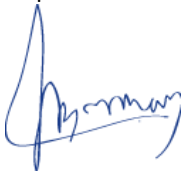
RUP « Niveaux de logement » à Wemmel

Partie non réglementaire/
Note explicative

Vu et arrêté provisoirement par le conseil communal lors de la séance du 12 novembre 2015 Par ordre, La secrétaire,	Le Président
Katrien De Taeye	Raf De visscher
Le collège des bourgmestre et échevins déclare que le présent RUP a pu être consulté par tous du 15 décembre 2015 au 12 février 2016 inclus Au nom du collège Par ordre, La secrétaire,	Le Président
Katrien De Taeye	Raf De visscher
Vu et arrêté définitivement par le conseil communal lors de la séance du 23 juin 2016 Par ordre, La secrétaire,	Le Président
Katrien De Taeye	Raf De visscher

Le planificateur spatial



Dirk Bosmans

anteagroup

COLOPHON

Mission:

RUP NIVEAUX DE LOGEMENT WEMMEL

Maître d'œuvre :

Commune de Wemmel
Dr. H. Folletlaan 28
1780 Wemmel

Chargé d'étude :
Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

T : +32(0)3 221 55 00
F : +32 (0)3 221 55 01
www.anteagroup.be
TVA: BE 414.321.939
RPM Anvers 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB

Le Groupe Antea est certifié selon ISO9001

Numéro d'identification:

2248883022_VVRUP_MVT/jil/dbo

Date:	***Statut / révision:***
mai 2016	Avant-projet / adaptation

Publication autorisée :

Dirk Bosmans, Responsable de projet / Planificateur spatial

Personnes ayant collaboré au projet :

Dirk Bosmans, Responsable de Projet/Planificateur spatial
Jill Loos, Conseiller, Planificateur spatial
Stefanie De Weser, Experte en environnement
Yannick Fabbro, Expert en circulation

© Antea Belgium nv 2016
Aucune partie ou extrait de ce texte ne peut être reproduit ou inséré dans une base de données électronique, photocopié ou multiplié d'une quelconque autre manière sans l'autorisation écrite préalable de Antea Group.

TABLES DES MATIERES

PARTIE 1 RAPPORT 5

1 INTRODUCTION 6

1.1 FINALITE DU PLAN 7
1.2 OBJECTIFS 7
1.3 SITUATION ET DELIMITATION DE LA REGION DU PLAN 10
1.4 SITUATION FACTUELLE ET JURIDIQUE DE LA REGION DU PLAN 11

2 CADRE POLITIQUE ET ETUDES PERTINENTES 24

2.1 RELATIONS AVEC LE SCHEMA DE STRUCTURE 24

3 RUP POUR L'AUGMENTATION SELECTIVE DU NOMBRE DE NIVEAUX DE LOGEMENT 30

3.1 COMPLEMENTARITE RUP / REGLEMENT URBANISTIQUE GENERAL 30
3.2 RUP EN FONCTION DE LA STRUCTURE SPATIALE SOUHAITEE 31
3.3 STRUCTURE DU RUP ET FONDEMENT URBANISTIQUE 31
3.4 SCREENING DE L'OBLIGATION D'EIE DE PLAN (Y COMPRIS EVALUATION AQUATIQUE) 52

4 PLAN GRAPHIQUE ET PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES 57

4.1 PLAN GRAPHIQUE REGLEMENTAIRE 57
4.2 PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES REGLEMENTAIRES 57
4.3 INTERACTION AVEC LE REGLEMENT URBANISTIQUE COMMUNAL 57
4.4 LISTE LIMITATIVE DES PRESCRIPTIONS A ABROGER 57
4.5 BILAN SPATIAL 69
4.6 REGISTRE DES TAXES SUR LES BENEFICES RESULTANT DE LA PLANIFICATION SPATIALE, DE L'INDEMNISATION DES DOMMAGES RESULTANT DE LA PLANIFICATION SPATIALE ET DES COMPENSATIONS DE MODIFICATION DE LA DESTINATION ET COMPENSATIONS EN CONSEQUENCE DE PRESCRIPTIONS DE PROTECTION 70

PARTIE 2 ANNEXES 73

FIGURES

Figure 1-1 Situation de la région du plan – Source: Google Maps 10

Figure 1-2 Nombre actuel de niveaux de construction à Zellik - Grand-Bigard - Source: GRUP Délimitation VSGB 17

Figure 1-3 Zones pour la modification sélective du cadre juridique pour le nombre de niveaux de construction à Zellik - Grand-Bigard - Source: GRUP Délimitation VSGB 17

Figure 1-4 Zone stratégique flamande autour de Bruxelles - Source: www.vlaanderen.be 19

Figure 2-1 Zone agraire reconfirmée - Source: www.vlaanderen.be 25

Figure 2-2 Structure spatiale souhaitée du noyau de Wemmel - Source: GRS Wemmel 28

PARTIE 1 RAPPORT

1 Introduction

Le Code flamand de l'aménagement du territoire prévoit l'élaboration de plans d'exécution spatiaux (RUP) comme instrument d'exécution des options politiques prises dans le schéma de structure d'aménagement communal (GRS) : l'art. 2.1.19 de ce Code stipule que « La commune peut établir et réviser des plans d'exécution spatiaux en exécution du schéma de structure d'aménagement communal, ainsi que des parties du schéma de structure d'aménagement de la Flandre et du schéma de structure d'aménagement provincial dont l'exécution a été attribuée à la commune. »

La commune de Wemmel dispose d'un schéma de structure d'aménagement communal (GRS), arrêté définitivement par le conseil communal le 27 janvier 2011 et approuvé par la députation permanente de la province du Brabant flamand le 19 mai 2011 et, en exécution de celui-ci, opte pour l'établissement du RUP « Niveaux de logement ».

Le RUP « Niveaux de logement » découle directement des dispositions impératives du GRS: action prioritaire pour l'établissement d'un RUP en vue de l'augmentation sélective du nombre de niveaux de logement dans le centre de Wemmel. Le RUP est compatible avec les dispositions indicatives du GRS.

Le RUP communal doit se conformer au schéma de structure d'aménagement de la Flandre et au schéma de structure d'aménagement provincial du Brabant flamand. En l'occurrence, il ne peut être dérogé aux dispositions impératives et seule une dérogation motivée aux dispositions indicatives est possible. Le schéma d'exécution spatial communal peut seulement envisager des éléments au niveau communal. Les éléments supralocaux doivent être traités dans des plans d'exécution spatiaux au niveau flamand ou provincial respectif.

Le RUP est établi en exécution du RUP « Zones stratégiques flamandes autour de Bruxelles » (VSGB) et s'inscrit dans le cadre des dispositions de la circulaire RO2012/01 relative à l'augmentation du nombre de niveaux de construction dans les zones d'habitat non réaffectées au sein du VSGB.

L'établissement du schéma d'exécution spatial est effectué conformément aux dispositions du Code flamand de l'aménagement du territoire et des arrêtés correspondants.

Un plan d'exécution spatial comprend:

1. un plan graphique qui indique à quelle(s) zone(s) le plan est d'application ;
2. les prescriptions urbanistiques correspondantes en matière de destination, d'aménagement et/ou de gestion et, le cas échéant, les normes visées aux articles 4.1.12 et 4.1.13 du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière ;
3. une présentation de la situation factuelle et juridique ;
4. la relation avec le ou les schémas de structure d'aménagement dont il constitue une exécution ;
5. le cas échéant, l'énumération la plus limitative possible des prescriptions contraires au plan d'exécution spatial qui seront abrogées ;
6. le cas échéant, un aperçu des conclusions :
    a. du rapport des incidences sur l'environnement du plan ;
    b. de l'évaluation appropriée ;
    c. du rapport de sécurité spatiale ;
    d. des autres rapports obligatoirement prescrits sur les incidences ;
7. le cas échéant, un registre, graphique ou non, des parcelles auxquelles est apportée une modification de destination qui peut donner lieu à une indemnité pour dommages résultant de la planification spatiale, à une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale ou à une compensation visée au livre 6, titre 2 ou titre 3, du Décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière.

Le cas échéant, l'explication stipulée à l'article 4.2.11, §4, premier alinéa, 2°, du Décret du 5 avril 1995 contenant des dispositions générales concernant la politique de l'environnement, reprise dans une note explicative au plan d'exécution spatial.

1.1 Finalité du plan

Le plan d'exécution spatial est établi en exécution de la politique spatiale communale telle qu'elle est définie dans le schéma de structure d'aménagement communal (GRS BD 19/05/2011). Le RUP découle des dispositions impératives du GRS : l'établissement d'un RUP pour l'augmentation sélective du nombre de niveaux de logement au centre de Wemmel est postulé comme action prioritaire en tenant compte de la valeur du patrimoine immobilier existant.

Le plan régional Halle-Vilvoorde-Asse (A.R. 07/03/1977) contient des prescriptions urbanistiques complémentaires qui limitent à 2 le nombre maximum autorisé de niveaux de logement dans toutes les zones d'habitat.

Le plan d'exécution spatial régional approuvé « Zone stratégique flamande autour de Bruxelles et zones d'espaces ouverts contiguës » (VSGB, A. Gouv. fl. 16/12/2011) qui est d'application au centre de Wemmel, offre aux communes la possibilité d'instaurer, par l'établissement d'un RUP, des dérogations locales et motivées aux prescriptions du plan régional en ce qui concerne le nombre de niveaux de logement.

Par ce RUP, la commune de Wemmel souhaite déterminer pour les zones d'habitat clés sur son territoire le nombre maximum de niveaux de logement et de niveaux de construction, en remplacement des prescriptions du plan régional et conformément aux prescriptions du GRUP VSGB. Par ailleurs, la commune souhaite proposer quelques solutions spatiales spécifiques pour ces zones d'habitat clés.

1.2 Objectifs

Le RUP a pour objectif de créer les possibilités et conditions accessoires nécessaires en fonction de la rénovation et du renforcement du centre selon une vision à long terme et dans le contexte actuel de la politique en matière d'aménagement du territoire.

Le plan régional actuel Halle-Vilvoorde-Asse (1977) comprend des prescriptions complémentaires relatives au nombre de niveaux de logement qui devraient être revues pour les zones d'habitat clés dans le contexte contemporain et la politique actuelle en matière d'aménagement du territoire. Les prescriptions du plan régional limitent pour le moment à deux le nombre actuel de niveaux de logement pour toutes les zones d'habitat, ce qui conduit, dans le contexte contemporain, à hypothéquer la rénovation et le renforcement du centre dans certaines zones de la commune.

Par ailleurs, le RUP est établi directement à partir des possibilités offertes dans le GRUP VSGB, la commune désirant explicitement ancrer planologiquement le nombre de niveaux de logement autorisés dans le RUP, compte tenu des prescriptions du GRUP VSGB qui restent applicables telles quelles après l'entrée en vigueur du RUP communal : art. B9.1.3. « *Tant que la commune ou la province n'augmente pas le nombre de niveaux de logement en arrêtant un plan d'exécution spatial, un maximum de deux niveaux de logement peut être autorisé au sein du nombre autorisé de niveaux de logement.* »

Vu les éléments ci-dessus, la commune souhaite établir un RUP poursuivant les objectifs suivants :

- d'une part, elle souhaite préserver certaines zones présentant un patrimoine résidentiel de petite taille d'une division supplémentaire en niveaux de logement et en appartements. De plus, dans la situation actuelle, ces zones résidentielles de petite taille ne connaissent une mixité avec des fonctions non résidentielles que dans une mesure limitée et dispersée :
    - **zones** à **caractère résidentiel de petite taille à préserver** (art. 1er, art. 2 et art. 3) : pour ces zones, l'objectif prioritaire est de s'opposer à une nouvelle division en niveaux de logement et appartements supplémentaires et ce, contrairement aux autres zones du RUP ;

- d'autre part, pour le tissu plus dynamique de son centre où il existe déjà une forte mixité de fonctions, la commune souhaite en priorité mieux exploiter les volumes disponibles dans les bâtiments en fonction des possibilités de rénovation et de renforcement de son centre, entre autres pour éviter les situations de vacance :

    - **zones où le nombre de niveaux de construction est déterminant pour le nombre de niveaux de logement autorisés** (art. 3, 4, 5) : pour ces zones, l'objectif prioritaire est de pouvoir occuper au maximum les gabarits existants ;

    - il existe dans ces zones la problématique liée à l'interdiction d'accorder une fonction résidentielle supplémentaire dans les bâtiments dont les surfaces commerciales au rez-de-chaussée sont désaffectées étant donné que le nombre de niveaux de logement dépasserait alors 2. Il en résulte dans la situation actuelle une désaffectation prolongée d'espaces convenant pour le logement, une perte de qualité par rapport au domaine public en raison des façades vides au niveau du rez-de-chaussée et, par conséquent, une diminution générale sans cesse croissante de l'attrait et de la qualité de l'habitat pour le centre du village ;

    - Outre la diminution de la qualité de l'habitat et, partant, de la viabilité du centre, l'achat de ces bâtiments en vue de leur rénovation ou d'une nouvelle construction de remplacement constitue dans de nombreux cas un projet déficitaire pour les investisseurs s'il n'est pas possible de donner une destination adéquate à la surface au sol disponible. De cette manière, les bâtiments désaffectés et souvent dégradés, qui ont besoin d'une rénovation ou d'un remplacement subsistent avec, pour conséquence, une diminution générale sans cesse continue de l'attrait du centre du village.

    - Les bâtiments existants se prêtent dans de nombreux cas à l'aménagement de plus de 2 unités de logement, en particulier par la demande croissante d'entités résidentielles plus petites ainsi que la pénurie croissante de l'espace résidentiel.

  Seule la création de possibilités d'une meilleure utilisation (plus flexible) des gabarits existants et de la superficie au sol pourra :

    - d'une part, renforcer l'attrait des investissements et contribuer à la valorisation des centres des villages en zones d'habitat attrayantes. Par ailleurs, cela conduira également à un tissu attractif pour l'installation d'établissements et de surfaces commerciales au rez-de-chaussée et, par conséquent, pourra également donner une impulsion au développement positif ultérieur de la viabilité et de la qualité de l'habitat ;

    - d'autre part, améliorer la résilience du tissu résidentiel aux tendances actuelles en matière d'habitat et à la pénurie croissante de l'espace résidentiel disponible dans le contexte flamand. Une meilleure utilisation de l'espace résidentiel dans les centres de villages (et, par ailleurs, dans la périphérie urbaine délimitée de Bruxelles) découlera directement à cette occasion de la planification politique spatiale, à la fois aux niveaux flamand, provincial et communal et, par ailleurs, a également été ancrée dans le RUP régional VSGB, que le présent RUP participe à mettre à exécution et à préciser.

- Hormis l'utilisation plus flexible (et donc résiliente) du tissu bâti existant, le RUP a pour but, par la délimitation de la zone d'habitat clé réelle (sur la base des caractéristiques existantes du bâti, des densités et de la structure du village), d'offrir les possibilités nécessaires de développement pour les zones encore non bâties dans lesquelles le développement de la fonction résidentielle est souhaitable.

- Compte tenu de la situation actuelle, avec la pénurie croissante d'espace résidentiel, et de la transition, recherchée dans la politique spatiale, vers une occupation compacte et efficace de l'espace, une mixité plus poussée des fonctions et une concentration dans les centres au profit du maintien des zones extérieures, les anciennes prescriptions du plan régional ne peuvent plus être conservées en matière de développement des zones clés.
- L'augmentation du nombre autorisé d'unités de logement ne doit donc pas tant être considérée comme un moyen de faire exploser le nombre d'unités de logement que comme un moyen de mieux utiliser l'espace résidentiel disponible par la réalisation de projets résidentiels compacts et denses avec le potentiel d'accroître la proportion d'espaces communs ou d'espaces verts.

