur historico-culturelle.

UN CADRE D'ÉVALUATION POUR LES ACTIVITÉS RÉCRÉATIVES HORS ZONE

La commune est en train d'élaborer un PES sectoriel portant sur les activités récréatives hors zone. L'inventaire révèle que 7 parcelles se situent hors zone. Le cadre d'évaluation suivant est proposé :

- Emplacement par rapport à la structure souhaitée pour les espaces ouverts : il faut éviter au maximum de toucher aux zones de terres agricoles ouvertes, aux zones des vallées de l'Amelvonnesbeek et du Maalbeek
- Emplacement par rapport à la structure de l'espace bâti : lien maximum avec le noyau urbain ou le noyau de Bouchout
- Mobilité : emplacement vis-à-vis de la catégorisation souhaitée du réseau routier (le désenclavement via des rues résidentielles est déconseillé).
-
- Intégration paysagère des bâtiments récréatifs

On peut déjà, à partir de ce qui précède, avancer un certain nombre de principes pour chaque zone partielle :

Parcelles hors zone situées à l'intérieur ou en bordure de la zone urbaine

Ces parcelles bénéficieront de possibilités de développement maximales, évidemment en tenant compte de la capacité de contrainte acceptable pour l'environnement (notamment mobilité, zone-tampon).

Parcelles hors zone situées dans la vallée du Maalbeek

Ces parcelles peuvent être préservées mais tout développement complémentaire doit tenir compte de la présence de la vallée qui doit rester au maximum non bâtie. Concrètement, il s'agit des terrains de sport privés suivants :

Club de tennis à hauteur de Reek dans la vallée du Maalbeek : avec ses terrains, le club de tennis a été actuellement bâti jusqu'au niveau de Maalbeek. Le Conseil communal souhaite la régularisation de ces terrains de tennis. Le club a un caractère verdoyant et la perte de terrains signifierait la fin du club.

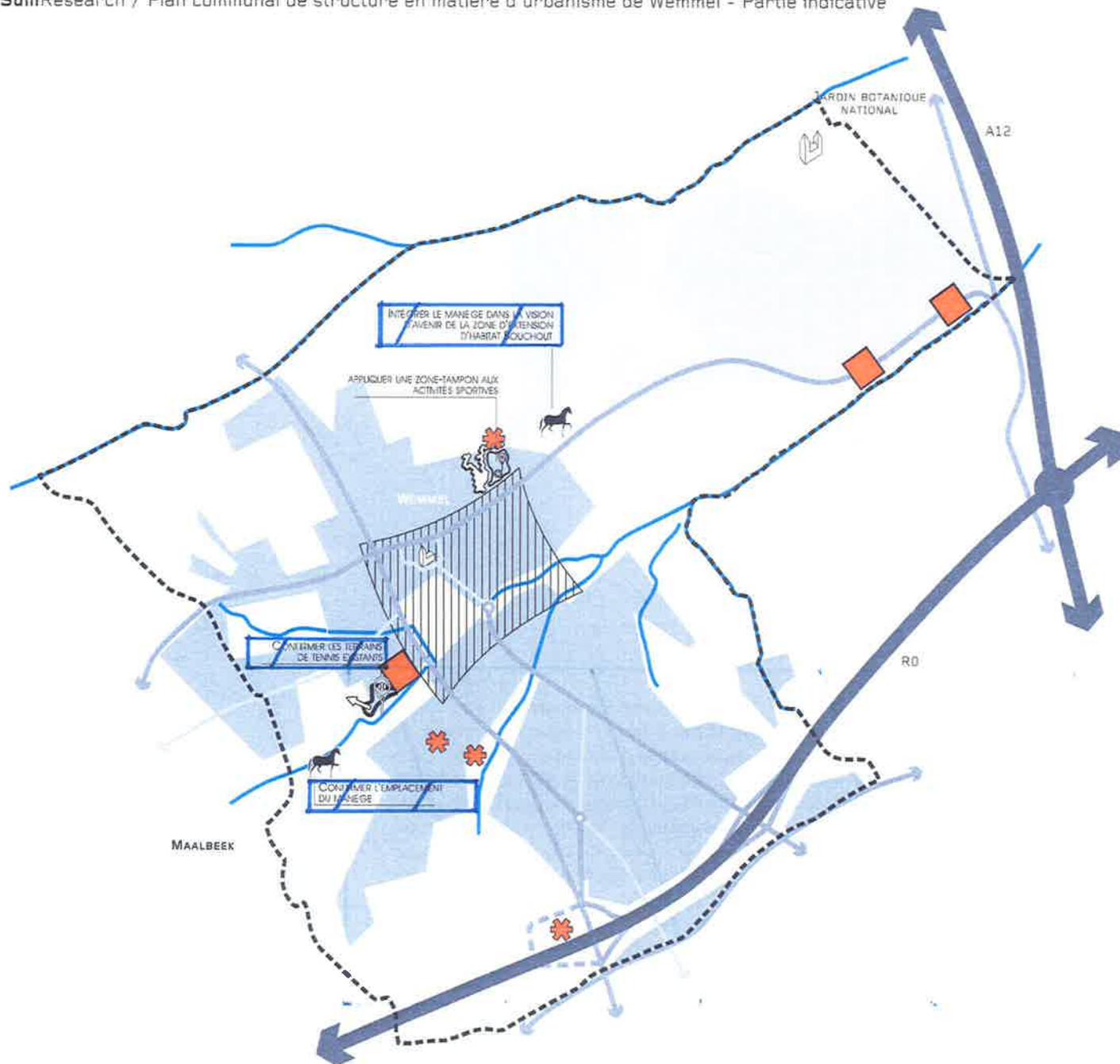
Centre sportif à hauteur du Zijp dans la vallée du Maalbeek : selon le schéma régional, il existe une zone de nature et de parcs entre le Beverbos et l'A12, entre le Zijp et le Maalbeek. Il s'agit toutefois en réalité de deux centres sportifs entre lesquels se trouvent des villas. Il est possible de donner davantage d'espace à la vallée à hauteur des habitations, alors que cela s'avère plus compliqué à hauteur des centres sportifs. On propose de prévoir des mesures mettant en valeur les aspects naturels de la zone de la vallée. Cela signifie qu'il faut tout d'abord prévoir de l'espace pour l'eau et que les plantations doivent être adaptées aux conditions de la zone de la vallée (voir également structure souhaitée pour les espaces ouverts et l'habitat).

Il n'y a pas de parcelles hors zone dans le précieux espace ouvert agricole (à l'exception des manèges, voir plus loin).

INTEGRATION ET PRESERVATION DES MANEGES EXISTANTS DANS LA STRUCTURE ACTUELLE

Il existe dans la commune deux manèges. Dans le cadre de la vision souhaitée, nous proposons de préserver ces activités tout en respectant les activités et les projets des environs. Il s'agit des emplacements suivants :

- **Manège de la zone d'extension d'habitat Bouchout** : la vision relative à la zone d'extension d'habitat de Bouchout prévoit d'intégrer le manège existant. Cela signifie que si l'on prévoit malgré tout à l'avenir, par exemple, de l'habitat complémentaire, le manège pourra rester et disposer de l'espace nécessaire. Les sentiers équestres doivent également être intégrés à l'environnement (voir également structure souhaitée pour les espaces ouverts).
- **Manège de la vallée du Maalbeek** : il existe, en bordure de la zone agricole Obbergen/Ronkel, un manège dans la vallée du Maalbeek. Nous proposons de préserver ce manège dans la mesure où il constitue un apport récréatif pour Wemmel. Il se trouve en effet à proximité du centre de Wemmel mais peut malgré tout remplir parfaitement le rôle de transition vers l'espace ouvert (départ des sentiers de balade équestre,...). Ce manège doit toutefois bénéficier des possibilités d'extension nécessaires sur son site actuel.



04

Structures touristico-récréatives souhaitées

Voir illustration

- Village principal de Wemmel
- Noyau d'habitat de Bouchout
- Développement futur du réseau culturel et touristico-récréatif
- Terrains de sport dans la vallée du Maalbeek (dans le respect de la vallée via une réorganisation)
- Maintenir les complexes sportifs et récréatifs locaux



4.5. STRUCTURE SOUHAITEE POUR LE TRAFIC ET LES TRANSPORTS

4.5.1. OBJECTIFS

Par le passé, l'achèvement du complexe situé à hauteur de l'hôpital universitaire de Jette en fonction des besoins hospitaliers a constitué un point d'action important de la politique communale d'aménagement du territoire de Wemmel. Ce point de discussion doit être recadré dans la perspective de la Région flamande qui souhaite éviter l'extension des nœuds routiers sur les voies primaires afin d'améliorer la sécurité routière et la fluidité du trafic ; il convient ici de vérifier dans quelle mesure l'on peut procéder à une optimisation du nœud routier concerné.

L'infrastructure routière de Wemmel est déterminée par un seul axe supra-local, à savoir la Chaussée de Bruxelles – Avenue Dr. H. Follet – Kaasmarkt – Windberg, qui assure la liaison entre Merchtem et Bruxelles et où sont localisés plusieurs équipements communaux. Cette chaussée a été retenue par la province en tant qu'axe secondaire de type III. On privilégie ici une approche axée sur la sécurité routière, surtout celle des cyclistes, tout en accordant l'attention voulue aux transports publics.

L'Avenue de Limburg Stirum – Chaussée de Merchtem constitue un axe important de liaison communale, avec des activités commerciales locales. Cet axe est relié au complexe de bretelles d'accès et de sortie du R0, ce qui fait qu'un important trafic de transit l'emprunte. Il convient donc d'affecter à cet axe une fonction ayant plutôt un effet rassemblant et désenclavant pour les quartiers résidentiels voisins. Il faut également associer aux autres voies de liaison communales une fonction qualitative et penser à l'aménagement correspondant, en veillant tout particulièrement à la sécurité et à la viabilité. Le réseau routier local doit être en outre aménagé de façon attrayante pour les cyclistes (avec des bandes de verdure, des pistes cyclables,...).

EN RESUME, ON PEUT DEFINIR LES PRINCIPAUX POINTS PRIORITAIRES SUIVANTS

- Urbanisme :
 - Pression d'urbanisation en provenance de Bruxelles
 - Caractère historique de la Chaussée de Bruxelles (structure densifiée sur l'ancien axe routier)
- Trafic automobile :
 - Beaucoup de trafic de transit (Merchtem → Bruxelles)
 - Forte pression de trafic sur la voie provinciale
 - Trafic parallèle A12 vers E40 au lieu de R0
 - Circulation à sens unique poussée outre mesure
 - Chaussée Romaine = limite de la commune
 - Forte pression de stationnement
 - Absence de place de parking pour les camions
 -
- Transport public :
 - Pas de connexion au réseau de transport public bruxellois
 - Arrêts de bus et lignes de bus éparpillés

- Cyclistes :
 - Manque de dispositifs pour cyclistes sur les deux axes principaux
 - Le trafic cycliste récréatif de la rue Vanderveken est perturbé par le trafic de passage
- Viabilité du trafic :
 - 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

PRINCIPAUX OBJECTIFS DU PLAN DE MOBILITE DE WEMMEL

- Faire de Wemmel une commune résidentielle de grande valeur et viable
- Optimiser les flux de trafic de transit qui s'articulent autour du RO, 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 supralocales et au réseau de la Région de Bruxelles-Capitale

4.5.2.

POLITIQUE SOUHAITEE

Nous proposons la politique suivante afin de pouvoir réaliser les objectifs en matière de trafic et de transport :

CLASSIFICATION CLAIRE DES DIFFERENTES VOIES

Les voies sont classées en différentes catégories, celles-ci déterminant leur fonction spécifique. Une classification correcte des voies a un impact positif sur la sécurité routière, la viabilité du trafic, l'accessibilité et la fluidité, tout en permettant de combattre leur utilisation involontaire sous la forme de trafic de passage. Une classification correcte des voies se doit d'être complétée par une signalisation qui gère le trafic, en fonction de la destination, dans la bonne direction. On évitera par ailleurs au maximum les écarts trop importants en matière de classification. Il est essentiel de tenir compte de la classification locale existante des zones adjacentes, afin de préserver l'uniformité et la lisibilité pour l'utilisateur de la route.

La catégorisation supra-communale des voies résulte du RSV (Schéma de Structure d'Aménagement de la Flandre) et du RSVB (Schéma de Structure d'Aménagement du Brabant Flamand). Cela signifie que le ring R0 entourant Bruxelles est considéré comme une voie principale, les futures voies parallèles comme des voies primaires (type non encore déterminé) et la Chaussée de Bruxelles-Avenue Dr. H. Follet – Windberg - Chaussée de Merchtem du centre de Merchtem jusqu'à la frontière de la Région de Bruxelles Capitale en tant que voie secondaire de type III (y compris le sens unique I. Meyskensstraat-Diepestraat). La fonction principale d'une voie secondaire de type III est décrite dans le RSVB comme un axe important pour les cyclistes et les transports publics dans le cadre des liaisons locales et régionales.

Pour le trafic automobile, on ne vise aucune fonction de liaison au niveau régional, même si la voie assure une fonction désenclavante limitée au niveau régional et surtout une importante fonction d'accès. La Chaussée de Bruxelles doit par conséquent être aménagée conformément à cette fonction.

La Chaussée Romaine et l'Avenue de l'Arbre Ballon constituent un cas particulier en ce sens qu'elles forment la frontière régionale avec Bruxelles. Les gestionnaires de la voirie sont les communes de Wemmel et Grimbergen du côté flamand et la Région de Bruxelles-Capitale du côté bruxellois. Bruxelles applique sa propre méthode de catégorisation. L'Avenue de l'Arbre Ballon est catégorisée comme une « voie principale » (la 3^e plus grande catégorie du réseau primaire) et la Chaussée Romaine comme une « route inter-quartiers ». La commune de Wemmel suggère d'attribuer à la Chaussée Romaine et à l'Avenue de l'Arbre Ballon (la moitié flamande) une catégorie qui corresponde à celle qui leur est attribuée à Bruxelles, à savoir « secondaire II » ou « secondaire III ». C'est à la province du Brabant flamand d'examiner ce point lors de la révision du plan provincial de structure en matière d'urbanisme.

En complément des voies classées jusqu'à présent conformément aux plans stratégiques des communes voisines et de la région limitrophe, les voies suivantes seront également classées :

VOIE LOCALE DE TYPE I :

- L'Avenue de Limburg Stirum entre la Chaussée Romaine et l'Avenue de Maalbeek, ainsi que l'Avenue de Maalbeek entre le rond-point avec l'Avenue de Limburg Stirum et le rond-point prévu avec la Rue Dr. H. Follet et le Kaasmarkt.

Ces voies assurent la liaison entre le complexe de bretelles d'accès et de sortie n° 8 et la liaison de transit nord-sud en direction de Merchtem, la Chaussée de Bruxelles. La commune laisse l'initiative à la province pour ce qui est d'une éventuelle conversion en voie secondaire III.

- Avenue de Bouchout (liaison avec Wolvertem, Meise, Wemmel et la région de Bruxelles)
- Rassel (désenclavement des quartiers résidentiels situés à l'ouest de l'axe nord-sud) et liaison avec Relegem
- Rue Fr. Robbrechts et Zijp (désenclavement des quartiers résidentiels situés au nord du centre et du noyau du Bouchout)

VOIE LOCALE DE TYPE II :

- L'Avenue J. De Ridder entre le rond-point avec l'Avenue de Limburg Stirum et la Chaussée de Bruxelles : permet d'ouvrir les zones d'habitat et de travail vers l'axe nord-sud, vers l'Avenue de Limburg Stirum et vers le complexe de bretelles d'accès et de sortie n° 8.

Toutes les autres voies sont classées en tant que voies locales de type III et ont par conséquent une fonction d'accès historique.

DELIMITATION DES ZONES RESIDENTIELLES

Compte tenu de la forte urbanisation, la commune de Wemmel doit être entièrement classée en tant que zone résidentielle. Cela signifie que le domaine public doit être aménagé en fonction des usagers faibles de la route (piétons et cyclistes), à l'exception des voies sélectionnées où il convient également d'assurer la fluidité du trafic motorisé. Afin de clarifier la transition entre les zones résidentielles et les zones d'espaces ouverts, il faut créer un effet de portail. Cette transition sera essentiellement renforcée par l'aménagement des rues (zones 30,...). Ce sont surtout les alentours des écoles et les routes qui y accèdent qui doivent retenir l'attention.

CREATION D'UN RESEAU DE PISTES CYCLABLES

L'élaboration d'un réseau de pistes cyclables de qualité permet aux cyclistes de disposer de routes sûres, rapides et confortables. Outre les zones résidentielles qui sont de toute façon aménagées en fonction des cyclistes, il faut que les voies principales à maille large soient également affectées à un usage fonctionnel et récréatif et affiner le maillage grâce à des pistes cyclables locales. Tout cela améliorera la continuité et la cohérence du réseau.