La commune souhaite donc mener une politique différenciée entre zones où elle se propose de préserver le patrimoine résidentiel de petite taille (art. 1er, art. 2 et art. 3 du RUP) et zones où une concentration peut être réalisée au travers d'une hausse du nombre de niveaux de logement (art. 4, art. 5 et art. 6 du RUP).

Une distinction est en outre faite entre les différents articles sur la base des caractéristiques prépondérantes du patrimoine existant au sein de ces zones, à savoir le nombre existant le plus répandu de niveaux de construction et de logement au sein de chaque zone.

Le RUP opère à cet égard une différenciation sélective entre les zones où le remplacement d'une fonction non résidentielle éventuellement présente par un niveau de logement supplémentaire est autorisé et ce, conformément au nombre le plus répandu de niveaux de logement, en fonction de la situation actuelle. Le RUP est ainsi conçu comme un ensemble de zones de destination, chaque zone comportant des possibilités spécifiques quant aux niveaux de construction et de logement autorisés.

Par ailleurs, le RUP sera développé d'une manière « flexible » particulière en termes de planologie: pour la zone d'habitat clé délimitée, sont seules visées les destinations dans la catégorie habitat qui permettent une imbrication des fonctions. Cela correspond et fait écho aux visions politiques spatiales de la province et de la région, en ce qui concerne le regroupement et le renforcement des fonctions dans les centres et la création d'un espace résilient qui, à long terme, pourra accueillir différentes fonctions.

En outre, ce RUP définit la notion de « niveaux de logement » de manière à pouvoir maximiser les possibilités d'affectation des bâtiments. À cet effet, la notion de « niveau de logement » est associée à celle d'« unité de logement » au sein d'une « habitation plurifamiliale » :

- par « niveau de logement », il est entendu dans le RUP un niveau de construction ou niveau de sol destiné à une unité de logement distincte. Donc, d'une part, il est correct de circonscrire la définition de la notion de « niveau de logement » à la présence dans une habitation plurifamiliale : dans le cas d'habitations unifamiliales (il existe de fait des habitations unifamiliales à 2, 3… niveaux de construction), on ne doit effectivement pas parler de « niveaux de logement ». D'autre part, la notion de « niveau de logement » est associée à la définition d'« unité de logement » : une unité de logement peut comporter plusieurs niveaux de construction ou de sol, mais ceux-ci ne doivent pas être considérés comme un niveau de logement supplémentaire s'ils ne constituent pas une unité de logement distincte.

Les possibilités de remplacer par des logements des fonctions non résidentielles au rez-de-chaussée sont ainsi accrues sans s'accompagner par définition de la hausse du nombre de niveaux de logement, ce qui contribue par conséquent aux objectifs précités du plan.

1.3 Situation et délimitation de la région du plan

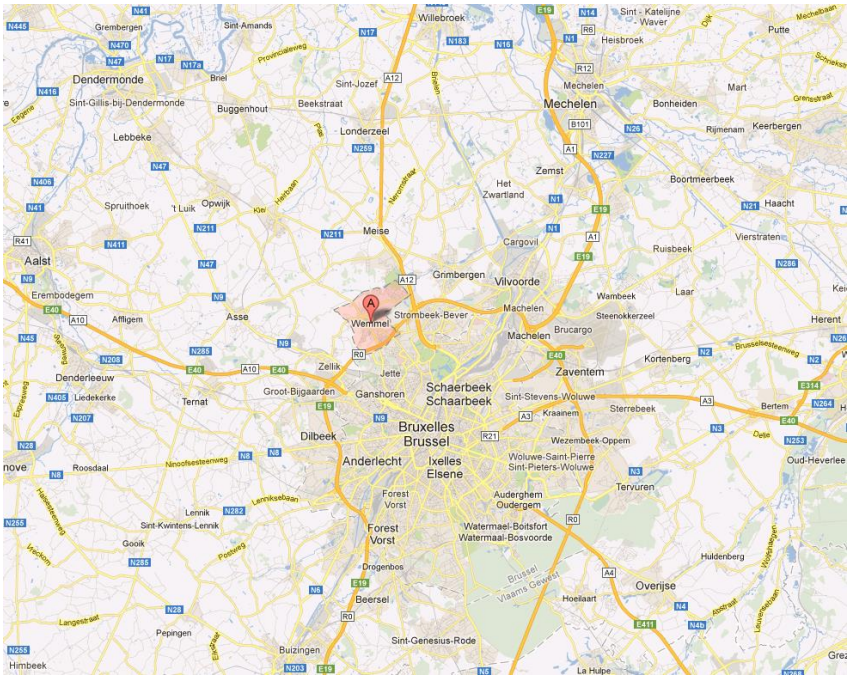


Figure 1-1 Situation de la région du plan – Source: Google Maps

La commune de Wemmel se situe dans la périphérie flamande de Bruxelles et est une commune à facilités (facilités linguistiques pour les francophones). La périphérie flamande de Bruxelles est caractérisée par une forte imbrication entre habitat et activités économiques. Un secteur industriel, commercial et tertiaire de qualité - avec les universités présentes, l'aéroport de Zaventem et la gare TGV de Bruxelles-Midi - crée une valeur ajoutée importante pour toute la région. Wemmel est surtout une commune urbanisée de navetteurs.

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

Le réseau de grandes infrastructures de ligne dans les environs de Wemmel constitue un schéma radial avec la capitale en son centre. Le ring de Bruxelles (R0) est un centre nodal d'autoroutes qui donnent accès à différentes villes en Flandre, en Wallonie, en France, en Allemagne et aux Pays-Bas. Cependant, la congestion du trafic met en péril la circulation fluide. Les différentes gares de Bruxelles sont elles aussi des centres névralgiques pour le trafic ferroviaire régional et international.

1.4 Situation factuelle et juridique de la région du plan

Voir les annexes correspondantes:

Plan 1 : Situation factuelle et juridique

Plan 2 : Plan graphique (réglementaire)

Annexe : screening de l'EIE du plan

Annexe : reportage photographique

Type de plan (* présenté dans le Plan 1)	Caractéristiques
Plan régional	Halle-Vilvoorde-Asse, AR du 07/03/1977: - Zones d'habitat - Équipements communautaires - Zones-tampons
Plan d'exécution spatiaux régionaux	GRUP « Délimitation de la zone stratégique flamande autour de Bruxelles', A. Gouv. Fl. du 16/12/2011 : - La région du plan se situe dans la ligne de délimitation du VSGB - Une zone entre la Fr. Robbrechtsstraat, la Schoolstraat, l'A. Verhasseltstraat et Dries a été reprise dans un sous-plan avec des prescriptions selon l'Art. B.9.1. (catégorie habitat) - Les cours d'eau sont désignés symboliquement sur un plan partiel, avec des prescriptions selon l'art. B0.1.2.
Plan d'exécution spatiaux provinciaux	Néant
Plan d'exécution spatiaux communaux	RUP « Zonevreemde sport- recreatie-, en jeugdterreinen » (Terrains de sport, de récréation et d'activités pour la jeunesse) (à l'étude - phase d'avant-projet)
Plans généraux d'aménagement	Néant
Plans particuliers d'aménagement	- PPA Centre (AR 28/05/1964) - PPA Centre – révision partielle (A. Gouv fl 20/06/2011) - PPA Saint-Engelbert (AR 11/09/1953) - PPA Saint-Engelbert – révision partielle (A. Gouv. fl. 20/06/2011)
Chemins vicinaux et sentiers pédestres	- Chemin n° 1 : Chaussée romaine - Chemin n° 3 : Rassel - Chemin n° 6 : Koningin Astridlaan - Chemin n° 7 : Is. Meyskensstraat - Chemin n° 8 : J. Vanden Broeckstraat - Chemin n° 10 : J. Bogemansstraat

Type de plan (* présenté dans le Plan 1)	Caractéristiques
Plans d'alignement	- Plan d'alignement 1M3D8F 0706 : N290 Steenweg op Brussel (AR 4/10/1950)
Permis de lotir approuvés et non périmés **	Voir indication sur le plan graphique
Zones régies par la directive habitats	Néant
Zones régies par la directive oiseaux	Néant
Zones du VEN/IVON	Néant
Réserves naturelles flamandes ou agréées	Néant
Réserves forestières	Néant
Carte d'évaluation biologique	Intérêt biologique : parcelle Haachtsesteenweg/Woluwelaan
Monuments protégés*	Monuments protégés dans la région du plan ou à proximité directe : - le Ronkenhof et ses environs (jouxte au sud-ouest la région du plan et se trouve en partie dans la région du plan à hauteur de la rue « Ronkel ») ; - le Clubhouse « Cercle Sportif Saint-Michel » de l'architecte A. Blomme, datant de 1934, avec son portail d'accès et sa drève de châtaigniers (au sud-ouest de la région du plan, à environ 100 m) ; - des maisons bourgeoises éclectiques (pas dans la région du plan, jouxte au nord-est la région du plan, à hauteur de la Limburg Stirumlaan) ; - la « Villa des Roses » avec son jardin environnant et sa clôture en fer forgé de 1912 (pas dans la région du plan, jouxte la région du plan à hauteur de la Steenweg op Brussel) ; - la brasserie-auberge banale du XVIIIe siècle 'De Kam' (pas dans la région du plan, jouxte la région du plan à hauteur de la Maalbeeklaan) ; - Dr. H. Folletlaan 24 : ancien presbytère (avec mur du jardin et chapelle) (pas repris dans la région du plan, situé centralement à hauteur du parc du château de Wemmel) ; - Ancien château (aujourd'hui maison communale) (façades et toitures) (pas repris dans la région du plan, situé centralement à hauteur du parc du château de Wemmel) ; - Mémorial de guerre, Grand-Place de Wemmel (pas repris dans la région du plan, situé centralement à hauteur du parc du château de Wemmel) ;

Type de plan (* présenté dans le Plan 1)	Caractéristiques
	- Eglise Saint-Servais (pas repris dans la région du plan, jouxte la région du plan au nord) ; - Maison de village de 1847, y compris le jardin muré (pas repris dans la région du plan, jouxte la région du plan au nord).
Paysages protégés	Paysage protégé dans les environs directs de la région du plan : - ancien château (aujourd'hui hôtel de ville) et environs (pas repris dans la région du plan, situé centralement au cœur de Wemmel).
Sites urbains et ruraux protégés	Néant
Inventaire arrêté du patrimoine architectural* (14/09/2009)	- De Limburg Stirumlaan 7 : villa néoclassique ID 89940 - De Limburg Stirumlaan 11 : maison bourgeoise ID 89941 - De Limburg Stirumlaan 53 : maison de rangée ID 89942 - De Limburg Stirumlaan 61 : bâtiment de coin ID 89939 - De Limburg Stirumlaan 76 : villa ID 89943 - De Koningin Elisabethlaan 19/25 : complexe industriel de Warnimont ID 89961 - Dries 77: ferme fermée ID 41038 - J. De Ridderlaan église paroissiale de Saint–Engelbert ID 89955 - L. Vander Zijpenstraat 31 : maison de village ID 89962 - Nerviërslaan 12 : maison de rangée moderne ID 89965 - Rassel 30 : maison de ferme ID 41047 - Steenweg op Brussel 104 : maison bourgeoise ID 89974 - Steenweg op Brussel 181 : maison de ferme de 1741 ID 89975 - Steenweg op Merchtem 93 : église paroissiale de Saint–Servais ID 89977
Atlas paysager	Pas de lieux d'ancrage Pas d'éléments linéaires Pas de zones de reliquat Eléments ponctuels: - Eglise Saint–Servais - Hof te Obbergen
Zones agraires reconfirmées	Néant
Polders et wateringues	Néant
Zones de protection de captage des eaux souterraines	Néant

Type de plan (* présenté dans le Plan 1)	Caractéristiques
Cours d'eau praticables	Néant
Cours d'eau classés	Néant

1.4.1 *Maximum 2 niveaux de logement à Wemmel*

Les prescriptions urbanistiques complémentaires pour le Plan régional Halle-Vilvoorde-Asse contiennent à l'article 8 des dispositions supplémentaires relatives aux zones d'habitat (AR 07/03/1977). Pour l'ensemble du territoire, le nombre maximum autorisé de niveaux de logement est ainsi limité à 2.

La commune de Wemmel souhaite remplacer cette disposition pour certaines zones-clés d'habitat sur son territoire par les prescriptions urbanistiques du présent RUP, pour augmenter le nombre maximum autorisé de niveaux de logement.

1.4.2 *Prescriptions urbanistiques complémentaires du Plan régional Halle-Vilvoorde-Asse*

L'article 8 des prescriptions urbanistiques complémentaires relatives aux 'Dispositions particulières relatives aux zones d'« habitat » (AR 7.03.77) stipule comme suit :

« Sauf dispositions contraires dans le présent arrêté, dans un plan particulier d'aménagement déjà approuvé par Nous et non soumis à révision, dans un permis de lotir dûment délivré et non encore périmé ou dans un règlement sur les bâtisses, les prescriptions suivantes sont d'application pour la construction de logements dans les zones d'habitat déterminées par le plan régional :

> *1. Dans les limites, désignées dans le plan régional, des centres-ville de Hal, Vilvorde et Asse, le nombre de niveaux de construction des habitations est fixé en fonction du caractère particulier du quartier, de la largeur de la rue et de l'indice d'utilisation du sol de la parcelle à bâtir; le nombre maximum de niveaux de construction ne peut en aucun cas dépasser quatre ;*
>
> *2. Ailleurs dans la région, le nombre de niveaux de logement des habitations est fixé à deux maximum. Dans les agglomérations des villes et communes, il est possible de déroger à la règle fixée au premier alinéa, 2, sans dépasser quatre niveaux de logement :*
>
> > *a. Par un plan particulier d'aménagement approuvé par Nous ;*
> >
> > *b. Les prescriptions stipulées dans cet article ne sont pas d'application aux terrains achetés avant l'entrée en vigueur de cet arrêté comme terrain à bâtir sur la base d'une attestation urbanistique qui indique le nombre de niveaux de construction ou de logement autorisés et dont la durée de validité n'a pas encore expiré. Le nombre maximum de niveaux de logement, toutefois, ne peut en aucun cas dépasser quatre niveaux de logement. »*

La circulaire du 19 juin 1991 fait remarquer que la conservation du « caractère propre à la région » est l'une des préoccupations principales à l'origine de l'introduction de ces prescriptions urbanistiques complémentaires. L'habitation unifamiliale, comme type de logement, concerne une caractéristique propre à la région et doit être recherchée.

1.4.3 *« Niveaux de logement » et « Niveaux de construction »*

L'important dans ce cadre est la circulaire du 19 juin 1991, contenant l'explication de l'application de cet article 8. Avant tout, une distinction est opérée entre les notions de « niveau de logement » et « niveau de construction » et, pour la définition de la notion de « niveau de logement » les critères indicatifs suivants sont formulés :

niveau de logement : *« … tout niveau de construction qui est destiné en tout ou en partie à l'habitation (fonction purement résidentielle). Les niveaux de construction qui sont destinés exclusivement ou principalement à d'autres fonctions que l'habitation, par exemple (cette liste n'est pas limitative) : bureaux, espaces pour l'exercice de professions libérales (kinés, cabinets de médecins, cabinets d'avocats, etc.), bureaux de poste, services publics, bureaux de mutualités, magasins, horeca et destinations similaires ainsi que les parties inhabitables d'une habitation et tout espace qui n'est pas aménagé pour l'habitation ou la résidence permanente (garages, espaces de parking, réserves, hall d'entrée, débarras, grenier, cave, chaufferie, etc.) ne doivent pas être considérés comme un niveau de logement. Les espaces de grenier dont une ou plusieurs parties sont aménagées pour un séjour occasionnel comme une chambre d'étudiant, une chambre pour exercer un loisir, une chambre d'amis, etc. ne doivent pas non plus être considérés comme un niveau de logement à part entière. En effet, de telles fonctions n'augmentent pas la densité d'occupation. Par « destinés exclusivement et principalement à d'autres fonctions », il faut entendre que la majeure partie des niveaux de construction correspondants doit être affectée à la fonction correspondante (bureaux, magasins, etc.). La destination peut être déduite des plans et du mode de de construction du bâtiment ainsi que des destinations qui sont indiquées sur les plans de construction. Naturellement, il ne peut être interdit de prévoir un petit salon ou une kitchenette dans un bureau ou de prévoir de petites salles de séjour dans un magasin ou un café. Il n'y a pas lieu de chiffrer exactement les proportions autorisées. Toutefois, il doit être clair que de telles fonctions de confort dans les bureaux, les magasins ou l'horeca, etc. doivent être minimisées… »* [1]

Les deux points 1 et 2 de l'article 8 des prescriptions particulières sont valables uniquement pour les immeubles d'habitation étant donné que ceux-ci se rapportent exclusivement au nombre de niveaux de logement pour la construction d'habitations.