La province du Brabant Flamand a défini pour la commune de Wemmel des pistes cyclables à la fois fonctionnelles et récréatives. Les pistes cyclables fonctionnelles sont les suivantes :

- L'axe nord-sud Chaussée de Bruxelles – Avenue Follet – Kaasmarkt – Windberg
- L'axe est-ouest Rassel – Rue Robbrechts – Zijp
- Avenue de Bouchout
- Chaussée Romaine – Avenue de l'Arbre Baillon

Ces axes doivent être dotés de façon prioritaire des dispositifs cyclistes nécessaires.

La province est traversée par un réseau cyclable de nature récréative et ce réseau passe par la commune de Wemmel et est souvent utilisé par les jeunes écoliers fréquentant les écoles bruxelloises. Cette piste cyclable récréative passe par la Rue du Panorama, la rue J. Vander Veken, la Rue P. Remeker, le Chemin des Chasseurs, la rue F. Robbrechts et ensuite par Bouchout. Elle est souvent utilisée par les jeunes écoliers fréquentant les écoles de Bruxelles.

À hauteur de la rue P. Remeker, cette route croise une route allant à Relegem et passant par le Winkel, la Rue Vertongen, la Rue J. Vandebroeck, l'Avenue de Maalbeek, la Chaussée de Bruxelles, le Ronkel, le Dorekensveld et Obberg. Il faudrait par ailleurs améliorer la liaison entre Obberg à Wemmel et l'ancienne Chaussée de Jette à Asse.

La province a également défini, outre le réseau cyclable à caractère récréatif, des itinéraires touristiques. Ceux-ci correspondent partiellement au réseau récréatif. Les tracés suivants sont désignés comme pistes cyclables touristiques :

- La piste cyclable Eddy Merckx qui ne passe que pour une petite part sur la commune de Wemmel, le long du Jardin Botanique de Meise via la Bosweg, l'Avenue J. Van Gijssels et la Schapenbaan.
- Le réseau de nœuds cyclables des terres agricoles brabançonnaises possède deux nœuds à Wemmel (un au centre et un à Bouchout).

Les pistes cyclables locales suivantes affinent le réseau supra-local et sont en outre reliées aux pistes cyclables des communes avoisinantes :

- Rue Bruyndonkx – Rue Guido Gezelle
- Avenue Reine Astrid – Avenue J. De Ridder
- Avenue Ambiorix – Avenue des Nerviens
- Chaussée de Bruxelles – Rue L. Vander Zijpen – Rue J. Bogemans
- Dries

Toutes les pistes cyclables locales se trouvent dans la zone résidentielle. Il n'existe en d'autres termes aucun flux de passage mais bien un flux de destination.

LE PLAN DE TRANSPORT PUBLIC

- Tram : Pas de prolongement de la ligne de tram 9 jusqu'à Wemmel-centre mais prolongement de UZ-Bruxelles vers le stade Roi Baudouin. Le tracé passe par l'Avenue de l'Arbre Ballon mais pas par la Chaussée Romaine. Une étude plus détaillée révèle qu'il n'est pas possible d'intégrer un tram au profil routier actuel de la rue Is. Meyskens et de l'Avenue de Limburg Stirum. Il n'existe pas d'alternative.
- Bus :
 - Création d'un arrêt de bus central le long du carrefour (futur rond-point) du Kaasmarkt avec l'Avenue de Maalbeek (où passent toutes les lignes de bus) + aménagement de cet arrêt (par exemple emplacements pour vélos).
 - Interaction entre les feux de signalisation et les bus à tous les carrefours le long de l'axe nord-sud (notamment dans la Rue du Presbytère).
 - Futur projet : ligne de bus sur la future voie parallèle du R0 avec liaison avec les lignes de bus croisées.

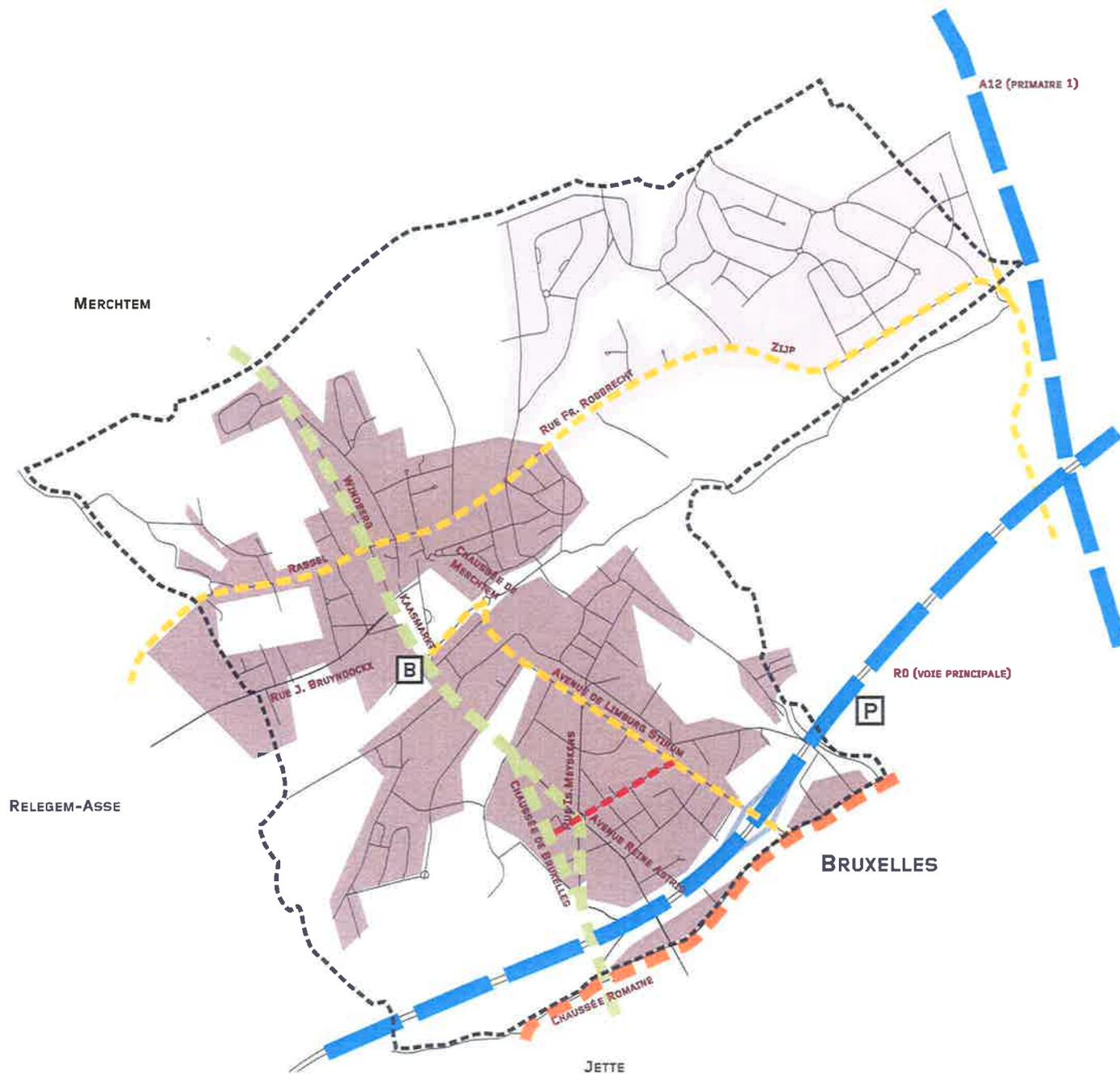
PLAN DE STATIONNEMENT

Le centre de Wemmel se caractérise par une forte pression globale en termes de stationnement. Une solution pourrait consister à prévoir des zones centrales de stationnement supplémentaires. Ces zones seraient idéalement les suivantes :

- Rue Verhasselt à hauteur du croisement avec la rue de l'École
- Avenue Reigers, à hauteur du croisement avec la Chaussée de Merchtem

Conjointement au parking existant à Dries au niveau de la police, ces zones de parking assureront une réduction de la pression de stationnement. Il est important de préciser que l'emplacement de ces zones doit être parfaitement indiqué et qu'il faut appliquer un plan de circulation clair. Les itinéraires d'accès de ces parkings vers les principales destinations sont également importants (essentiellement de Markt). Le fait de prévoir des capacités de parking supplémentaires permet en outre de réduire, voire supprimer, le stationnement sur de Markt et les rues avoisinantes. Cela permettrait d'améliorer de façon sensible l'ouverture du Markt et donc la viabilité du trafic.