Un niveau de logement est défini comme suit dans les définitions des notions du présent RUP : « *tout niveau de construction ou tout niveau de sol qui est destiné au logement à raison de 50 % au moins comme, notamment, les chambres telles que visées dans le décret du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du logement et ses additions et modifications ultérieures. Les niveaux de sol supplémentaires dans un même niveau de construction (un niveau de construction est toujours inférieur à 4,50 m - voir aussi la notion de niveau de construction) ou le volume de toiture (par exemple, duplex) ne sont pas considérés comme un niveau de logement distinct dans la mesure où ceux-ci ne constituent pas une unité de logement supplémentaire. Les niveaux de construction qui ne sont pas destinés exclusivement ou principalement (moins de 50 % de la superficie au sol) à une fonction résidentielle sont des parties non-habitables d'un logement et les locaux qui ne sont pas aménagés pour une fonction de logement ou de séjour et ne constituent pas un niveau de logement. »*

Niveaux de construction: le nombre de niveaux de construction doit tenir compte en toutes circonstances du bon aménagement du territoire et du bon agencement local et être apprécié en fonction de ceux-ci :

- le caractère spécifique du quartier/des environs ;
- la largeur de la rue ;
- l'indice d'occupation du sol ;
- l'aménagement urbanistique ;
- l'harmonie avec les environs.

Un niveau de construction est défini comme suit dans les définitions des notions du présent RUP : « *Un étage au-dessus du sol à exploiter utilement. La hauteur d'un niveau de construction est mesurée entre le plancher et le plafond de chaque étage. Un étage au-dessus du sol est un étage*

[1] Circulaire du 19 juin 1991 expliquant les prescriptions particulières jointes au plan régional Halle-Vilvoorde-Asse. Article 8 des prescriptions urbanistiques complémentaires.

dont le plancher se trouve à maximum 1,50 m en dessous du niveau du sol mesuré à partir du plus bas du niveau du sol adjacent au bâtiment. Les niveaux de construction supérieurs à 4,50 m sont considérés comme plusieurs niveaux de construction, à calculer comme des multiples de 2,25 m.

- *Niveau de construction complet ;*
- *Niveau de construction partiel. »*

1.4.4 *GRUP Délimitation de la Zone stratégique flamande autour de Bruxelles: destinations et prescriptions*

La commune de Wemmel est située, par le RSV, dans le réseau urbain du Losange flamand et, plus spécifiquement, dans la Zone stratégique flamande autour de Bruxelles (VSGB).

Les objectifs principaux de la politique à l'égard de ces réseaux urbains et de ces zones urbaines sont leur viabilité et leur attrait. Les objectifs plus spécifiques suivants en sont déduits:

- stimulation et concentration des activités (qui s'appuient sur le principe du regroupement déconcentré) ; cela doit permettre un renforcement des zones urbaines et des réseaux urbains ; les points de départ en l'occurrence sont le regroupement et l'imbrication réfléchis et ciblés de fonctions et d'activités et les bonnes utilisation et gestion des équipements et infrastructures urbains existants;
- rénovation urbaine, notamment par des projets urbains stratégiques;
- composition différenciée de la population urbaine par le développement de nouvelles typologies de logement et d'environnements résidentiels de qualité ;
- viabilité et accessibilité par la stimulation d'autres formes de mobilité urbaine et par une politique d'implantation; l'automobilité doit diminuer dans certaines parties des zones urbaines ;
- diminution de la dispersion désordonnée des fonctions.

La zone urbaine flamande autour de Bruxelles est une région avec ses propres caractéristiques et ses propres besoins. De ce fait, des perspectives de développement spécifiques à la région ont été formulées. Il est important de ne pas considérer la zone urbaine flamande autour de Bruxelles comme une « périphérie » mais de se fonder sur ses propres caractéristiques spécifiques comme la présence d'équipements urbains dans des noyaux urbains bien équipés et d'une ceinture verte. La pression dans les environs directs de Bruxelles peut être prise en charge dans plusieurs noyaux urbains plus petits situés en dehors des frontières de la Région de Bruxelles-Capitale.

- Le point de départ est un principe de non-répercussion de plusieurs des fonctions urbaines de la Région de Bruxelles-Capitale sur la zone urbaine flamande autour de Bruxelles ;
- Le milieu d'implantation métropolitain doit être exploité au maximum, notamment par la désignation de « zones à développer spécifiquement » ;
- la zone urbaine doit rester limitée à l'agglomération actuelle d'un seul tenant (concentration et densification, maintien de la ceinture verte) ;
- les modifications de destination au profit de fonctions « rigides » ne sont pas acceptées, ou seulement si elles sont très limitées ;
- la localisation de la fonction résidentielle est possible par reconversion, affectation de parcelles non bâties et augmentation de la concentration avec maintien de la qualité du logement ;
- l'établissement d'une nouvelle activité est possible par assainissement de bâtiments et/ou de terrains et concentration sur des sites industriels ;
- à l'exception du désenclavement d'un nombre limité de sites prioritaires, une infrastructure routière supplémentaire, source d'automobilité, ne peut être acceptée ;
- dans le processus de délimitation de la zone urbaine flamande autour de Bruxelles, il faudra tenir compte prioritairement des objectifs de Vlabinvest et des perspectives de développement spécifiques en matière de construction (hauteur, densité, fonctions) seront élaborées.

Nombre actuel de niveaux de construction à Zellik - Grand-Bigard

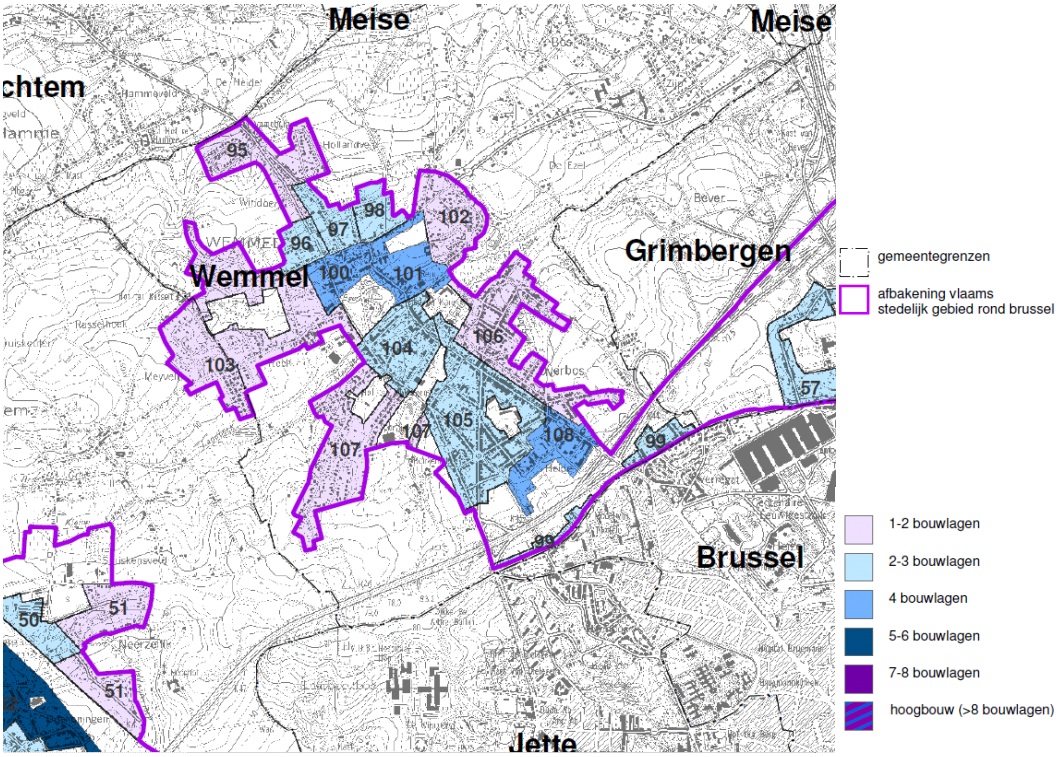


Figure 1-2 Nombre actuel de niveaux de construction à Zellik - Grand-Bigard - Source: GRUP Délimitation VSGB

Zones pour la modification sélective du cadre juridique pour le nombre de niveaux de construction à Zellik - Grand-Bigard

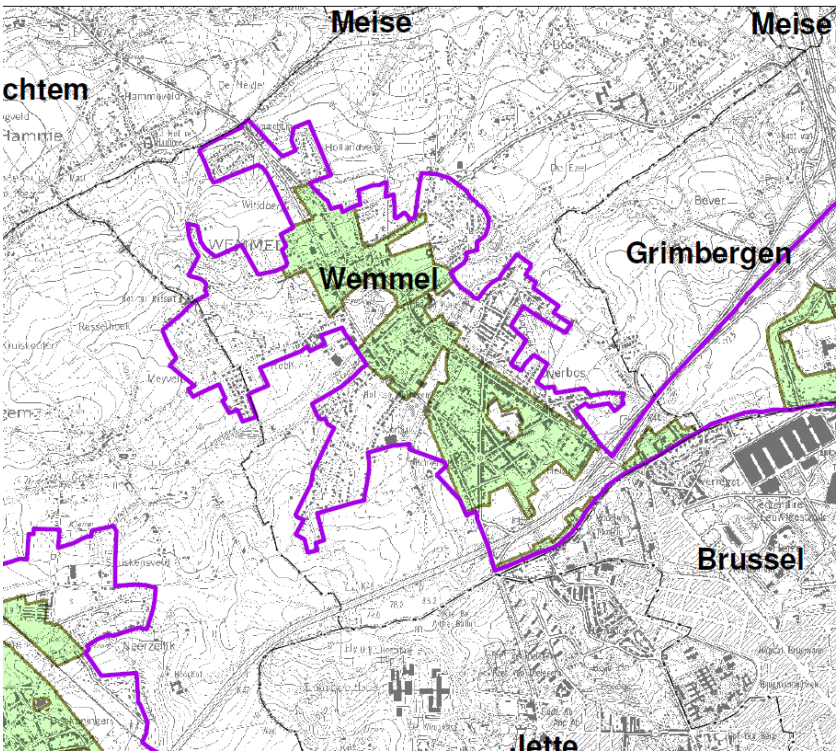


Figure 1-3 Zones pour la modification sélective du cadre juridique pour le nombre de niveaux de construction à Zellik - Grand-Bigard - Source: GRUP Délimitation VSGB

La zone urbaine flamande autour de Bruxelles est une zone dotée de ses propres caractéristiques.

La zone d'habitat clé de Wemmel est reprise dans la ligne de délimitation de la Zone stratégique flamande autour de Bruxelles. Une politique urbaine régionale est menée dans ces zones. Les prescriptions en matière de destination et d'aménagement existant au moment de la détermination de ce plan restent d'application aux zones dans lesquelles de nouvelles prescriptions n'ont pas été élaborées (zones sans couleur de base) : c'est-à-dire que, pour ces zones, les prescriptions du plan régional ou les prescriptions de PPA et RUP antérieurs restent intégralement d'application. Pour la détermination de nouveaux plans d'exécution et pour les projets publics dans la ligne de délimitation, les dispositions pertinentes des schémas de structures d'aménagement, conformément aux dispositions décrétales en rapport avec la valeur impérative de ces schémas structurels d'aménagement, restent applicables.

Le besoin en habitations supplémentaires doit être satisfait dans un souci de qualité. Il n'est pas question de se fixer un objectif quantitatif mais de déployer le potentiel nécessaire à un développement qualitatif de l'habitat.

La conservation de la spécificité des différents noyaux résidentiels dans la zone stratégique flamande est un principe de départ. C'est la raison pour laquelle il faut envisager avec prudence la piste des nouveaux terrains à bâtir. La priorité est accordée à des projets visant à renforcer les noyaux comme l'élaboration de projets de reconversion dans le tissu résidentiel (transformation de bâtiments abandonnés ou de terrains en friche en projets résidentiels de qualité), la concentration des centres en offrant la possibilité d'augmenter sélectivement le nombre de niveaux de construction, le renforcement des noyaux par le recours à des zones résidentielles bien situées qui n'ont pas encore été développées. Par 'bien situées', il faut entendre que ces zones ne font pas partie du réseau d'espaces ouverts, sont bien desservies par les transports en commun et, de préférence, sont attenantes aux noyaux existants. L'important est que, dans le développement de nouveaux logements, l'attention se porte sur une politique de groupes cibles. Le défi consiste à essayer, par toutes sortes d'instruments, de mener pour la région une politique de logement équilibrée et socialement justifiée.

La structure souhaitée pour la zone stratégique flamande autour de Bruxelles indique une hiérarchie de noyaux. A chacun de ces noyaux ou zones désignées, peut être associée une perspective de développement propre et spécifique à la région. La hiérarchie est basée sur la désignation d'entités spécifiques locales dans la structure spatiale souhaitée.

(Note explicative du GRUP VSGB)

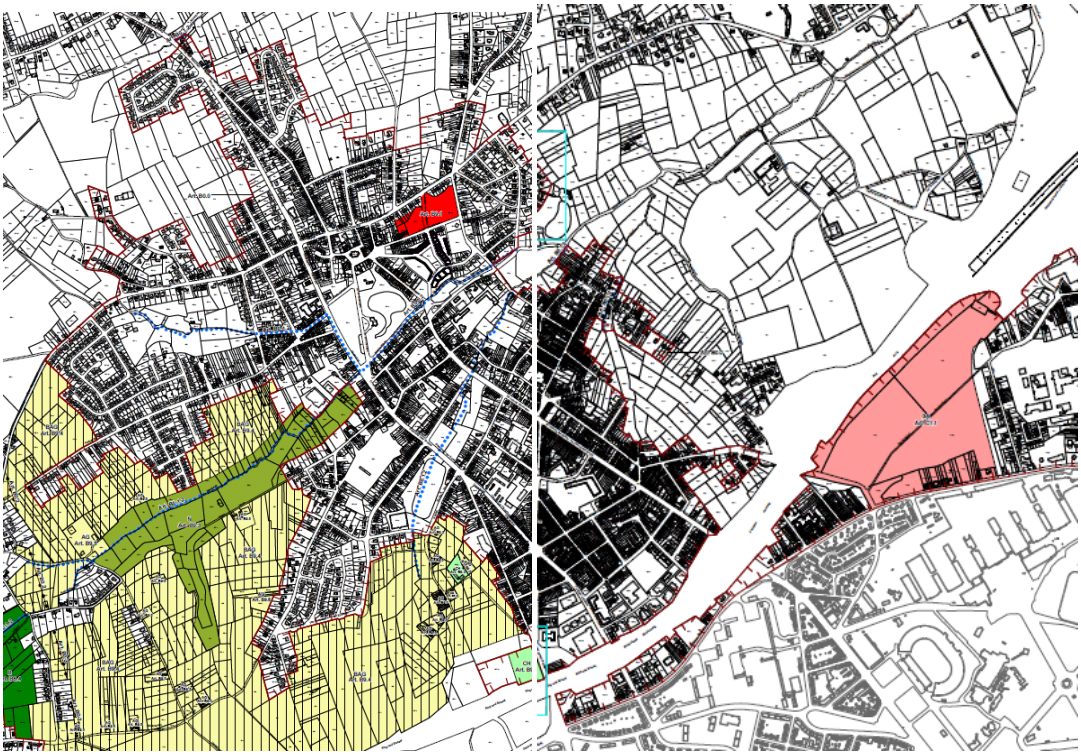


Figure 1-4 Zone stratégique flamande autour de Bruxelles – Source: www.vlaanderen.be

La zone entre la Fr. Robbrechtsstraat, la Schoolstraat, l'A. Verhasseltstraat et Dries a été reprise en partie dans un plan partiel (indication rouge, figure 2-2) avec les prescriptions suivantes:

Cette zone appartient à la catégorie de destination 'habitat'.