On constate dans la commune de Wemmel une carence en emplacements de stationnement pour poids lourds. Cela est essentiellement dû à l'absence de parking central pour camions et à l'interdiction de stationnement dans la majorité des rues sur l'ensemble du territoire communal. On propose de concentrer le stationnement des poids lourds sur le parking C Expo. À l'avenir, il est déjà fort probable que ce parking serve de parking annexe pour la commune de Grimbergen et la commune de Wemmel ainsi que de P+R pour la Région de Bruxelles Capitale.

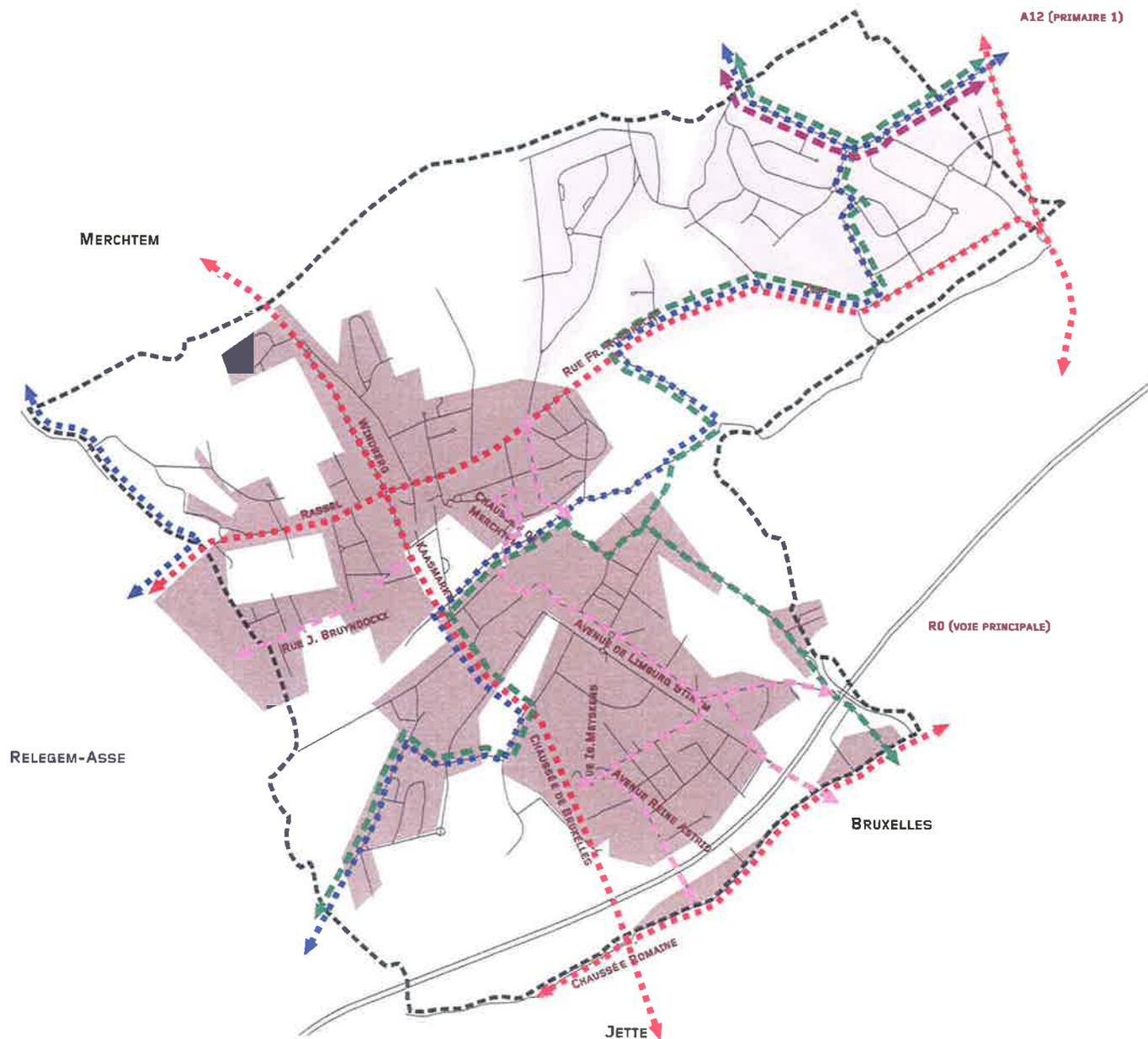


05
Structure souhaitée pour le trafic et les transports

-  Voie principale et voie primaire
-  Voie secondaire de type III
-  Voie secondaire à examiner
-  Voie locale de type I
-  Voie locale de type II
-  Parking C EXPO
-  Arrêt de bus central
-  Zones résidentielles : Wemmel
-  Zones résidentielles : Bouchout



06
Réseau de pistes cyclables souhaité



- Itinéraire cycliste fonctionnel
- Itinéraire cycliste récréatif
- Réseau de nœuds cyclables des terres brabançonnaises
- Itinéraire cycliste local
- Itinéraire cycliste Eddy Merckx

- Zones résidentielles : Wemmel
- Zones résidentielles : Bouchout



4.6.

STRUCTURE GLOBALE SOUHAITEE

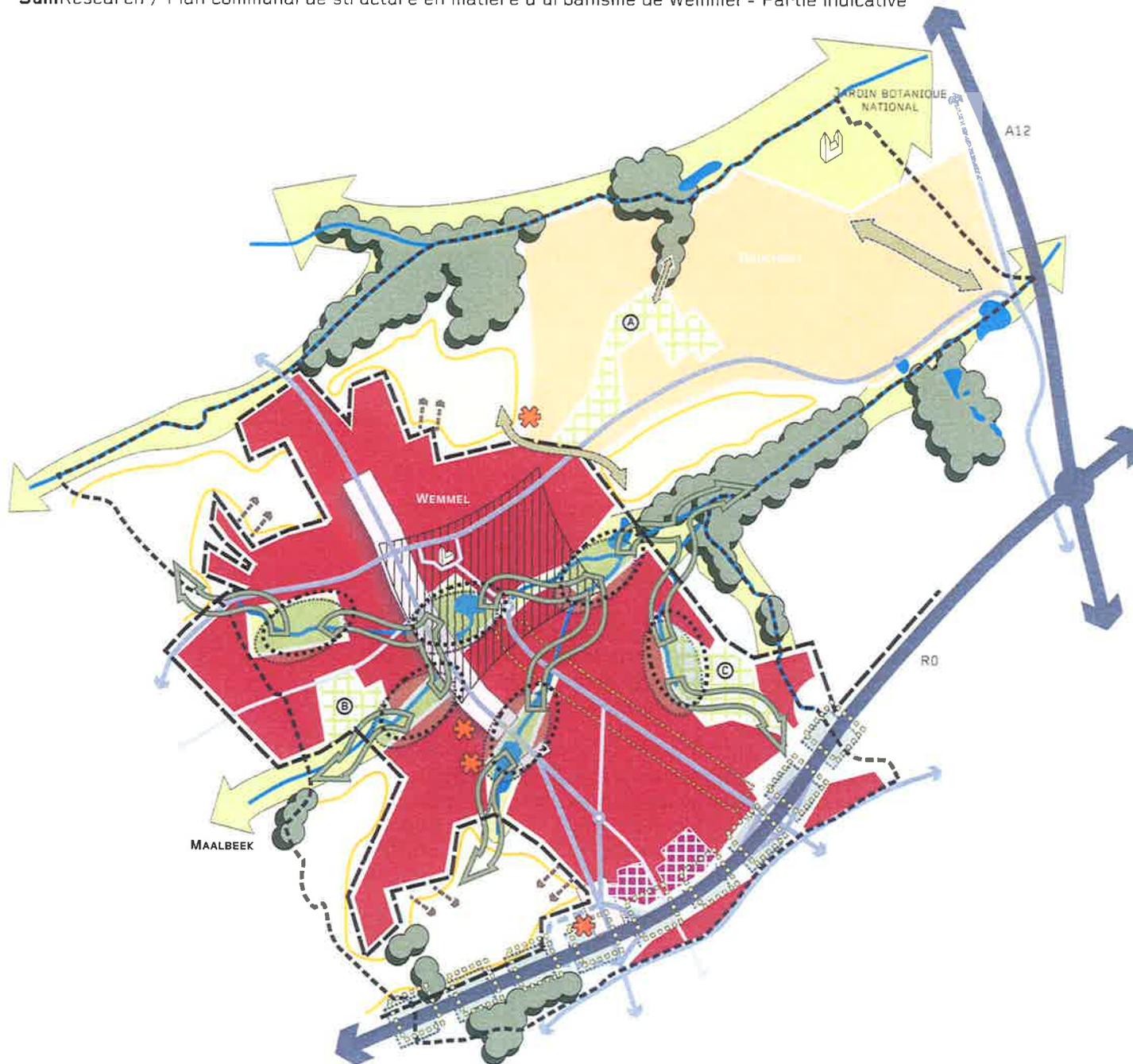
C'est en regroupant les diverses structures partielles que l'on peut définir la structure globale souhaitée.