Artcle B9.1 Zone d'habitat

Article B9.1.1

La zone est destinée à l'habitation et aux activités et commodités apparentées à l'habitation. Par activités et commodités apparentées à l'habitation, il faut entendre: les commerces, les établissements horeca, l'hébergement touristique, les entreprises, les bureaux et services, les équipements communautaires et d'utilité publique et privée, les espaces verts publics et les espaces revêtus publics, les infrastructures socio-culturelles et récréatives.

Article B9.1.2

Tous les actes qui sont nécessaires ou utiles pour la réalisation de la destination sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'environnement sur le plan de l'échelle et de l'impact spatial. En l'occurrence, il faut à tout le moins prêter attention à :

- *la relation avec les fonctions présentes dans l'environnement ;*
- *l'influence de l'environnement ce qui concerne le nombre d'utilisateurs, d'habitants ou de visiteurs attendus ;*
- *l'influence sur la mobilité et la viabilité du trafic ;*
- *la relation avec les destinations arrêtées dans les environs de la zone d'habitat ;*
- *la densité résidentielle existante ou souhaitée ;*
- *l'intégration dans l'environnement ;*
- *les garanties d'espaces verts suffisants.*

Article B9.1.3

Dans cette zone, le nombre de niveaux de construction est limité à 2. Si un toit en pente avec une pente entre 30 et 60° est prévu sur le bâtiment, un troisième niveau de construction, dont la hauteur à exploiter ne peut excéder 4,50 m peut encore être prévu dans ce volume. Si un toit en pente n'est pas prévu, un troisième niveau de construction dont la hauteur à exploiter ne peut excéder 4,50 m peut être réalisé dans le volume du toit en pente imaginaire.

Lors de l'évaluation des demandes d'autorisation, il y a lieu d'apprécier sur la base du nombre de niveaux de construction et de la hauteur de construction dans les environs si un nombre supérieur ou inférieur de niveaux de construction peut être autorisé.

Un niveau de construction est un étage à exploiter au-dessus du sol. La hauteur d'un niveau de construction est mesurée entre le plancher et le plafond de chaque étage. Un étage au-dessus du sol est un étage dont le plancher se trouve au maximum 1,50 m en dessous du sol, mesuré à partir du plus bas du niveau du sol adjacent au bâtiment. Les niveaux de construction qui sont supérieurs à 4,50 m sont considérés comme plusieurs niveaux de construction à compter comme un multiple de 2,25 m.

Le nombre autorisé de niveaux de construction peut être modifié par la commune ou la province dans un plan d'exécution spatial jusqu'à quatre niveaux de construction maximum. Tant que la commune ou la province n'augmente pas le nombre de niveaux de construction en adoptant un plan d'exécution spatial, 2 niveaux de logement maximum peuvent être autorisés dans le nombre autorisé de niveaux de construction.

Article B9.1.4

Dans les demandes d'autorisation pour un projet qui est déterminant du développement global de la région ou à partir de 1 ha et/ou 25 unités de logement ou dans toute demande d'autorisation dans la zone d'habitat Ronkelhof, sauf en ce qui concerne les habitations et bâtiments existants, une étude d'aménagement sera jointe. L'étude d'aménagement est un document informatif pour l'autorité délivrant l'autorisation en vue d'apprécier la demande d'autorisation dans le cadre du bon aménagement du territoire et des prescriptions urbanistiques pour la région.

L'étude d'aménagement indique également comment le projet envisagé se présente par rapport à ce qui a déjà été réalisé dans la région et/ou au développement possible du reste de la région.

L'étude d'aménagement pour la région Ronkelhof démontre comment jouer sur la situation et la vue sur l'espace ouvert attenant. L'étude d'aménagement fait partie du dossier relatif à la demande d'autorisation urbanistique et, à ce titre, est transmise aux instances consultatives conformément à la procédure applicable pour le traitement des demandes. Toute nouvelle demande d'autorisation peut contenir une étude d'aménagement existante ou une étude d'aménagement nouvelle ou adaptée.

Article B9.1.5

Dans cette région, une autorisation pour:

1° des lotissements d'au moins dix lots destinés à la construction d'habitations ou avec une superficie au sol supérieure à 1/2 ha, quel que soit le nombre de lots ;

2° des projets de construction d'habitations groupées, au moins 10 logements étant développés à cette occasion ;

3° la construction ou la reconstruction d'immeubles d'appartements, au moins cinquante appartements étant créés à cette occasion ;

4° les lotissements, les projets de construction d'habitations groupées et les projets de construction ou de reconstruction d'immeubles d'appartements qui ne satisfont pas aux conditions visées aux points 1°, 2° ou 3°, et pour lesquels un permis de lotir ou une autorisation urbanistique est demandé par un lotisseur ou un maître d'œuvre dont le projet

est attenant à d'autres terrains à développer par le même lotisseur ou maître d'œuvre, qui occupent une superficie de plus d'un demi-hectare, avec les terrains sur lesquels porte la demande, ne sont autorisés que s'il est réalisé, dans le cadre du projet de lotissement ou de construction, une offre de logements sociaux égale à :

a) soit minimum quarante et maximum cinquante pour cent pour les terrains qui sont la propriété d'administrations flamandes ou de personnes morales semi-publiques flamandes ;

b) soit au minimum vingt et au maximum vingt-cinq pour cent pour les terrains qui sont la propriété d'autres personnes physiques ou morales.

Il est possible de fixer un objectif qui est inférieur aux objectifs minimaux visés aux premiers alinéas a) ou b) si celui-ci est motivé par l'offre existante et prévue de logements sociaux, les facteurs contextuels sociaux et les caractéristiques spatiales de la nouvelle zone d'habitat. Une telle dérogation n'a jamais pour conséquence de fixer un objectif qui soit inférieur à la moitié des objectifs minimaux visés dans les premiers alinéas a) ou b).

Article B9.1.6

Dans cette zone, une autorisation pour :

1° des lotissements d'au moins dix lots destinés à la construction d'habitations ou avec une superficie au sol supérieure à un demi-hectare, quel que soit le nombre de lots ;

2° des projets de construction d'habitations groupées, au moins dix logements étant développés à cette occasion ;

3° la construction ou la reconstruction d'immeubles d'appartements, au moins cinquante appartements étant créés à cette occasion ;

4° les lotissements, les projets de construction d'habitations groupées et les projets de construction ou de reconstruction d'immeubles d'appartements qui ne satisfont pas aux conditions visées aux points 1°, 2° ou 3°, et pour lesquels un permis de lotir ou une autorisation urbanistique est demandé par un lotisseur ou un maître d'œuvre dont le projet est attenant à d'autres terrains à développer par le même lotisseur ou maître d'œuvre, qui occupent une superficie de plus d'un demi-hectare avec les terrains sur lesquels porte la demande ne sont autorisés que s'il est réalisé, dans le cadre du projet de lotissement ou de construction, une offre de logements sociaux de 40 % réduite de la part spécifiée à l'article 13.6.

Article B9.1.7

Jusqu'à ce qu'une autorisation soit délivrée pour la réalisation de la destination, sont autorisés, par parcelle, les opérations, installations et aménagements qui sont nécessaires ou utiles pour l'exploitation d'entreprises agricoles à l'exclusion de la construction de bâtiments et de constructions comparables.

Le GRUP VSGB donne une indication symbolique concernant les cours d'eau, avec les prescriptions suivantes:

Indication symbolique pour les cours d'eau non praticables des 2e et 3e catégories et pour les cours d'eau impraticables non classés (en surimpression)

Article B0.1.2. Cours d'eau impraticables des 2e et 3e catégories et cours d'eau impraticables non classés

Par cette indication symbolique en surimpression pour les cours d'eau impraticables des 2e et 3e catégories et pour les cours d'eau impraticables non classés, il faut entendre :

- *le cours d'eau et jusqu'à 7,5 m à l'extérieur de la rive pour les cours d'eau impraticables de 2e catégorie ;*

- *le cours d'eau et jusqu'à 5 m à l'extérieur de la rive pour les cours d'eau impraticables de 3e catégorie ;*
- *le cours d'eau et jusqu'à 2,5 m à l'extérieur de la rive pour les cours d'eau impraticables non classés.*

Dans les environs immédiats de la zone désignée par cette surimpression pour les cours d'eau, sont autorisées toutes les opérations pour :

- *la conservation et la restauration de la capacité de stockage de l'eau des vallées de rivière et de ruisseau ;*
- *la conservation et la restauration des caractéristiques structurelles des systèmes de rivière et de ruisseau, y compris les rives, la qualité de l'eau et la fonction de liaison ;*
- *la conservation, la restauration et le développement de zones inondables, la gestion des inondations ou la prévention de la surcharge d'eau dans les zones destinées à l'habitation ;*
- *la protection contre les inondations des bâtiments et infrastructures autorisés ou censés l'être.*

Dans cette zone, sont autorisées toutes les opérations pour la production d'énergie renouvelable, la récupération d'énergie ou la cogénération dans la mesure où elles ne perturbent pas le bilan hydrique.

Les demandes d'autorisation sont appréciées en tenant compte de la destination indiquée dans la couleur de fond.

La destination indiquée dans la couleur de fond est d'application dans la mesure où elle est compatible avec la fonction de gestion de l'eau et la capacité de stockage de l'eau de la région et ne fait pas diminuer les liaisons naturelles via les vallées des rivières et des ruisseaux.

Pour la destination déjà construite ou constructible dans la couleur de base, cela signifie toutes les opérations en tenant compte :

- *de la conservation et la restauration de la capacité de stockage de l'eau des vallées de rivière et de ruisseau ;*
- *de la conservation et la restauration des caractéristiques structurelles des systèmes de rivière et de ruisseau, y compris les rives, la qualité de l'eau et la fonction de liaison ;*
- *de la conservation, la restauration et le développement de zones inondables, la gestion des inondations ou la prévention de la surcharge d'eau dans les zones destinées à l'habitation ;*
- *de la protection contre les inondations des bâtiments et infrastructures autorisés ou censés l'être.*

1.4.5 *Circulaire RO/2012/01 relative à l'« augmentation du nombre de niveaux de construction dans les zones d'habitat non réaffectées au sein de la zone stratégique flamande autour de Bruxelles »*

La circulaire est d'application à la région du plan du RUP 'Niveaux de logement'. Les zones désignées dans ce RUP dans la catégorie de destination 'habitat' sont désignées à l'aide de la circulaire comme des zones susceptibles d'une augmentation du nombre de niveaux de construction. Le RUP précité étudie et motive une augmentation du nombre de niveaux de construction pour ces zones conformément aux dispositions de la circulaire.

Cette circulaire tient lieu de directive pour l'élaboration de plans d'exécution spatiaux communaux ou provinciaux dans le champ d'application susmentionné. Il va de soi que la règle générale selon laquelle des plans d'exécution spatiaux sont établis en exécution des schémas de structure d'aménagement reste intégralement d'application. Si la commune ou la province dans les régions qui relèvent du champ d'application de cette circulaire souhaite modifier le nombre autorisé de niveaux de construction, elle est tenue d'établir un plan d'exécution spatial à cet effet. Ce plan d'exécution spatial doit être motivé sur la base des données de l'examen susvisé des niveaux de construction.

Les éléments suivants doivent être envisagés pour l'élaboration de plans d'exécution spatiaux qui relèvent du champ d'application de cette circulaire. Les critères de pondération ne sont pas déterminants ou absolus et doivent être considérés en complément de la procédure standard pour l'élaboration d'un plan d'exécution spatial :

- *La détermination du nombre maximum de niveaux de construction est motivée par des considérations spatiales et est basée sur l'examen susvisé des niveaux de construction.*
- *La détermination du nombre de niveaux de construction aspire à une typologie différenciée suffisante de l'habitat, adaptée aux caractéristiques de la région du plan et à son environnement.*
- *Le plan d'exécution spatial contient également une vision et, le cas échéant, des dispositions à propos des fonctions apparentées à l'habitat, telles que le commerce, les services et les commodités. En particulier, l'attention est accordée à la destination du niveau de construction du rez-de-chaussée. Le nombre de niveaux de construction est examiné également : quels sont les niveaux de construction qui peuvent également avoir une fonction d'habitat et comment gérer l'étage de la toiture ?*
- *Il est démontré que les options du plan contribuent à renforcer le noyau et qu'elles ne mettent pas en péril la viabilité de la région du plan et de ses environs. A cette occasion, les questions de la mobilité, des infrastructures de parking, des aspects récréatifs, des espaces verts et du réseau pour les cyclistes et piétons seront par exemple abordées.*

2 Cadre politique et études pertinentes

2.1 Relations avec le schéma de structure

2.1.1 *Schéma de structure d'aménagement de la Flandre et GRUP de délimitation de la VSGB*

Wemmel est situé dans la **Zone stratégique flamande autour de Bruxelles**. La délimitation de la VSGB a été effectuée par le Gouvernement flamand. Seul le centre de Wemmel se trouve dans la délimitation de la zone urbaine.

Cette zone urbaine ne doit pas se concevoir comme une « périphérie » mais doit exploiter ses propres caractéristiques spécifiques telles que la présence de différentes infrastructures urbaines dans des noyaux urbains bien équipés et la présence d'une « ceinture verte ». L'attrait et les potentialités spatiales de plusieurs noyaux urbains plus petits situés en dehors des frontières de la Région de Bruxelles-Capitale doivent également être exploités pour atténuer la pression spatiale dans les environs directs de la Région de Bruxelles-Capitale.

La politique spatiale pour cette région indique clairement que plusieurs des fonctions urbaines associées à la Région de Bruxelles-Capitale ne peuvent être répercutées sur la zone urbaine flamande autour de Bruxelles.

Il est précisé que le maintien de l'espace non bâti (la « ceinture verte ») dans la zone urbaine flamande autour de Bruxelles est essentiel. Compte tenu de ce principe, il faut indiquer à quelles conditions l'espace non bâti dans la zone d'habitat existante peut prendre la destination d'un « espace ouvert ».

La zone stratégique flamande autour de Bruxelles se caractérise par une étroite imbrication des zones urbanisées et des espaces ouverts environnants remarquables. Ce contexte spécifique s'exprime clairement dans l'espace Zellik- Grand-Bigard où les noyaux urbanisés de Wemmel, Zellik, Grand-Bigard et Dilbeek, développés le long des chaussées radiales vers Bruxelles, alternent avec un large éventail de coutures agricoles, de vallées découpées, de fragments boisés, etc. (note explicative du GRUP VSGB)

Wemmel est un noyau compact entouré par des espaces agricoles ouverts remarquables. Les nouveaux développements visent à renforcer le noyau mais sont plutôt limités. La présence du Maelbeek qui traverse le noyau mérite une attention particulière en tant que liaison écologique de grand intérêt. Les développements supplémentaires à grande échelle sur le plan de l'habitat et des sites industriels ne sont pas souhaités à Wemmel (note explicative du GRUP VSGB)

Ces noyaux du VSGB autorisent un développement local supplémentaire de l'habitat. À Wemmel, entourées par une zone agricole remarquable, les possibilités de développement supplémentaires sont plutôt limitées. Il s'agit du développement d'une zone intérieure et d'une finition de l'agglomération existante dans les environs de Ronkelhof avec vue sur l'espace ouvert. La reconversion éventuelle de l'usine de friandises, située au sud du R0 le long de la Chaussée romaine et de la Koningin Elisabethlaan, dont les propriétaires envisagent un réaménagement en nouvelles formes de logement modernes et contemporaines soutient le tissu bâti du noyau. La réévaluation d'un tel patrimoine industriel dans la structure bâtie est une action durable dans la quête de logements supplémentaires et évite de faire appel inutilement à l'espace ouvert supplémentaire pour des formes de logement plus traditionnelles (note explicative du GRUP VSGB)

Pour une discussion détaillée du GRUP de délimitation de la Zone stratégique flamande autour de Bruxelles : voir le point 1.4.4.