Wemmel se caractérise par un noyau compact mais pouvant encore être densifié à proximité de la périphérie urbaine de Bruxelles. Cette densification risque toutefois de se faire aux dépens des espaces verts présents dans le centre. Il convient de veiller tout particulièrement à la relation et à la finition par rapport à l'espace ouvert environnant composé de précieuses zones agricoles parfois imbriquées, ainsi que de la vallée de l'Amelvonnesbeek. À travers le noyau urbanisé, le Maalbeek revalorisé relie tous les espaces ouverts particulièrement précieux (le Maalbeeketting). Les activités locales sont imbriquées au maximum à l'habitat. Compte tenu du désenclavement limité via les transports publics, aucune nouvelle activité d'envergure ne sera développée.

L'image de Wemmel se définit largement par ses deux principaux axes, à savoir l'Avenue de Limburg Stirum et la Chaussée de Bruxelles. Ces deux axes assurent une importante fonction de liaison et de désenclavement. L'axe Windberg – Kaasmarkt – Avenue Dr. H. Follet - Chaussée de Bruxelles (à l'exception du tronçon entre la Rue Profonde et l'Avenue Meyskens) est devenue l'axe urbain local d'activités. Au niveau de l'Avenue de Limburg Stirum, on veillera tout particulièrement à l'image esthétique actuelle.

Bouchout conserve son caractère résidentiel et vert bien spécifique.

Wemmel est parfaitement accessible en voiture grâce à sa situation géographique sur le ring de Bruxelles. Les effets négatifs de cette situation géographique sont compensés au maximum par la préservation et la consolidation des réserves-tampon vertes.



07

Structure territoriale globale souhaitée

-  Suggestion délimitation Périphérie urbaine flamande de Bruxelles
-  Village principale de Wemmel : construction urbaine, stimuler la construction au sein des zones intérieures
-  Noyau d'habitat de Bouchout avec possibilité de combler la zone intérieure
-  Zone du centre de Wemmel : investir dans le pouvoir d'attraction
-  Vallée de l'Amelvonnebeek en tant que zone de liaison naturelle locale
-  Vallée du Maalbeek et affluents en tant que zone de liaison naturelle locale à travers la zone urbanisée : liaison des différentes structures vertes existantes, de "Maalbeeketting"
-  Liaison naturelle le long des terre-pleins du R0 en combinaison avec zone-tampon
-  Préservation des activités agricoles dans les petites zones de terres agricoles en tant qu'éléments de la ceinture verte autour de Bruxelles : De Ezel, Hollandveld, Hammesehoek, Obbergen
-  Délimitation en tant que zones non constructibles
-  Préservation de l'espace ouvert en fonction des habitants à l'entour (agriculture de loisir, sentiers de randonnées, renforcement des petits éléments Paysagers,...)
-  Réaliser une structure verte et des sentiers cyclistes et de randonnée
-  A: Zone d'extension d'habitat Bouchout
-  B: Reek
-  C: Overbos
-  Liaisons (naturelles) à travers Bouchout : non liées au cours d'eau
-  Préservation des vues sur le paysage
-  Intégrer et renforcer les terrains industriels / zone de bureaux existants
-  Axe d'activités le long de la Chaussée de Bruxelles
-  Maintenir les complexes sportifs et récréatifs locaux



Client : Commune de Wemmel
1802/phm/décembre 2011

5. STRUCTURE TERRITORIALE SOUHAITEE A L'ECHELLE MICRO-GEOGRAPHIQUE

L'échelle micro-géographique peut être différenciée, par l'interaction de diverses structures territoriales, en plusieurs zones présentant des caractéristiques territoriales spécifiques. Le nombre de noyaux de la commune se limite à ceux de Wemmel et de Bouchout. Bouchout se composant de lotissements, le traitement à l'échelle micro-géographique se limitera à Wemmel.

5.1. WEMMEL

L'échelle micro-géographique applicable à Wemmel sera abordée à partir des éléments suivants :

- Points d'attention résultant de la structure territoriale actuelle
- Options de développement

5.1.1. POINTS D'ATTENTION RESULTANT DE LA STRUCTURE TERRITORIALE ACTUELLE

DENSITES URBAINES AVEC CARACTERE RURAL

Wemmel est un noyau structuré de manière atypique. Les densités et les quartiers les plus importants à vocation manifestement urbaine se situent au sud du Maalbeek. Le centre historique au nord du Maalbeek présente plutôt un caractère rural. En développant le nouveau marché, on a tenté d'atteindre également dans cette partie des densités urbaines tout en proposant une place centrale pour ce noyau.

Le noyau historique manque d'unité et de structure.

DEUX AXES ESSENTIELS

Wemmel est structuré par deux axes importants nord-sud, l'Avenue de Limburg-Stirum et la Chaussée de Bruxelles. C'est le long de cette dernière que sont implantés la plupart des commerces. Elle fait également office d'axe principal de liaison et de désenclavement de la commune. L'Avenue de Limburg Stirum présente un caractère manifestement différent en raison de la présence d'une plus grande unité architecturale. Le profil routier y a également été adapté de façon à laisser de la place aux cyclistes et aux piétons. La Chaussée de Bruxelles et le Kaasmarkt ne présentent pas cette même unité. On y constate également un problème de sécurité routière. La plupart des constructions situées le long de cet axe sont plus récentes et leur caractère varie fortement.

ESPACES OUVERTS A L'INTERIEUR ET AUTOUR DU NOYAU

Ces axes sont perpendiculaires aux structures de la vallée qui s'avèrent déterminantes pour les espaces ouverts à l'intérieur et autour du noyau. Dans le noyau historique, une partie importante de la vallée du Maalbeek a été aménagée en parc. On trouve au sud du Maalbeek moins d'espaces ouverts accessibles au public.

FORTE VOCATION DE TRAFIC AUTOMOBILE

La commune est très fortement axée sur l'automobile, ce qui génère un certain nombre de problèmes. Les axes principaux sont saturés et l'on constate aussi pas mal de trafic dans les rues résidentielles. Bien qu'un certain nombre de rues présentent un caractère résidentiel marqué, on ne peut à l'heure actuelle que rarement y garantir la viabilité du trafic.

PROPENSION POUR LA CONSTRUCTION D'APPARTEMENTS

On constate dans le noyau une propension manifeste à la construction d'appartements. Wemmel affiche déjà un nombre très élevé d'appartements au niveau de son habitat. De plus en plus de logements unifamiliaux sont par ailleurs transformés en plusieurs appartements, ce qui génère des problèmes en matière de stationnement et de viabilité de certains quartiers.

UN BESOIN DE LOGEMENTS ABORDABLES

Wemmel a une très faible proportion de logements destinés aux catégories de revenus inférieures.

ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES DISPERSÉS

Les équipements communautaires (écoles, terrains de sport,...) sont très dispersés dans le noyau. Ils sont souvent associés à un espace vert ouvert ou présentent directement un caractère vert.

5.1.2.

OPTIONS DE DEVELOPPEMENT

Le noyau actuel de Wemmel possède de très nombreuses qualités mais risque d'être victime de ses propres attraits. Le but est de préserver ces qualités et de les renforcer lorsque cela s'avère possible tout en continuant à les élargir de façon à ce qu'elles n'aient pas d'effet négatif.

Pour atteindre cet objectif, nous avons choisi les options de développement suivantes :

- Investissement dans le centre historique
- Nouveaux développements de logements avec typologies novatrices
- Activation de réserves de parcelles non bâties
- Développement de deux boulevards urbains possédant leur propre caractère
- Préservation de la qualité esthétique des bâtiments historiques
- Amélioration de l'accessibilité des espaces verts
- Consolidation des équipements communautaires
- Réalisation de liaisons suffisantes pour cyclistes et piétons
- Amélioration de la sécurité routière dans les rues résidentielles
- Préservation des vues sur le paysage

INVESTISSEMENT DANS LE CENTRE HISTORIQUE

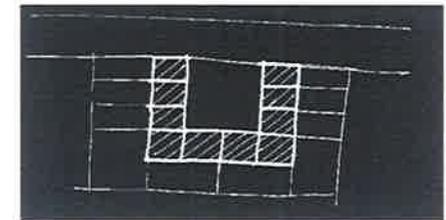
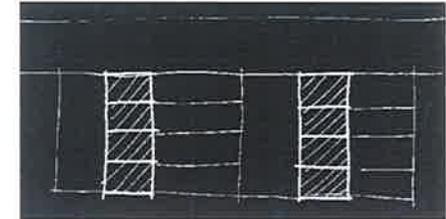
Le centre historique est quelque peu excentré par rapport au noyau de Wemmel. Les petits commerces ne se situent pas dans ce centre. On a créé un marché en construisant un nouveau centre ainsi qu'un pôle commercial relié au centre historique.

Au niveau du centre, il faut avant tout investir dans les espaces ouverts. On pourra ainsi améliorer la qualité esthétique et, par la même occasion, l'attrait exercé par ce centre. Lors du réaménagement, on veillera à créer une image homogène de la zone centrale de façon à créer une identité claire. Par ailleurs, grâce au développement complémentaire de logements au nord du nouveau marché,

on pourra encore augmenter le nombre d'habitants de cette zone. Cette évolution constitue également une opportunité unique d'augmenter l'offre de logements abordables. Comme cette zone se situe dans la zone de parcs, une modification d'affectation sera nécessaire. Pour assurer un développement de haute qualité, on peut éventuellement recourir à une formule de concours, afin d'élaborer un concept global pour le site. Il faudra par contre tout d'abord opter pour le traitement de l'ensemble du centre historique dans le cadre d'un masterplan. Cette évolution proposera un mélange de plusieurs typologies de logements. On veillera à des densités suffisamment élevées.

NOUVEAUX DEVELOPPEMENTS DE LOGEMENTS AVEC TYPOLOGIES NOVATRICES

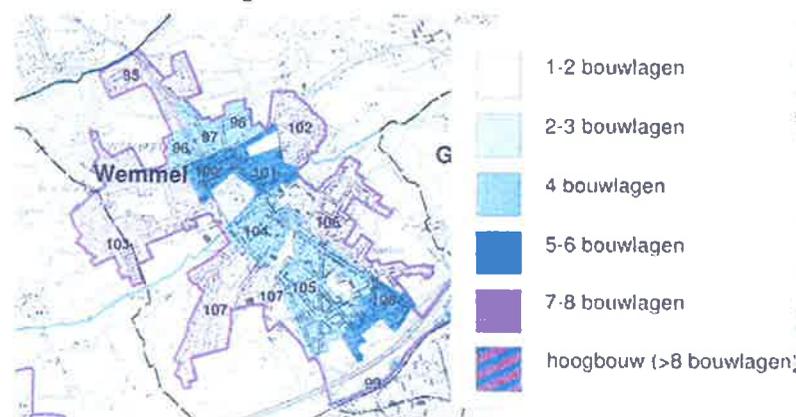
Il n'y a pas que dans le centre que l'on peut envisager une évolution du logement. Ailleurs aussi, on peut faire évoluer le logement de la façon décrite dans les chapitres précédents. On veillera également à rechercher de nouvelles typologies de logement, en pensant par exemple à une offre suffisante de logements unifamiliaux. On veillera parallèlement à trouver une solution, par exemple via le principe de clustering (agglomérat), permettant d'utiliser un minimum de terrain.



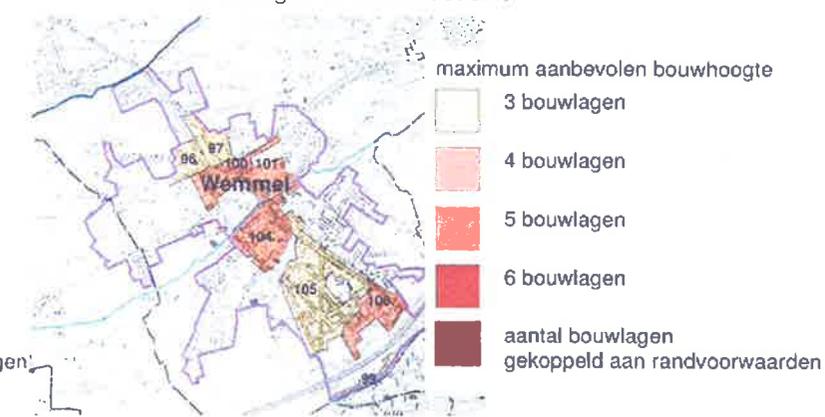
REEVALUATION DU NOMBRE D'ÉTAGES DE CONSTRUCTION

On a pensé, afin d'augmenter le nombre de possibilités de logements, à multiplier le nombre d'étages de constructions autorisés. Dans le cadre du processus de concertation de la périphérie urbaine flamande de Bruxelles, on a formulé une proposition portant sur l'augmentation du nombre d'étages de constructions souhaitées, un processus qui est désormais étudié au niveau communal. La proposition est reproduite ci-dessous mais exige encore de plus amples analyses. Il faudra par exemple tenir compte des situations existantes, par exemple le long de l'Avenue de Limburg Stirum ainsi que du précieux patrimoine présent.

Nombre actuel d'étages de construction :



Nombre souhaité d'étages de construction :



Quoi qu'il en soit, le but n'est pas de faire entrer des quartiers résidentiels comme le Parc, les environs de l'Avenue Van Eyck, l'Avenue De Keersmaeker, les Quatre-Vents et le Parc Uilenspiegel en ligne de compte pour une densification du logement par l'augmentation du nombre d'étages de construction.

ACTIVATION DES RESERVES DE PARCELLES NON BATIES

Il existe encore dans le noyau de Wemmel un certain nombre de parcelles situées en zone résidentielle mais qui ne sont pas bâties. La plupart d'entre elles se situent le long d'une voie équipée et peuvent donc être immédiatement bâties. Ces parcelles pourraient être activées par l'application d'une taxe sur les parcelles non bâties. Pour un certain nombre de parcelles plus importantes, on pourrait également envisager la meilleure façon de les exploiter. On peut également rechercher de nouvelles formes de logement devant toutefois s'adapter aux constructions existantes.

CONFIGURATION DE L'AXE D'ACTIVITES ET DU BOULEVARD RESIDENTIEL

L'image de Wemmel se définit essentiellement par les deux axes essentiels, à savoir l'Avenue de Limburg Stirum et la Chaussée de Bruxelles. Ces deux axes assument une fonction importante de liaison et de désenclavement et ce, aussi bien pour le trafic automobile que pour la circulation des cyclistes et des piétons ainsi que des transports publics.

C'est également le long de ces axes que l'on retrouve la plupart des commerces. Outre ceux-ci, la fonction résidentielle y joue également un rôle important. Les fonctions commerciale et résidentielle présentent un caractère différent le long des deux axes. Les commerces situés le long de l'Avenue de Limburg Stirum sont plutôt de petite taille alors que ceux implantés le long de l'axe Windberg – Kaasmarkt – Avenue Dr. H. Follet - Chaussée de Bruxelles (à l'exception du tronçon entre la Rue Profonde et l'Avenue Meyskens) sont plutôt de grande taille mais à caractère local (GB, Delhaize, Lidl, Brantano, concession Mercedes,...). Les habitations implantées le long de l'Avenue de Limburg Stirum affichent une plus grande unité et une plus grande valeur architecturale. Celles de la Chaussée de Bruxelles sont généralement de construction plus récente et manquent souvent de cachet.

Toutes ces fonctions peuvent être associées en aménageant ces voies sous forme de boulevards urbains. L'Avenue de Limburg Stirum est déjà un axe attrayant affichant beaucoup de cachet. On veillera par conséquent essentiellement à ne pas perdre la qualité esthétique actuelle (voir les archives Saint-Luc). Aucun bâtiment plus élevé ne sera par conséquent autorisé le long de cet axe. On préservera son homogénéité.

L'axe Windberg – Kaasmarkt – Avenue Dr. H. Follet – Chaussée de Bruxelles ne présente pas encore cette même qualité et connaît en outre des problèmes de sécurité routière. La réalisation d'une étude portant sur l'image visée peut apporter des solutions en la matière. On peut par ailleurs s'attaquer à la problématique routière et rendre les commerces ainsi que les équipements communautaires qui y sont présents plus visibles et plus facilement accessibles. On accordera par ailleurs toute l'attention voulue à la sécurité routière des usagers faibles de la route.

En ajoutant davantage d'espaces verts à l'image de la rue, on peut également améliorer sa qualité visuelle. Les constructions présentent ici un caractère tellement divers que l'on peut même y envisager des constructions en hauteur. Cela devra toutefois se faire dans le respect des constructions actuelles.

PRESERVATION DE LA QUALITE ESTHETIQUE DES BATIMENTS HISTORIQUES

L'étude des archives Saint-Luc a démontré la présence d'un grand nombre de bâtiments historiques d'un grand intérêt dans le noyau de Wemmel. On y trouve avant tout des habitations du début du 20^e siècle et de l'entre-deux guerres. Il est par conséquent essentiel de préserver au maximum ces habitations. On évitera tout particulièrement qu'elles ne soient systématiquement remplacées (ou transformées) en immeubles à appartements.