2.1.1.1 Délimitation des zones de la structure naturelle et agricole

Ce processus de planification implique la reconfirmation politique des plans régionaux par la délimitation des zones de la structure naturelle et agricole. Dans cette délimitation, plusieurs

paramètres sont définis, certaines destinations des plans régionaux existants valables en droit, des plans généraux et particuliers d'aménagement (PGA et PPA) et de plans d'exécution spatiaux des trois niveaux de planification étant reconfirmés politiquement. Il s'agit :

- des zones agricoles ;
- des zones naturelles ;
- des zones forestières ;
- des autres espaces verts.

Les prescriptions existantes du plan régional, les circulaires relatives à l'application des prescriptions du plan régional et les dispositions décrétales qui autorisent certains travaux, opérations, équipements et aménagements en dehors de la zone de destination appropriée restent intégralement d'application. Les demandes d'autorisations urbanistiques sont appréciées sur la base de ces dispositions.

Dans une première phase, les zones du réseau écologique flamand (VEN) sont délimitées en 'grandes unités nature' (GEN) et en 'grandes unités nature en développement' (GENO). Un RUP qui affecte dans une large mesure les éléments naturels dans ces zones doit s'accompagner de l'établissement d'une 'évaluation appropriée'.

La région du plan ne se trouve pas dans ou à proximité d'une zone VEN ou IVON.

La deuxième phase de la délimitation des zones de la structure naturelle et agricole a été entamée en 2004 et intervient par région d'une manière plus intégrée sur le plan de l'agriculture, de la nature et des forêts. Pour la région Zenne-Dijle-Pajottenland, l'administration flamande a établi une vision spatiale visant à reconfirmer les zones agraires et le programme d'exécution opérationnel correspondant. L'autorité y indique comment elle veut voir l'espace ouvert se développer spatialement dans cette région au cours des prochaines années et quelles actions peuvent être entreprises pour y parvenir.

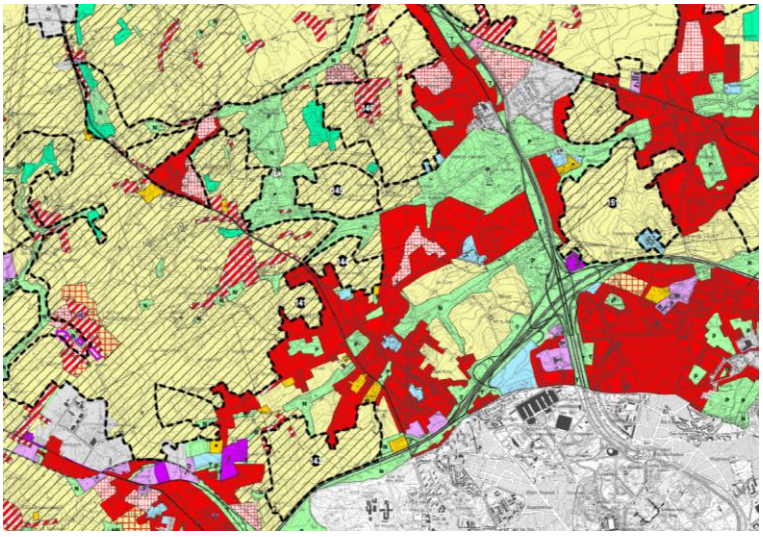


Figure 2-1 Zone agraire reconfirmée - Source: www.vlaanderen.be

Les zones agricoles à l'est et au nord de Wemmel ont été reprises parmi les Zones agraires reconfirmées (zones 141, 143, 144, 145 et 146)

2.1.2 *Schéma de structure d'aménagement provincial du Brabant flamand (et addendum)*

Le conseil provincial du Brabant wallon a adopté définitivement par sa décision du 11 mai 2004 le schéma de structure d'aménagement spatial du Brabant flamand (RSVB). Le 7 octobre 2004, le Gouvernement flamand a approuvé le schéma de structure d'aménagement provincial. L'arrêté

ministériel a été publié au Moniteur belge du 16 novembre 2004. Depuis le 1er décembre 2004, le schéma de structure d'aménagement du Brabant flamand est entré en vigueur. Le 19 juin 2012, le conseil provincial du Brabant flamand a ajouté définitivement un addendum au schéma de structure d'aménagement provincial.

La commune de **Wemmel** est située dans le 'Verdicht Netwerk' ou réseau concentré. Le Verdicht Netwerk n'est pas seulement un réseau urbain, c'est également un réseau de toutes les structures spatiales différentes et, en ce sens, il est donc plus vaste qu'un réseau urbain. La politique provinciale est destinée à fournir une identité propre à chacun des fragments :

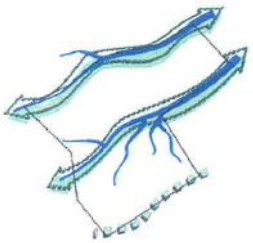
- la structure physique différente, d'un paysage vallonné et profondément découpé à une zone presque plate et relativement humide doit être préservée ;
- les éléments d'espace ouvert importants dans la région tels que la Forêt de Soignes, l'Heverleebos, le Meerdaalwous, la Dyle et la vallée de la Senne seront préservés et complétés par une gamme de zones naturelles plus petites, des vallées remarquables de rivière et de ruisseau et d'autres éléments écologiques ;
- la dynamique urbaine, propre à ce sous-espace, sera dirigée localement et en fonction de la situation par rapport aux infrastructures de ligne, aux fragments d'espace ouvert et aux différentes concentrations d'activités. Des plates-formes multimodales seront développées davantage dans un premier temps. Les pôles régionaux et internationaux seront renforcés ;
- Le réseau de transport en commun sera développé et adapté aux développements spatiaux.

Dans le Verdicht Netwerk, Wemmel est situé dans la sous-région Bruxelles-Malines-Anvers. Les perspectives de développement locales envisagées prévoient notamment que la dynamique du logement doit être dirigée vers les noyaux sélectionnés le long du faisceau d'infrastructures (N1, E19, ligne TGV et ligne de chemin de fer Bruxelles-Malines), que la desserte par les transports en commun doit être améliorée et que les fragments d'espaces ouverts doivent être préservés au maximum.

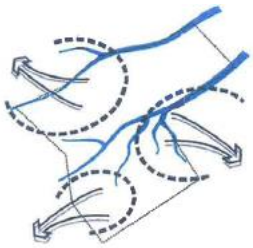
Wemmel fait partie de la Zone stratégique flamande autour de Bruxelles (VSGB). Seul le centre de Wemmel se trouve dans la délimitation de la zone urbaine. Selon le schéma de structure d'aménagement provincial du Brabant flamand, Bouchout est un noyau résidentiel. Les perspectives de développement pour la zone urbaine dans la délimitation du VSGB sont décrites dans le schéma de structure d'aménagement de la Flandre.

2.1.3 *Schéma de structure d'aménagement communal de Wemmel*

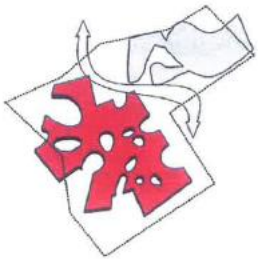
2.1.3.1 Concepts spatiaux



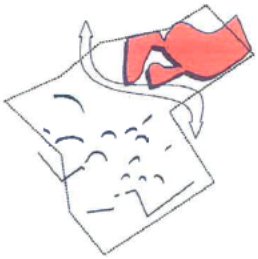
Vallées de rivière comme supports de la structure naturelle.



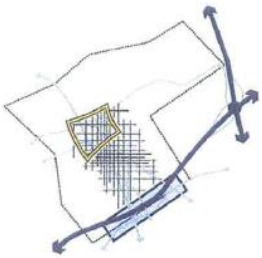
Zone de coutures comme élément de la ceinture verte autour de Bruxelles.



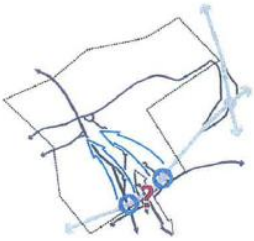
Noyau urbain cohérent aéré de fragments de parcs ouverts.



Renforcement de l'identité du « parc résidentiel Bouchout ».



Exploitation qualitative de la situation économique à proximité de Bruxelles et le long du R0.



Desserte sûre de Wemmel sur le R0.

2.1.3.2 Structure spatiale souhaitée du noyau de Wemmel

Points prioritaires à partir de la structure spatiale existante :

- Densités urbaines à caractère rural ;
- Deux axes importants ;
- Espace ouvert dans et autour du noyau ;
- Forte concentration sur la voiture ;
- Tendance à la division en appartements ;
- Besoin de logements abordables ;
- Equipements communautaires dispersés.

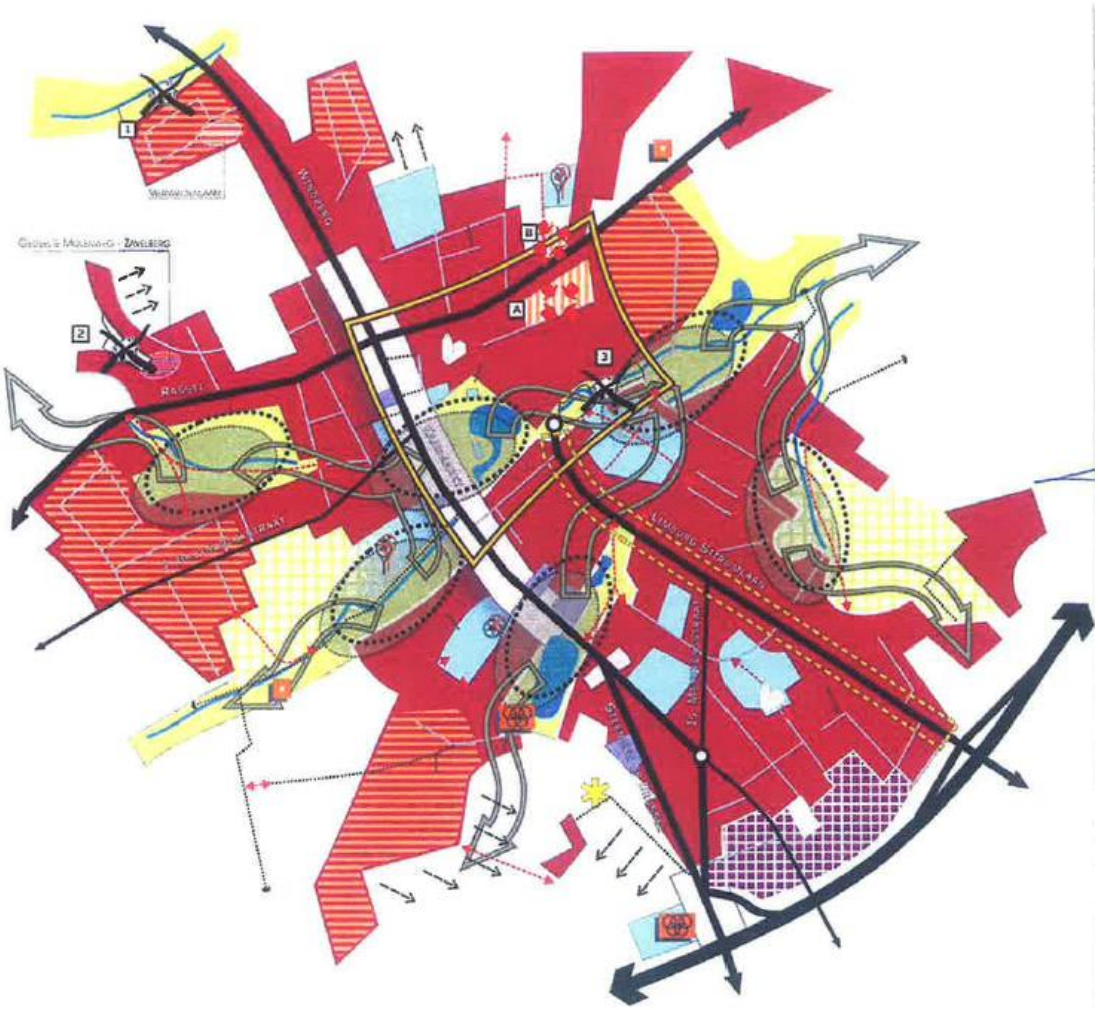


Figure 2-2 Structure spatiale souhaitée du noyau de Wemmel - Source: GRS Wemmel

2.1.3.3 Options de développement du noyau de Wemmel

Le noyau actuel de Wemmel a de très nombreuses qualités mais risque d'être victime de son propre succès. Le but est de conserver ces qualités et de les renforcer si possible tout en poursuivant son extension sans exercer une influence négative sur ces qualités.

Pour y parvenir, les options de développement suivantes ont été prises :

- investir dans le centre historique ;
- nouveaux développements résidentiels avec des typologies innovantes de logement ;
- activer les réserves de terrains à bâtir non bâtis ;
- développer deux boulevards urbains au caractère spécifique ;
- entretenir la qualité d'image des bâtiments historiques ;
- améliorer l'accessibilité des espaces verts
- renforcer les équipements communautaires ;
- réaliser des liaisons cyclables et piétonnes suffisantes ;
- améliorer la sécurité routière dans les rues résidentielles ;
- entretenir les vues sur le paysage.

Reconsidérer le nombre de niveaux de construction

Pour augmenter le nombre de possibilités de logement, il est envisagé d'augmenter le nombre de niveaux de construction autorisés.

Dans le cadre du processus de concertation de la zone urbaine de flamande de Bruxelles, une proposition a été formulée concernant la construction du nombre souhaité de niveaux de construction, un processus qui sera développé encore au niveau communal. La proposition demande un complément d'étude. Ainsi faudra-t-il tenir compte des situations existantes, par exemple le long de la Limburg Stirumlaan et du patrimoine remarquable présent.

En tout cas, le but n'est pas que les quartiers résidentiels tels que le parc, les environs de la Van Eycklaan, de la De Keersmaekerslaan, de Vier Winden, d'Uilenspiegelpark soient susceptibles d'une concentration par l'augmentation du nombre de niveaux de construction.

3 RUP pour l'augmentation sélective du nombre de niveaux de logement

3.1 Complémentarité RUP / règlement urbanistique général

La commune opte pour l'élaboration d'un RUP pour l'augmentation sélective du nombre de niveaux de logement et l'établissement d'un règlement urbanistique général. Les deux documents seront complémentaires. Tant le RUP que le règlement formeront le cadre à la délivrance d'autorisations urbanistiques et se complèteront par conséquent :

- Le RUP arrête les destinations générales, dans ce cas une zone d'habitat avec possibilité d'un nombre plus élevé de niveaux de construction par rapport aux zones d'habitat environnantes et les prescriptions urbanistiques correspondantes qui répondent de la réalisation de l'aménagement du territoire souhaité.

  Le RUP est élaboré autant que possible avec des prescriptions génériques : un ou plusieurs contours délimitent la ou les zones où la nouvelle destination sera réalisée et les prescriptions correspondantes sont de préférence valables de manière générale pour toutes les zones. En l'occurrence, une distinction est opérée entre les zones où 2, 3 ou 4 niveaux de logement seront autorisés et associés au nombre de niveaux de construction autorisés.

  Le RUP remplace le plan régional de base et les PPA sous-jacents pour les régions dans lesquelles le RUP est d'application. Le RUP remplace les lotissements sous-jacents.

- Le règlement général permet de formuler des conditions détaillées pour des éléments urbanistiques, équipements et fonctions spécifiques.

  Le règlement est généralement valable sur tout le territoire de la commune, subdivisé en une zone de centre délimitée et la zone extérieure environnante.

  Le règlement ne remplace pas le plan régional, les PPA ou les RUP mais sera complémentaire à toutes les prescriptions planologiques en vigueur, donc aussi aux nouveaux RUP.

Le RUP est établi :

- en exécution des dispositions impératives du GRS Wemmel: action prioritaire pour l'établissement d'un RUP en vue de l'augmentation sélective du nombre de niveaux de logement au centre de Wemmel (approuvée par DA 19/05/2011) ;
- en tant que dérogation motivée et locale aux prescriptions du RUP régional « Zone stratégique flamande autour de Bruxelles et zones d'espaces ouverts contiguës » (approuvée par A. Gouv. fl. 16/12/2011) ;
- Selon la circulaire RO2012/01 du Gouvernement flamand « relative à l'augmentation du nombre de niveaux de construction dans les zones d'habitat non réaffectées au sein de la zone stratégique flamande autour de Bruxelles » ;
- pour offrir, dans la mesure du possible, une solution à plusieurs infractions urbanistiques existantes qui ne peuvent être régularisées pour le moment en raison du plan régional Halle-Vilvoorde-Asse (AR 7/03/1977) et/ou des prescriptions urbanistiques des lotissements;
- conformément au Code flamand AT et ses modifications ultérieures, art. 2.2.1. à 2.2.5. inclus et art. 2.2.13. à 2.2.18 inclus.

Le règlement urbanistique général est établi:

- en remplacement du règlement communal des bâtisses existant du 20/12/1922, avec ses dispositions additionnelles du 11/02/1977 et du 03/02/1998 ;
- conformément au Code flamand AT et à ses modifications ultérieures, art. 2.3.1 à 2.3.3. inclus

3.2 RUP en fonction de la structure spatiale souhaitée

Le RUP "Niveaux de logement Wemmel" est établi en fonction des restrictions découlant des prescriptions complémentaires du plan régional. Les restrictions s'appliquent à l'égard de certaines perspectives de développement reprises dans le schéma de structure d'aménagement communal et tiennent en grande partie au besoin de formes de logement plus différenciées dans des zones spécifiques du centre : pour le tissu plus dynamique où une forte mixité de fonctions est déjà présente, le RUP développe les dispositions permettant de mieux exploiter les volumes disponibles dans les bâtiments, entre autres pour éviter les situations de vacance (art. 1er, art. 2 et art. 3). La composition sociale actuelle demande plus de logements pour les personnes isolées, les petites familles et les personnes âgées, par exemple. L'établissement du plan régional en 1977 n'avait pas tenu compte de la disposition de la prescription complémentaire correspondante du plan régional, relative au maintien de la spécificité, à l'époque, de l'habitation unifamiliale comme type de logement.

Par ailleurs, le RUP « Niveaux de logement Wemmel » est établi en vue de préserver les zones du centre caractérisées par un patrimoine résidentiel de petite taille d'une division supplémentaire en niveaux de logement et en appartements. De plus, ces zones résidentielles de petite taille ne connaissent une mixité avec des fonctions non résidentielles que dans une mesure limitée et dispersée. Pour ces zones, le RUP développe les dispositions destinées à s'opposer à leur division en niveaux de logements et appartements additionnels (art. 1er, art. 2 et art. 3).

L'augmentation du nombre maximum de niveaux de logement dans ces zones spécifiques du centre s'inscrit dans le cadre du principe de renforcement du noyau et de la réalisation, de préférence, d'unités de logement dans le tissu existant. Cela contribue aussi indirectement à la préservation des zones résidentielles de petite taille du centre et des zones non bâties. Le RUP participe de cette manière à la réalisation des objectifs politiques pour la structure d'implantation telle qu'elle est reprise dans le GRS.

3.3 Structure du RUP et fondement urbanistique

Dans le prolongement de la possibilité de dérogation par un RUP communal, le choix s'est porté sur la désignation et la délimitation de zones d'habitat clés dans lesquelles le nombre maximum de niveaux de logement autorisés est modifié.

La commune souhaite donc mener une politique différenciée entre zones où elle se propose de préserver le patrimoine résidentiel de petite taille (art. 1er, art. 2 et art. 3 du RUP) et zones où une concentration peut être réalisée au travers d'une hausse du nombre de niveaux de logement (art. 4, art. 5 et art. 6 du RUP).

Une distinction est en outre faite entre les différents articles sur la base des caractéristiques prépondérantes du patrimoine existant au sein de ces zones, à savoir le nombre existant le plus répandu de niveaux de construction et de logement au sein de chaque zone.

Le RUP opère à cet égard une différenciation sélective entre les zones où le remplacement d'une fonction non résidentielle éventuellement présente par un niveau de logement supplémentaire est autorisé et ce, conformément au nombre le plus répandu de niveaux de logement, en fonction de la situation actuelle. Le RUP est ainsi conçu comme un ensemble de zones de destination, chaque zone comportant des possibilités spécifiques quant aux niveaux de construction et de logement autorisés.

En outre, ce RUP définit la notion de « niveaux de logement » de manière à pouvoir maximiser les possibilités d'affectation des bâtiments. À cet effet, la notion de « niveau de logement » est associée à celle d'« unité de logement » au sein d'une « habitation plurifamiliale » :

- par « niveau de logement », il est entendu dans le RUP un niveau de construction ou niveau de sol destiné à une unité de logement distincte. Donc, d'une part, il est correct de circonscrire la définition de la notion de « niveau de logement » à la présence dans une habitation plurifamiliale : dans le cas d'habitations unifamiliales (il existe de fait des habitations unifamiliales de 2, 3… niveaux de construction), on ne doit effectivement pas parler de « niveaux de logement ». D'autre part, la notion de « niveau de logement » est associée à la définition d'« unité de logement » : une unité de logement peut comporter plusieurs niveaux de construction ou de sol, mais ceux-ci ne doivent pas être considérés comme un niveau de logement supplémentaire s'ils ne constituent pas une unité de logement distincte.

Les possibilités de remplacer par des logements des fonctions non résidentielles au rez-de-chaussée sont ainis accrues sans s'accompagner par définition de la hausse du nombre de niveaux de logement, ce qui contribue par conséquent aux objectifs précités du plan.

3.3.1 *Vision spatiale*

Les prescriptions urbanistiques complémentaires pour le plan régional Halle-Vilvoorde-Asse à l'article 8 imposent des dispositions complémentaires relatives aux zones d'habitat (AR 7/03/1977). Le nombre maximum autorisé de niveaux de logement est par conséquent limité à 2, notamment pour tout le territoire de la commune de Wemmel.

3.3.2 *Zones d'habitat selon la structure spatiale souhaitée*

La délimitation de zones dans lesquelles les perspectives de développement sont d'application en ce qui concerne le nombre maximum autorisé de niveaux de logement doit intervenir sur la base de la structure spatiale souhaitée telle que celle-ci est présentée dans le schéma de structure d'aménagement communal de Wemmel (GRS).

Sur la base d'une sélection d'éléments de la structure d'implantation auxquels sont liées différentes perspectives de développement, les objectifs politiques pour le tissu résidentiel prendront forme. Ceux-ci ont été discutés précédemment au point « 4.1. RUP en fonction de la structure spatiale souhaitée ».

3.3.3 *RUP local pour remplacer une prescription additionnelle du plan régional*

L'art 7.4.5. du Code flamand de l'aménagement du territoire stipule : « Les prescriptions des plans d'exécution spatiaux remplacent, pour le territoire auquel ils ont trait, les prescriptions des plans d'aménagement, sauf stipulation contraire explicite dans le plan d'exécution spatial. »

Étant donné la formulation de l'article 8 correspondant des prescriptions urbanistiques additionnelles concernant les « Dispositions particulières relatives aux zones d'« habitat » (AR 07/03/1977), la prescription additionnelle relative au nombre de niveaux de construction ne peut cependant être remplacée que par un « plan particulier d'aménagement déjà approuvé par nous et non soumis à révision ». Cela signifie concrètement que les prescriptions d'un RUP doivent remplacer l'ensemble des prescriptions du plan régional et doivent donc contenir des prescriptions locales pour les zones reprises. L'élaboration d'une prescription spécifique dans un plan en surpression avec un ou plusieurs périmètres dans lesquels il est envisagé de remplacer l'une des prescriptions en vigueur du plan régional Halle-Vilvoorde-Asse conduirait notamment à une cohérence juridico-technique entre les nouvelles prescriptions approuvées par la députation de la province du Brabant flamand et les prescriptions additionnelles sous-jacentes du plan régional approuvées par le Gouvernement flamand.

Dès lors, un **RUP** local sera élaboré sans vouloir arrêter de nouvelles destinations détaillées. Par conséquent, ce RUP opte pour une approche qui prévoit la **délimitation de certaines zones d'habitat qui sont reconfirmées comme zones d'habitat** mais pour lesquelles des **perspectives de développement différenciées sur le plan du nombre maximum autorisé de niveaux de construction** sont élaborées.

3.3.4 *Délimitation du RUP*

(voir en annexe plan graphique et reportage photographique)

La délimitation des zones avec une augmentation du nombre de niveaux de logement constitue un élément de cette étude pour l'élaboration du RUP ;

- Le RUP délimite les zones d'habitat pour lesquelles la commune souhaite arrêter le nombre de niveaux de logement, dont les zones dans lesquelles plus de deux niveaux de logement peuvent être autorisés, par dérogation au plan régional et conformément au GRUP VSGB.

  Le RUP comprend par conséquent les zones d'habitat selon le plan régional (l'article 8 des prescriptions additionnelles du plan régional relatif à la limitation du nombre de niveaux de logement n'est applicable qu'ici).

- Dans l'optique que les noyaux des communes constituent le site pour l'imbrication des activités et fonctions, en plus de la fonction d'habitat et avec elle, une zone incluse dans la zone d'habitat pour les équipements communautaires sera intégrée dans les catégories de destination pour l'« habitat » dans le RUP: il s'agit de la zone intérieure Prins Boudewijnlaan – J. De Ridderlaan (à l'exception de l'église et de la parcelle correspondante).

  Par ailleurs, la fonction « équipements communautaires » sera ajoutée comme destination principale dans les mêmes catégories de destination pour l''habitat' dans le RUP. Les prescriptions flexibles pour la modification de la fonction d'habitat en fonction communautaire et inversement traduisent l'imbrication recherchée de deux fonctions dans le noyau.

  De cette manière, une solution est par ailleurs proposée à une situation (développée) existante présentant une forte imbrication des fonctions (fonction d'habitat, services et commodités (garde d'enfants, kind & gezin) et équipements communautaires) à propos de laquelle le cadre planologique actuel pourrait manquer de clarté. En reprenant la fonction communautaire dans la catégorie « habitat », on fait la lumière, et sur les possibilités de poursuivre la fonction d'habitat, et sur la conversion en équipements communautaires.

  Cette zone peut faire l'objet d'une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale selon les dispositions du Code de l'aménagement du territoire.

  Le RUP intègre la zone des équipements communautaires « zone intérieure Prins Boudewijnlaan – J. De Ridderlaan, à l'exception de l'église et de la parcelle correspondante » dans la catégorie de destination pour l'« habitat ».

- Les PPA « Centre – révision » et « Saint-Engelbert – révision » sont situés dans le centre de la commune et ont été approuvés récemment :

  - PPA Centre – révision partielle : A. Gouv. fl. 20/06/2011
  - PPA Saint-Engelbert – révision partielle : A. Gouv. fl. 20/06/2011

  Etant donné que les révisions des PPA élaborent la vision spécifique et détaillée pour les bâtiments remarquables existant dans les deux PPA d'origine - avec inscription au niveau de la parcelle de zones de recul, des bandes pour les jardins latéraux et avant, des axes de vue, de la typologie de constructions et des éléments remarquables particuliers, etc. et étant donné que le RUP « Niveaux de logement » postule une approche plus générique concernant un zonage global pour la zone d'habitat clé, il n'est pas souhaitable de remplacer les révisions des deux PPA par le RUP.

  Le choix récent et spécifique de la protection du patrimoine architectural remarquable dans les PPA revus constitue depuis 2011 le cadre de pondération détaillé des demandes d'autorisation et il est souhaitable de le conserver sous sa forme existante. Dans le patrimoine architectural remarquable, il ne sera en général pas souhaitable non plus d'autoriser une augmentation du nombre de niveaux de logement, ce qui constitue l'objectif du présent RUP.

Les zones reprises dans les révisions des deux PPA ne seront pas reprises dans la région du plan.

- La délimitation de la zone d'habitat clé de Wemmel est effectuée selon les dispositions du GRS relatives à la structure spatiale souhaitée. La zone d'habitat clé cohérente est en l'occurrence déterminée dans les grandes lignes par les axes routiers les plus importants qui traversent la commune.

  Les deux axes routiers les plus importants déterminent en grande partie la structure spatiale de la commune et constituent, globalement, la délimitation pour le tissu bâti du noyau d'un seul tenant, de part et d'autre des deux axes :

  - La Limburg-Stirumlaan – la Steenweg op Brussel – la Steenweg op Merchtem - la Schoolstraat, à partir du R0 jusqu'à la Fr. Robbrechtstraat ;
  - La Steenweg op Brussel – la Dr. H. Folletlaan – le Kaasmarkt, à partir du R0 jusqu'à Rassel ;

  Au nord, le tissu central bâti attenant est clairement délimité par l'axe Rassel – Fr. Robbrechtstraat, la liaison locale entre les noyaux Relegem et Bouchout.

  Au sud, la zone du centre de Wemmel a été séparée de la chaussée romaine lors de l'aménagement du Ring de Bruxelles R0. Le côté nord de la chaussée romaine comprend toutefois une bande de zone d'habitat qui est située sur le territoire de Wemmel. Bien que, depuis l'aménagement du R0, elle soit plutôt cohérente avec les quartiers de Jette (Bruxelles) situés au sud avec, notamment, la Cité modèle, cette bande d'habitat doit être considérée comme une zone d'habitat clé de la commune de Wemmel, située le long de l'axe de liaison important de la chaussée romaine. Les parcelles entre la chaussée romaine et le R0 présentent une forte mixité des fonctions, des bandes continues d'immeubles d'habitation alternant principalement avec des activités commerciales à grande échelle.

Sur le plan de la morphologie, les zones bâties dans cette zone présentent une cohérence importante et un degré élevé d'urbanisation – à concevoir comme une densité élevée, un indice de construction élevé au niveau des blocs de construction, un solide équipement urbain et un bon fonctionnement du domaine public et une forte mixité des fonctions – contrairement aux zones environnantes et cette zone est de ce fait délimitée comme une zone d'habitat clé dans le cadre du RUP « Niveaux de logement »

- Les axes de liaison importants dans la commune constituent la délimitation de la zone d'habitat clé. Les parcelles résidentielles et mixtes, de part et d'autre de ces axes, appartiennent à cette zone d'habitat clé et sont reprises dans le plan.

  Cette délimitation est précisée spécifiquement et étendue aux zones bâties cohérentes existantes à hauteur des carrefours de ces axes : à de tels emplacements, les constructions sont manifestement très cohérentes avec les constructions le long des axes, avec une densité comparable et sont par conséquent reprises dans la délimitation de la zone d'habitat clé :

  - Carrefour Rassel – Kaasmarkt
  - Carrefour J. Bruyndonckstraat – Kaasmarkt
  - Carrefour Obberg – Dr. H. Folletlaan
  - Carrefour Vijverlaan – Dr. H. Folletlaan
  - Carrefour Ronkel – Steenweg op Brussel

  La zone autour de la place, à savoir un développement assez récent du centre dans la structure d'implantation de la commune présente une solide cohérence, une forte mixité des fonctions et une densité élevée et est délimitée par le Maelbeek au sud et la Fr. Robbrechtsstraat au nord. La partie la plus au nord de cette zone est déjà reprise comme zone d'habitat dans un plan partiel du GRUP Zone stratégique flamande autour de Bruxelles

(voir plus loin) et constitue une zone dans laquelle le développement du noyau peut intervenir par l'extension du bâti cohérent existant du noyau.