La révision en cours des plans spéciaux « Centre » et « Saint-Engelbert » devraient constituer une première étape dans ce domaine.

AMELIORATION DE L'ACCESSIBILITE DES ESPACES VERTS

L'une des valeurs essentielles du noyau de Wemmel, c'est sa capacité à associer des densités urbaines à une importante présence d'espaces ouverts. Dans le centre, c'est surtout la vallée du Maalbeek qui constitue un axe vert évident permettant à l'espace ouvert de s'immiscer en profondeur dans le tissu bâti. Les espaces verts de la vallée du Maalbeek ont été aménagés en parcs ou ont été rendus très facilement accessibles en prévoyant suffisamment de pistes cyclables ou piétonnes, c'est ce que l'on a appelé le « Maalbeeketting ».

De nombreux équipements communautaires sont implantés dans un espace vert. Leur accessibilité a été déterminée en fonction des heures d'ouverture des services. Pour des raisons de sécurité, le mieux est de préserver ce système. Il existe toutefois un certain nombre d'espaces verts non accessibles. Si l'on parvient à les rendre accessibles aux cyclistes et aux piétons, plusieurs quartiers pourraient être reliés de manière nettement plus sécurisante avec le centre. À partir de certains quartiers, on pourrait également améliorer la liaison avec la zone agricole située en arrière-plan. La réouverture des chemins vicinaux pourrait constituer une réponse en la matière.

En ce qui concerne les nouveaux développements en matière d'habitat, on veillera systématiquement à ne pas entraver l'accessibilité des espaces ouverts. On pourra au contraire associer leur accessibilité à un nouveau développement.

CONSOLIDATION DES EQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES

Outre l'amélioration de l'accessibilité des équipements communautaires, nous prôtons leur consolidation en tant qu'éléments stratégiques. Nous pensons par exemple à l'extension du site communal « Résidence Geurts » de l'Avenue Prince Baudouin via de nouveaux logements pour personnes âgées, une nouvelle bibliothèque et un nouveau local du centre de services du CPAS. Tous les équipements communautaires seront bien intégrés au tissu urbain.

REALISATION DE LIAISONS SUFFISANTES POUR CYCLISTES ET PIETONS

Un certain nombre de liaisons pour cyclistes et piétons sera réalisé dans le centre. On créera ainsi un réseau dense de routes lentes, couplées autant que possible à des espaces verts. Le noyau pourra ainsi être traversé de manière agréable et en toute sécurité. Ce point sera développé dans le cadre du plan communal de mobilité.

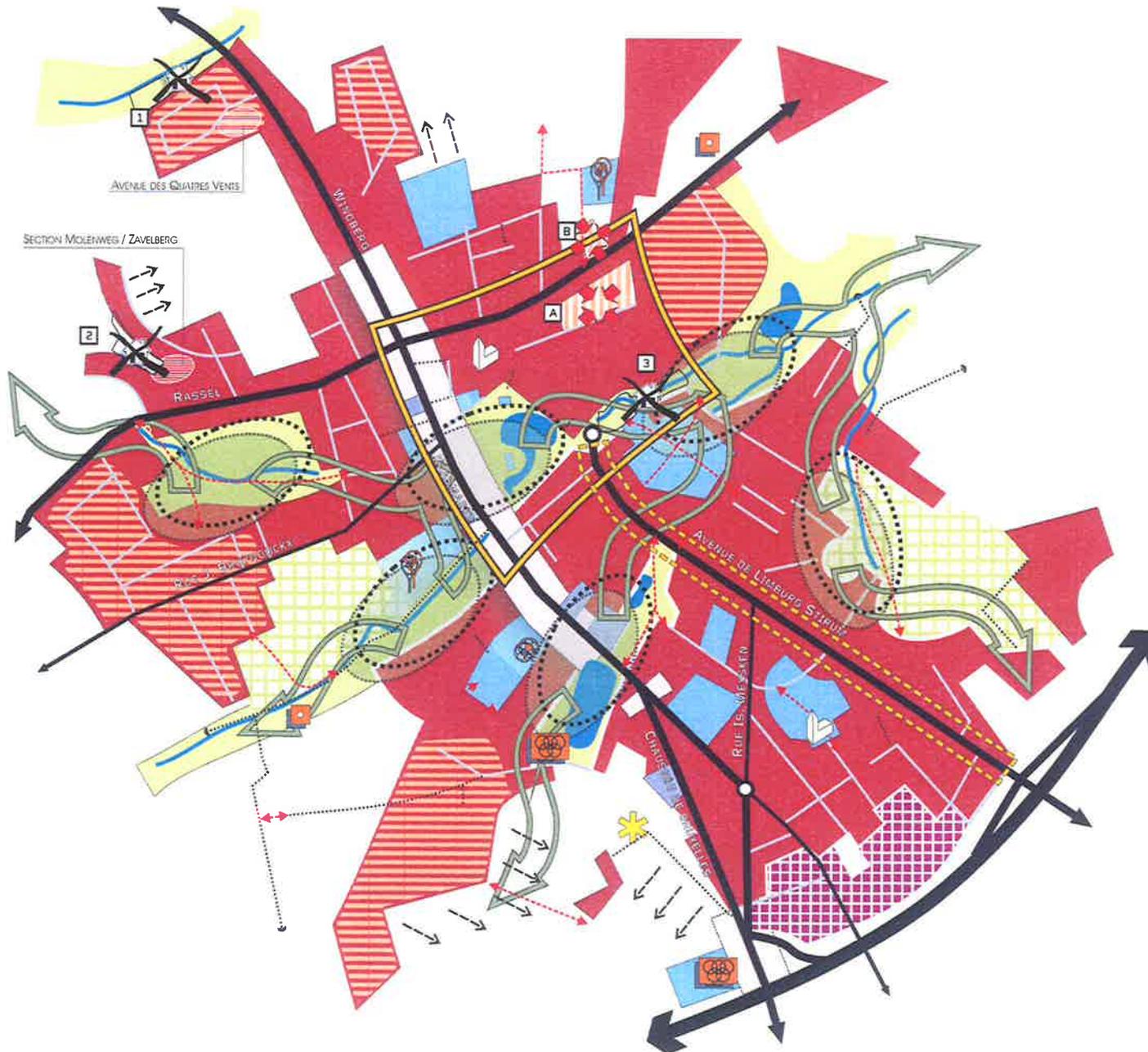
AMELIORATION DE LA SECURITE ROUTIERE DES RUES RESIDENTIELLES

Le trafic de transit doit être évité au maximum dans les rues résidentielles. Le réaménagement d'un certain nombre d'entre elles permettra également de réduire la vitesse de circulation et le trafic de passage, ce qui permettra à ces rues de redevenir de véritables rues résidentielles.

La création d'un plan de qualité esthétique peut constituer un instrument adéquat dans ce domaine. Ce plan permettra de proposer des solutions améliorant la circulation et le stationnement dans les rues résidentielles. Ce plan servira de fil conducteur pour le réaménagement de ces mêmes rues. Cet aspect doit également être développé dans le cadre du plan communal de mobilité.

PRESERVATION DES VUES SUR LE PAYSAGE

Le paysage entourant le noyau urbain est encore et toujours de très grande qualité. On bénéficie en outre, grâce au relief, de magnifiques vues sur ce paysage. Ces vues doivent être préservées au maximum (voir également étude des archives Saint-Luc). Lors de chaque développement, le paysage constituera un facteur structurant et il faudra préserver ces précieuses vues. Par exemple, en ce qui concerne le Ronkelhoeve, les vues à partir et vers ce site seront déterminantes pour son développement potentiel.