- La situation ébauchée précédemment donne lieu à la délimitation globale de la zone d'habitat clé au sein de ce RUP. Les zones d'habitat en dehors de cette délimitation présentent plutôt les caractéristiques des constructions dans la zone extérieure, avec une densité inférieure, un caractère résidentiel assez monofonctionnel et un indice de construction réduit.

  Une proportion importante de ces zones est donc apparue par des extensions planifiées du noyau, principalement sous la forme de plans de lotissement, ayant comme caractéristique principale une nouvelle structure de désenclavement principalement axée sur un désenclavement interne, une structure plus ouverte du bâti et une cohérence propre en tant que quartiers distincts, au-delà du tissu proprement dit du noyau.

  D'autres zones d'habitat en dehors de la zone d'habitat clé sont composées de prolongements rectilignes le long des axes de liaison qui présentent plutôt une cohérence avec la zone extérieure environnante, tels qu'on peut les voir le long de la Steenweg op Merchtem et de Windberg au nord de Rassel, de la Fr. Robbrechtsstraat en direction de Bouchout et de la J.Bruyndonckstraat en direction de Relegem.

  Les zones en dehors de cette délimitation globale de la zone d'habitat clé ne sont pas reprises dans le RUP « Niveaux de logement ».

- Ce RUP vise une destination sans équivoque délimitée au niveau de la parcelle. Le RUP a opté pour reprendre les parcelles dans leur intégralité dans la zone d'habitat clé de la commune à l'aide des critères suivants :
  - soit il s'agit de parcelles sur lesquelles des fonctions d'habitat déjà autorisées sont présentes ;
  - soit il s'agit de parcelles dont les constructions existantes ou la partie constructible se situent principalement dans la zone d'habitat et/ou une modification de fonction vers de l'habitat peut donc être possible et souhaitable.

  Cela signifie également que le RUP contiendra des parties de parcelle qui sont situées en partie en dehors de la zone d'habitat actuelle. La délimitation de la zone d'habitat clé au niveau de la parcelle doit donc être considérée comme une correction des limites du plan régional. L'occupation concrète d'autres destinations au niveau de la parcelle sera discutée au point 3.3.8 « Établissement du RUP au niveau de la parcelle - corrections par rapport au plan régional »

3.3.5 *Augmentation sélective du nombre de niveaux de logement dans la zone d'habitat clé*

La zone d'habitat clé délimitée offre la possibilité d'augmenter le nombre de niveaux de construction et de niveaux de logement dans des zones spécifiques désignées sur le plan graphique.

Le RUP « Niveaux de logement » délimite différentes zones pour l'habitat, à chaque fois avec leurs propres prescriptions concernant le nombre de niveaux de logement et de niveaux de construction, les dimensions et l'emplacement des volumes de construction, la forme de la toiture, etc. :

- les deux axes de circulation les plus importants constituent d'ores et déjà la dynamique principale dans la commune. Outre un caractère de liaison, ces axes remplissent une fonction importante de noyau, avec une forte mixité des fonctions, à la fois au niveau des parcelles et au niveau des bâtiments. Ces zones sont donc d'ores et déjà caractérisées de manière générale par des gabarits plus élevés, des constructions très rapprochées, la présence d'habitations plurifamiliales. L'échelle des constructions est nettement différente - supérieure - aux quartiers plus en retrait - où le caractère résidentiel s'exprime davantage. Le domaine public d'une façade à l'autre est particulièrement large étant donné la fonction de routes de liaison :
    - De la Limburg-Stirumlaan – le Steenweg op Brussel – la Steenweg op Merchtem - la Schoolstraat, à partir du R0 jusqu'à la Fr. Robbrechtstraat ;
    - De la Steenweg op Brussel – la Dr. H. Folletlaan – le Kaasmarkt, à partir du R0 jusqu'à Rassel ;
- dans le prolongement de ces axes, les constructions dans le noyau historique de Wemmel, notamment autour de l'église (Kerkstraat) et dans la zone plus récente du centre autour de la place, sont perçues comme un ensemble morphologique avec deux axes d'accès. Ici aussi, on observe une forte mixité des fonctions et une dynamique en tant que centre proprement dit de la commune. Le tracé des routes est celui d'un centre-ville, avec, centralement, les fonctions publiques de l'église et de la place et, à partir de là, un schéma plus ou moins radial. Le centre de gravité du domaine public est également organisé selon ce schéma avec, centralement, de grands espaces et des rues radiales plus étroites qui ont également une largeur inférieure par leur historique en tant que rues du centre. Dans cette zone cohérente entre les deux axes de liaison, des constructions très denses sont actuellement présentes, avec une forte imbrication des fonctions, principalement au rez-de-chaussée et une proportion élevée d'habitations plurifamiliales:
    - Kerkstraat ;
    - Schoolstraat ;
    - A.Verhasseltstraat ;
    - Markt ;
    - Reigerslaan ;
    - dans une moindre mesure, la K. en H. De Raedemaeckerslaan et la Sint-Rochusplein, mais de manière cohérente avec la zone centrale entre l'église et Kaasmarkt ;
    - les constructions cohérentes le long de Rassel – Fr. Robbrechtstraat constituent également un tout morphologique avec la zone du centre.

  Les deux axes et la zone du centre, tels que décrits précédemment, forment par excellence le tissu central de la commune pour lequel l'augmentation du nombre de niveaux de logement est envisagée par le présent RUP. Il s'agit de zones dynamiques et bien desservies avec une forte imbrication des fonctions. Par conséquent, elles offrent de multiples capacités pour permettre plusieurs niveaux de logement à la fois dans le tissu bâti existant et dans les nouvelles constructions. Par ailleurs, on s'inscrit ainsi dans le prolongement de la

situation existante, ces zones étant déjà caractérisées par la présence assez généralisée d'habitations plurifamiliales.

Zone de construction avec 3 niveaux de construction et 3 niveaux de logement :

Le RUP a opté pour ces zones afin d'autoriser un niveau de logement supplémentaire (3 niveaux de logement) afin de pouvoir exploiter pleinement les gabarits existants. En raison de la capacité élevée d'augmentation du nombre de niveaux de logement, le choix s'est également porté sur l'autorisation d'un troisième niveau de construction à part entière dans le cas de nouvelles constructions et d'adaptation de bâtiments existants. De cette manière, de véritables possibilités d'aménagement de 3 niveaux de logement sont offertes, sans exclure une mixité des fonctions au rez-de-chaussée du bâtiment dans cette zone de noyau dynamique.

- La zone du centre s'étend encore vers le sud, et est structurée par le système physique du Maalbeek et de l'Amelvonnesbeek. Il s'agit d'une partie cohérente caractéristique de la commune, outre la zone proprement dite du centre qui se trouve entre les deux ruisseaux. Le long des ruisseaux, dans la zone de vallée proprement dite des cours d'eau précités, s'étendent au travers de la commune deux bandes orientées E-O composées de parcs successifs, de zones récréatives et d'une zone d'équipements communautaires. Ces destinations du plan régional ont contribué en grande partie au maintien du caractère distinctif du système de vallées au travers du centre de Wemmel. Entre les deux ruisseaux, la structure du bâti et le schéma des rues suivent l'orientation E-O des cours d'eau, ce qui se traduit en particulier à cet endroit par des liaisons rectilignes entre les deux axes de liaison précités qui forment une deuxième zone du centre. La proportion de fonctions résidentielles est nettement plus élevée dans ce cas et l'imbrication des fonctions est moins présente. Toutefois, la zone est densément bâtie et comporte déjà différents bâtiments avec plusieurs niveaux de construction et niveaux de logement. Par ailleurs, la présence de nombreux espaces verts offre ici une plus grande capacité pour augmenter sélectivement le nombre de niveaux de logement :

- La Maalbeeklaan (et, dans le prolongement, le côté nord de Kam) et la Vijverslaan sont situées directement le long des zones de parc existantes. Ce sont les rues déjà caractérisées par des gabarits plus élevés (plus de 2 niveaux de construction) et la présence d'habitations plurifamiliales ;

  Zone de construction avec 3 niveaux de construction et 3 niveaux de logement :

  Le RUP a opté pour ces zones afin d'autoriser un niveau de logement supplémentaire (3 niveaux de logement) et un troisième niveau de construction, dans le prolongement de la présence existante dans la zone du centre et sur les axes du centre.

- Un tronçon de la partie orientée E-O de la Steenweg op Brussel et le côté sud du Kam sont caractérisés dans une moindre mesure par la présence de gabarits plus élevés. Quelques bâtiments ont déjà été construits avec 3 niveaux de construction. Majoritairement, les bâtiments ne présentent toutefois que 2 niveaux de construction.

  Zone de construction avec 2 niveaux de construction et 3 niveaux de logement :

  Le RUP a opté pour ces zones afin de permettre un niveau de logement supplémentaire (3 niveaux de logement), toutefois dans les gabarits existants de 2 niveaux de construction et un volume de toiture. À cette occasion, les bâtiments peuvent être pleinement exploités pour l'habitat dans la zone du centre, sans la construction physique des volumes de telle sorte que la petite échelle existante du bâti dans ces zones peut être préservée. Un troisième niveau de construction retiré (partiel) est néanmoins autorisé, ce qui peut être considéré comme une alternative au volume de la toiture.

- une zone avec quatre niveaux de construction existants (principalement dans le cadre de permis de lotir) se trouve centralement dans la Vijverslaan, de part et d'autre de la route).

Zone de construction avec 3 niveaux de construction et 4 niveaux de logement :

Le RUP a opté pour cette zone afin de consolider la situation existante sur le plan du nombre de niveaux de construction et de donner la possibilité d'exploiter les différents niveaux de construction comme niveau de logement. Le bâti existant est caractérisé par un quatrième niveau de construction (partiel) retiré et figure en tant que tel dans les prescriptions.

- La Nerviërslaan, et, dans le prolongement, la Koningin Astridlaan, forment au sud de la commune les voies locales de desserte de la zone industrielle communale/zone de PME le long du R0.

  Les entreprises sont en général situées en retrait par rapport à la Nerviërslaan (le long du Ring R0), à une exception près, de telle sorte que la rue a conservé son caractère résidentiel. Des parties de la Nerviërslaan sont déjà caractérisées par une proportion importante d'habitations plurifamiliales et par la répartition de la fonction résidentielle dans les bâtiments existants.

Zone de construction avec 3 niveaux de construction et 3 niveaux de logement :

Le RUP a opté pour ces zones afin de s'inscrire dans le prolongement de la situation existante des habitations plurifamiliales et de reprendre les parties de la Nerviërslaan dans la zone de construction avec 3 niveaux de construction et 3 niveaux de logement.

La Kon. Astridlaan a un autre caractère et constitue la voie de liaison entre Jette (Cité modèle) et Wemmel. Il s'agit d'une liaison importante de Wemmel avec la chaussée romaine et, par cette voie, avec l'échangeur de Jette sur la de R0 (alternative à l'itinéraire par la Steenweg op Brussel). La Kon. Astridlaan a donc un profil large avec différents sens de circulation et, à hauteur de la limite avec la zone de PME, est également caractérisée dans la zone d'habitat par la présence d'une fonction de bureau. Les immeubles d'habitation existants en haut de la rue par rapport au Ring R0 sont des habitations plurifamiliales à grande échelle avec 6 niveaux de construction.

Zone de construction avec 3 niveaux de construction et 3 niveaux de logement :

Le RUP a opté pour ces zones afin de limiter spécifiquement à trois la hauteur de construction et le nombre de niveaux de logement pour les nouvelles constructions à cet endroit le long du R0. C'est précisément à cet endroit que les incidences des nuisances dues au bruit sont les plus grandes. Le RUP a choisi de limiter le nombre d'unités de logement lors des développements futurs à cet endroit. En raison de l'échelle et de la dynamique de l'environnement, les constructions à petite échelle et habitations unifamiliales ne sont pas envisageables ici et les options du plan pour les gabarits et le nombre de niveaux de logement le long de la Nerviërslaan y sont privilégiées. La zone du plan intègre également les immeubles de bureaux existants dans la zone d'habitat le long de la Kon. Astridlaan.

- La zone d'approche la plus importante pour Wemmel, à hauteur de l'échangeur de Wemmel sur le R0, et également la zone avec le plus d'influence à partir de Bruxelles (directement dans la sphère d'influence du Stade Roi Baudouin et de Brussels Expo), se situe dans la partie sud de la Limburg Stirumlaan, avec les rues latérales Eburonenlaan, A. Burvenichlaan et la partie la plus à l'est de la Nerviërslaan. La zone peut être considérée comme une petite zone centrale à l'entrée de la zone de PME (voir plus loin) et est caractérisée par une très forte densité, un indice de construction très élevé, une forme de construction particulièrement régulière avec 3 à 4 (occasionnellement 5) niveaux de construction et des murs de façade fermés, consistant principalement en habitations plurifamiliales.

Zone pour la construction avec 4 niveaux de construction et 4 niveaux de logement :

Le RUP opte pour cette zone afin de confirmer le nombre majoritairement présent de niveaux de construction et de niveaux de logement.

- Entre les deux axes de liaison importants par Wemmel, la zone du parc le long de la Vijverslaan et de la Nerviërslaan, se trouve une partie cohérente de la commune qui est plutôt caractérisée comme un tissu résidentiel du noyau. À l'exception du campus d'écoles le long de la Diepestraat et de la Zalighedenlaan, et de la zone pour les équipements communautaires à la zone intérieure entre la Pr. Boudewijnlaan et la J. De Ridderlaan, la fonction résidentielle est ici la fonction la plus importante. En général, le bâti est caractérisé par 2 ou 3 niveaux de construction avec un volume de toiture et constitue, la plupart du temps, un ensemble d'un seul tenant (sauf dans les environs de Brabants Dal, principalement caractérisés par des constructions ouvertes et semi-ouvertes).

  Les bâtiments avec 2 et 3 niveaux de construction alternent. Souvent, il s'agit par ailleurs de formes mixtes qui utilisent le relief présent sur la parcelle: les habitations bel-étage sont très fréquentes avec un garage au rez-de-chaussée ou au sous-sol (ou à l'entresol) et deux niveaux de construction supérieurs.

  Bien que différents projets avec 3 niveaux de construction complets soient déjà présents dans la J. Bogemanstraat, la partie sud constitue cependant plutôt un tout morphologique avec les prolongements vers l'arrière de la zone d'habitat. Il en va de même pour la L. Vanderzijpenstraat et la Vijverslaan à l'ouest de la Dr. H. Folletlaan et pour la zone autour du carrefour Rassel – Kaasmarkt. Quelques zones successives avec les gabarits plus élevés à hauteur de Lt. Graffplein en Winkel font suite au bâti du noyau le long des axes (3 niveaux de construction - 3 niveaux de logement (voir précédemment)) ;

Zone de construction avec 2 niveaux de construction et 2 niveaux de logement :

Zone de construction avec 3 niveaux de construction et 2 niveaux de logement :

Le RUP choisit de conserver dans ces zones les gabarits et niveaux de logement autorisés existants afin de préserver le caractère résidentiel à petite échelle cohérent. C'est précisément à ces endroits qu'il est souhaitable de lutter contre la construction d'appartements et l'augmentation d'échelle de ces zones en reprenant dans le RUP des prescriptions sans équivoque à propos des niveaux de construction et des niveaux de logement en remplacement du plan régional.