08
Structure territoriale souhaitée
pour Wemmel

-  Village principal de Wemmel : construction urbaine, stimuler la construction au sein des zones intérieures
-  Boulevard d'habitat urbain : accès au centre de Wemmel
-  Transformer la zone de parc en zone d'habitat et combler la zone avec des typologies d'habitat différenciées
A: Avenue A. Verhassel - Rue Fr Robbrechts - Dries - Markt
B: Rue Fr. Robbrechts
-  Zone du centre de Wemmel
Investir dans le pouvoir d'attraction
-  Supprimer la zone d'habitat libre en fonction du développement de la zone des vallées et de l'espace ouvert :
-  1: Avenue des Quatres Vents et Ameivonnebeek (1,3ha)
2: Molenweg et Zavelberg (1,1ha)
3: Avenue du Héron et Rue J. Vanden Broeck (1,2ha)
-  Intégrer et renforcer (avec zone-tampon ou non) les équipements communautaires, améliorer l'accessibilité
-  Intégrer et renforcer l'infrastructure sportive existante : hall des sports, terrain de sport, général général
-  Intégrer et renforcer les terrains industriels / zone de bureaux existants
-  Intégration des petits commerces à grande échelle dans l'axe d'activités le long de la Chaussée de Bruxelles
-  Développer le "Maalbeeketting"
-  Vestiges ponctuels dans la zone ouverte (ou en bordure de la zone bâtie) : Ronkelhof
-  Préservation des vues sur le paysage
-  Préservation de la zone d'habitation à basse densité

6. MESURES ET ACTIONS

Nous répertorions dans ce chapitre les divers instruments et mesures permettant de concrétiser les options stratégiques envisagées. Ces mesures et instruments sont rassemblés par structure partielle. Le tableau ci-dessous fait donc office de « filtre » entre la partie indicative et la partie contraignante du plan communal de structure en matière d'urbanisme. Cette étape intermédiaire est importante et souligne la valeur stratégique de l'instrument que constitue le plan de structure. La progression en matière d'exécution des objectifs sera évaluée dans le cadre du programme annuel. Les priorités de l'exercice suivant y seront également spécifiées.

6.1. PROGRAMME GLOBAL D'ACTION

| STRUCTURE SOUHAITEE POUR L'ESPACE OUVERT | | |
|--|---|--|
| ÉLÉMENTS DE POLITIQUE | PROGRAMME D'ACTIONS | ACTEUR |
| 1. Renforcement de la valeur écologique de l'espace libre | <ul style="list-style-type: none"> - Poursuite de la subvention des PEP dans la zone d'espace ouvert - Gestion écologique des terre-pleins - Sensibilisation des propriétaires privés aux éléments de valeur - Soutien de la politique de l'eau de la province | Commune de Wemmel |
| 2. Vallée de l'Amelvonnesbeek en tant que zone de liaison naturelle locale | <ul style="list-style-type: none"> - Suppression de la zone d'habitat libre de l'Avenue des Quatre Vents - Préservation et affectation d'une partie du Hollandbos - Stimulation des plantations indigènes le long du ruisseau - Aménagement qualitatif de la zone de la vallée - Résolution de la problématique des inondations - Préservation/consolidation du Jardin Botanique de Meise | Commune de Wemmel Région Flamande Région Flamande /commune Commune/province Région Flamande /fédéral |
| 3. Vallée du Maalbeek en tant que zone de | <ul style="list-style-type: none"> - Résolution de la problématique des inondations | Commune/province |

| | | |
|---|--|---|
| Liaison naturelle locale | <ul style="list-style-type: none"> - Élaboration de la partie du PES à l'intérieur de la zone bâtie (avec suppression d'un certain nombre de zones résidentielles) - Aménagement qualitatif de la zone de la vallée en dehors de la zone bâtie | Commune de Wemmel Région Flamande |
| 4. Liaison naturelle locale le long du RD | <ul style="list-style-type: none"> - Préservation et consolidation des terre-pleins | Région Flamande |
| 5. Préservation des activités agricoles sur les petites zones de terres agricoles libres | <ul style="list-style-type: none"> - Lutte contre l'érosion - Désignation en tant que zone non constructible - Suppression de la zone résidentielle entre le Molenberg et le Zavelberg | Commune de Wemmel/agriculteurs Commune de Wemmel |
| 6. Reek et Overbos en tant que zones de transition entre les zones construites et l'espace ouvert | <ul style="list-style-type: none"> - Amélioration de l'accessibilité pour les piétons et les cyclistes - Mesures d'aménagement naturel | Commune de Wemmel |
| 7. Liaison verte dans Bouchout | <ul style="list-style-type: none"> - Préservation ou création de ces liaisons (notamment Avenue du Parc) | Commune de Wemmel |
| 8. Préservation des vues sur le paysage | <ul style="list-style-type: none"> - Désignation en tant que zones non constructibles | Commune de Wemmel |

STRUCTURE D'HABITAT SOUHAITEE

| ÉLÉMENTS DE POLITIQUE | PROGRAMME D'ACTIONS | ACTEUR |
|--|--|--------------------------------|
| 1. Stimulation de la rénovation | <ul style="list-style-type: none"> - Règlement en matière de subventions communales | Commune de Wemmel |
| 2. Finition des bordures des zones construites | <ul style="list-style-type: none"> - Directives de construction en matière de clôtures et d'éléments séparateurs | Commune de Wemmel |
| 3. Offres de logements différenciées en liaison avec la politique du logement social | <ul style="list-style-type: none"> - Attention accordée aux logements pour personnes âgées (par exemple extension de la résidence Geurts) | Commune de Wemmel, partenaires |

| | | |
|--|---|---|
| | - Réalisation de projets de logements abordables | |
| 4. Préservation des bâtiments et monuments de valeur | - Faciliter les changements de fonction (sans excéder la capacité de contrainte territoriale) - Limitation des appartements le long de l'Avenue de Limburg Stirum via le PES | Commune de Wemmel |
| 5. Politique adaptée pour les habitations hors zone | - Dans divers PES territoriaux ou PES global | Commune de Wemmel |
| 6. Renforcement de la zone du centre | - Conversion de la zone de parcs (derrière le Markt) en zone d'habitat - Création du masterplan du centre | Région Flamande Commune de Wemmel |
| 7. Consolidation de l'habitat | - Finition limitée du noyau urbain (Rue Fr. Robbrechts) - Étude relative à l'augmentation du nombre d'étages de constructions souhaités dans le noyau urbain (sauf le long de l'Avenue de Limburg Stirum) - Taxe sur les parcelles non bâties | Commune de Wemmel Commune de Wemmel Commune de Wemmel |

STRUCTURE ECONOMIQUE / TOURISTIQUE ET RECREATIVE SOUHAITEE

| ÉLEMENTS DE POLITIQUE | PROGRAMME D' ACTIONS | ACTEUR |
|--|---|-------------------|
| 1. Sécurité juridique des entreprises actuelles | - Recherche d'une imbrication maximale des fonctions d'habitat et de travail dans le cadre des procédures de permis | Commune de Wemmel |
| 2. Développement d'un axe d'activités le long de l'axe Windberg – Kaasmarkt – Avenue Dr. H. Follet - Chaussée de Bruxelles (à l'exception du tronçon entre la Rue Profonde et l'Avenue Meyskens) | - Politique positive de permis - Aménagement adéquat de la Chaussée | Commune de Wemmel |

| | | |
|---|---|-------------------|
| 3. Préservation et développement des équipements sportifs et récréatifs actuels | - Création d'un PES sectoriel de récréation hors zone | Commune de Wemmel |
|---|---|-------------------|

STRUCTURE SOUHAITEE POUR LE TRAFIC ET LES TRANSPORTS

| ÉLÉMENTS DE POLITIQUE | PROGRAMME D'ACTIONS | ACTEUR |
|---|--|---|
| 1. Classification claire des routes | - Aménagement des voies à construire en fonction de leur catégorisation | Gestionnaires des voies |
| 2. Zones d'habitat = zones résidentielles | - Aménagement adapté des rues résidentielles - Améliorations des routes d'accès aux écoles et des environnements scolaires - Réalisation d'un réseau dense de routes lentes | Commune de Wemmel |
| 3. Élaboration d'un réseau de pistes cyclables | - Réalisation d'un réseau de pistes cyclables fonctionnelles supra-locales - Réalisation du réseau de pistes cyclables locales - Réalisation de routes récréatives et touristiques | Prov. Brabant Flamand Région Flamande Commune de Wemmel |
| 4. Optimisation des transports publics | - Un seul arrêt de bus central | Commune de Wemmel & De Lijn |
| 5. Diminution de la pression de stationnement | - Réduction des parkings au centre - Création de possibilités de parking supplémentaires autour du Markt | Commune de Wemmel |
| 6. Approche des problèmes et projets de mobilité dépassant le niveau communal | - Concertation structurée avec les communes voisines | Communes de Wemmel, Grimbergen, Jette et Région de Bruxelles-Capitale |

TABLEAU 1 PROGRAMME D'ACTIONS

6.2.

NOTE DE NEGOCIATION AVEC LES AUTORITES SUPERIEURES

La commune de Wemmel souhaite avoir la parole et collaborer activement à l'élaboration future des processus de planification supra-communales ou des projets des communes voisines.

- PES régionaux d'application de la délimitation de la zone extérieure
- PES régional de délimitation de la périphérie urbaine flamande de Bruxelles
- Réaménagement du R0 en tant que voie principale
- Développement des transports publics bruxellois