Zone de construction avec 3 niveaux de construction et 3 niveaux de logement :

Zone de construction avec 4 niveaux de construction et 4 niveaux de logement :

Le RUP vise une adéquation avec la situation existante en ce qui concerne l'existence de zones dans lesquelles 3 ou 4 niveaux de construction sont déjà présents. Le choix s'est porté sur la délimitation de zones d'un seul tenant avec, majoritairement, 3 niveaux de logement: des parcelles intermédiaires sont reprises dans ces zones, il s'agit notamment d'une zone d'un seul tenant dans la partie nord de la Diepestraat, par ailleurs, il s'agit de quelques zones plus petites réparties dans la région.

Dans la zone intérieure entre la Pr. Boudewijnlaan en J. De Ridderlaan se trouve un bâtiment avec 5 niveaux de construction dans la situation existante, développé comme une zone de projet dans la destination actuelle pour des équipements communautaires. Le projet comprend à la fois la fonction d'habitat et des services et commodités (fonction de soin, garde d'enfants, kind & gezin) et les équipements communautaires (bibliothèque communale) et est situé dans un vaste espace vert fermé à caractère public. Pour le bâtiment à grande échelle qui est situé centralement dans le bloc de construction et est séparé de toutes parts des lotissements résidentiels environnants par des bandes de végétation, une confirmation de la situation existante est postulée. Par l'intégration de la zone pour équipements communautaires dans la zone d'habitat clé, la fonction résidentielle pour le bâtiment est autorisée dans son ensemble et dictée du point de vue d'un usage compact et efficace de l'espace, de la durabilité relative aux possibilités maximales d'utilisation de l'infrastructure bâtie existante, de l'usage multiple de l'espace et de la flexibilité des destinations.

Zone de construction avec 5 niveaux de construction et 5 niveaux de logement :

Le RUP a choisi de ne conserver les gabarits autorisés existants que pour le bâtiment existant et de l'employer au maximum pour le renforcement du noyau en vue de l'intégration des équipements communautaires et d'autres commodités dans la zone d'habitat clé. Le bâtiment à grande échelle existant fait déjà partie dans la situation actuelle d'une zone intérieure verte disposée centralement dans le bloc de construction. La destination visée ne conduira par conséquent pas à une augmentation d'échelle ou à une rupture d'échelle avec son environnement.

- La zone au nord-est de la place centrale Markt (N. van A. Verhasseltstraat) constitue une zone de projet qui a également été reprise dans le GRUP VSGB dans un plan partiel avec la catégorie de destination « habitat ». Ce GRUP fixe dans un premier temps à 2 le nombre de niveaux de construction et de logement. Avec un RUP communal, ceux-ci peuvent être augmentés moyennant motivation.

  Les côtés nord et est de la zone du projet s'apparentent davantage aux constructions à petite échelle environnantes, principalement ouvertes et semi-ouvertes, le long de la Fr. Robbrechtsstraat et Dries, donc aussi le bloc de construction entre Dries, l'A. Verhasseltstraat et la Reigerslaan. Pour cette raison, et compte tenu de la considération supplémentaire que la zone du centre doit rester concentrée autour de la place et ne doit pas se disperser, le nombre de niveaux de construction et de logement étant fixé à 2 pour ces zones (confirmation et précision du GRUP VSGB);

Zone de construction avec 2 niveaux de construction et 2 niveaux de logement

Pour ces zones, le RUP opte afin de s'intégrer dans le tissu résidentiel et de ne pas augmenter le nombre de niveaux de logement et de niveaux de construction.

- La chaussée romaine a son propre caractère spécifique, les constructions étant enfermées entre le R0 et la limite administrative avec Bruxelles et doit être répartie en 2 zones sur le territoire de Wemmel.

  La partie à l'ouest de l'avenue Houba De Strooper est caractérisée par des constructions résidentielles à petite échelle, souvent des villas, en alternance avec des fonctions commerciales à grande échelle. De l'autre côté de la rue, sur le territoire de Bruxelles, seule la partie la plus à l'ouest (à l'O de la Diepestraat à Jette) est caractérisée par un bâti majoritairement à petite échelle; à l'est de la Diepestraat, les constructions sont d'un seul tenant et se composent principalement de 3 niveaux de construction et d'habitation plurifamiliales.

Zone de construction avec 2 niveaux de construction et 2 niveaux de logement

Zone de construction avec 3 niveaux de construction et 2 niveaux de logement

Cette partie est située dans le périmètre d'influence du R0 et est confrontée aux incidences plus importantes des nuisances dues au bruit. Avec le RUP, il est souhaitable de confirmer et de ne pas augmenter les gabarits existants et le nombre de niveaux de logement dans la zone d'habitat.

La partie à l'est de l'avenue Houba De Strooper, à proximité de l'échangeur de Brussels Expo, est caractérisée par un schéma de construction plus compact et d'un seul tenant. De part et d'autre de la chaussée romaine se trouvent majoritairement des constructions avec 3 niveaux de construction et de logement (quartier résidentiel à grande échelle sur le territoire de Bruxelles) et une imbrication visible des fonctions est présente, à la fois au niveau de la parcelle et dans les rez-de-chaussée. Par ailleurs, une activité industrielle a assez grande échelle, avec l'usine de friandises Warnimont, est implantée dans la zone intérieure de K. Elisabethlaan – Panoramastraat. Seules les parcelles les plus en retrait dans la K. Elisabethlaan ainsi que la Panoramastraat montrent des gabarits inférieurs dans la direction du R0.

Zone de construction avec 3 niveaux de construction et 3 niveaux de logement :

Le RUP opte pour cette zone le long de la chaussée romaine afin de prolonger la situation existante et de limiter spécifiquement à trois le nombre de niveaux de logement à cet endroit le long du R0. Les parcelles de l'usine de friandises Warnimont seront reprises également étant donné que celles-ci sont situées dans la zone d'habitat d'un seul tenant.

Zone de construction avec 2 niveaux de construction et 2 niveaux de logement :

Zone de construction avec 3 niveaux de construction et 2 niveaux de logement :

Pour les parcelles reculées de la K. Elisabethlaan ainsi que de la Panoramastraat en direction du R0, la situation majoritairement présente est prolongée en limitant le nombre de niveaux de logement à 2.

C'est précisément à cet endroit que les incidences des nuisances dues au bruit sont les plus importantes. Le RUP choisit dès lors d'y limiter le nombre d'unités de logement dans les développements futurs à cet endroit.

Le RUP choisit de conserver dans ces zones les gabarits et niveaux de logement autorisés existants afin de préserver le caractère résidentiel à petite échelle cohérent. C'est précisément à ces endroits qu'il est souhaitable de lutter contre la construction d'appartements et l'augmentation d'échelle de ces zones en reprenant dans le RUP des prescriptions sans équivoque à propos des niveaux de construction et des niveaux de logement en remplacement du plan régional.

Ancrage du patrimoine architectural dans le RUP

La commune de Wemmel comprend une part importante de patrimoine immobilier remarquable. Pour recenser les immeubles et éléments de construction remarquables, l'administration communale a donné ordre, fin 2004, à l'asbl Sint-Lukasarchief de procéder à une analyse et une estimation du patrimoine architectural dans la commune. Cet inventaire a déjà ratifié par le conseil communal sur décision du 21 décembre 2006.

La commune de Wemmel estime qu'en cas de démolition, de réaffectation, de rénovation, de transformation ou de restauration de ces bâtiments, il faut tenir compte au maximum de cet inventaire de Sint-Lukasarchief.

L'établissement de ce RUP pour la zone d'habitat clé crée l'opportunité d'un ancrage permanent et sans équivoque du patrimoine remarquable dans les prescriptions du RUP, étant donné que ce RUP comprend deux grandes parties de la commune. Dans ces régions, une pression considérable est exercée dans la situation actuelle sur le tissu résidentiel, notamment en ce qui concerne la transformation d'habitations unifamiliales en habitations plurifamiliales. L'objectif communal évoqué précédemment concernant le maintien du patrimoine immobilier remarquable ne peut être suffisamment assuré dans ce cadre avec les prescriptions existantes du plan régional.

Par ailleurs, il est opportun de pouvoir assurer la protection du patrimoine au même moment lorsque les nouvelles prescriptions pour une augmentation sélective du nombre de niveaux de logement entrent en vigueur. En ce sens, il existe une interaction importante entre deux problématiques relatives à la pression sur le patrimoine remarquable.

Le RUP développe des prescriptions spécifiques pour l'ancrage du patrimoine architectural, tel qu'il est repris dans l'inventaire de Sint-Lukasarchief, au niveau de la parcelle, par la désignation sur le plan graphique des immeubles et complexes immobiliers qui ont reçu l'évaluation de valeur suivante lors de l'inventaire :

- **code 1 : unique ;**
- **code 2 : très mémorable ;**
- **code 3 : mémorable.**

Par les décisions du collège des bourgmestre et échevins des 29/10/2014 et 26/11/2014, il a été estimé que plusieurs immeubles figurant dans l'inventaire de Sint-Lukasarchief ne devaient pas ressortir des prescriptions spécifiques pour le patrimoine architectural au sein du RUP, en raison, soit, du mauvais état dans lequel ils se trouvent, soit de leur valeur architecturale minimale ou des travaux déjà effectués.

Partant de considérations relatives au maintien du patrimoine industriel, de l'importance locale du bien et de considérations de durabilité relatives à la revalorisation du patrimoine immobilier existant au sein de la zone d'habitat, les prescriptions spécifiques pour le patrimoine architectural au sein du RUP sont devenues applicables pour les anciens bâtiments de l'usine de friandises Warnimont (numéro de parcelle 337R5). Le bâtiment figure à l'inventaire du patrimoine architectural mais n'a pas été repris dans l'inventaire de Sint-Lukasarchief.

La désignation du patrimoine remarquable communal et les prescriptions correspondantes élaborées seront fondées sur :

- La situation des bâtiments remarquables au sein tissu bâti et leur perception et des unités architecturales remarquables ;

- Le dialogue de ces éléments remarquables avec l'environnement direct et les structures vertes présentes, la relation initialement visée avec l'environnement et, par ailleurs, le caractère remarquable en tant qu'unité architecturale ;

- Dans de nombreux cas, l'aménagement de jardins et alentours et les clôtures ont été conçus par l'architecte de l'habitation, notamment dans différentes villas et maisons bourgeoises. Ces éléments peuvent également faire partie du caractère authentique et remarquable de l'habitation. Ils doivent être préservés également dans ces cas-là.

De cette manière, on s'inscrit par ailleurs dans le prolongement des révisions, approuvées en 2011, du « PPA Centre » et du « PPA Saint-Engelbert », dont l'objectif spécifique consistait à protéger le patrimoine immobilier communal remarquable face à la pression croissante de la construction d'appartements et même aux prescriptions inadaptées des PPA d'origine correspondants (années 50). Ici aussi, les codes 1 à 3 inclus de l'inventaire de Sint-Lukasarchief ont été repris.

À l'époque, la commune n'était pas émancipée et ne pouvait pas établir de RUP mais avait déjà décidé de la révision des PPA selon le régime transitoire prévu à l'époque par la législation. Dans la note explicative pour la révision des PPA, la commune exprime déjà le souhait et l'intention de poursuivre la mise en place de la protection du patrimoine architectural à l'aide de plans d'exécution spatiaux à établir ultérieurement. Ce RUP doit par conséquent être considéré comme la poursuite envisagée de la politique amorcée.

Le tableau suivant donne un aperçu des parcelles reprises dans le RUP et de leurs caractéristiques auxquelles s'appliqueront les prescriptions en matière de protection:

Perceelsnr	Straat	Huisnr	Type	Bouwdatum	Stijl	Code	Codegeheel	BPA_Verkav	Bouwk_erfg
22005A0661/00G002	Rassel	36	hoeve	XIX	LA	3	0	-	Ja
22662B0075/00D003	Zalighedenlaan	41	hoeve	1930	T	4	3	-	Ja
22662B0034/00V002	Vijverslaan	25	woning	XXb	AD/CO	4	3	-	Ja
22662B0062/00C002	de Limburg Stirumlaan	63	woning	XXA	AD/M	3	0	-	Ja
22662B0067/00P000	Brabants Dal	39	woning	1935	AD/M	3	0	-	Ja
22662B0062/00D003	Brabants Dal	18	woning	XXA	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0027/00Y002	de Limburg Stirumlaan	7	woning	XXA	CE	3	0	-	Ja
22662B0062/00C003	Brabants Dal	16	woning	1935	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0059/00R000	de Limburg Stirumlaan	51	woning	XXA	AD	3	3	-	Ja
22662B0075/00C003	Zalighedenlaan	43	woning	1931	T/AD	4	3	-	Ja
22662B0067/00Y000	Brabants Dal	39	woning	1935	AD/M	3	0	-	Ja
22662B0037/00P002	Steenweg op Brussel	104	villa	XXA	E	3	2	-	Ja
22662B0075/00A003	Zalighedenlaan	47	woning	1931	T/AD	5	3	-	Ja
22662B0075/00F003	Zalighedenlaan	37	woning	1931	T/AD	5	3	-	Ja
22662B0062/00B002	de Limburg Stirumlaan	63	woning	XXA	AD/M	3	0	-	Ja
22662B0075/00Z002	Zalighedenlaan	49	woning	1931	T/AD	3	3	-	Ja
22662B0063/00B003	Zalighedenlaan	3	villa	1937	AD	3	0	-	Ja
22662B0027/00Z002	de Limburg Stirumlaan	11	woning	XXA	E	3	3	-	Ja
22662B0027/00V002	de Limburg Stirumlaan	13	woning	XXA	CE	4	3	-	Ja
22662B0062/00V000	de Limburg Stirumlaan	71	woning	1935	CO/AD	3	0	-	Ja
22662B0027/00C002	de Limburg Stirumlaan	15	woning	XXA	E	4	3	-	Ja
22662B0059/00S000	de Limburg Stirumlaan	53	woning	1933	AD/M	3	3	-	Ja
22662B0034/00D003	Vijverslaan	21	woning	XXb	AD	3	3	-	Ja
22662B0062/00B003	Brabants Dal	14	woning	1935	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0034/00W002	Vijverslaan	27	woning	1933	AD/M	3	3	-	Ja
22662B0034/00B003	Vijverslaan	23	woning	XXb	AD/M	3	3	-	Ja
22662B0075/00E003	Zalighedenlaan	39	woning	1931	T/AD	4	3	-	Ja
22662B0040/00Y003	Steenweg op Brussel	114	woning	XXa	AD	3	0	-	Ja
22662B0062/00A003	de Limburg Stirumlaan	71	woning	1935	CO/AD	3	0	-	Ja
22662B0075/00B003	Zalighedenlaan	45	woning	XXA	T/AD	5	3	-	Ja
22662B0037/00E002	Steenweg op Brussel	106	villa	XXA	E/CO	4	2		Ja
22662B0059/00K000	de Limburg Stirumlaan	55	woning	1927	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0075/00G003	Zalighedenlaan	35	woning	XXA	T/AD	3	3	-	Ja
22662B0082/00A002	de Limburg Stirumlaan	72	woning	XXA	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0082/00S002	de Limburg Stirumlaan	70	woning	XXA	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0081/00R002	de Limburg Stirumlaan	80	woning	1928	AD	4	3	-	Ja
22662B0082/00D002	de Limburg Stirumlaan	72	woning	XXA	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0082/00M003	de Limburg Stirumlaan	74	villa	1924	AD	3	3	-	Ja
22662B0032/00F000	L. Vander Zijpenstraat	31	hoeve	1661	LA/TBZ	2	0	-	Ja
22662B0082/00Z002	de Limburg Stirumlaan	68	woning	1931	E/AD	4	3	-	Ja
22662B0082/00T000	de Limburg Stirumlaan	76	villa	1924	AD	4	3	-	Ja
22662B0081/00E003	Lt. Graffplein	10	woon-/winkelhuis	XXA	AD	3	0	-	Ja
22662B0082/00R002	de Limburg Stirumlaan	70	woning	XXA	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0081/00F003	de Limburg Stirumlaan	82	woning	XXA	E/AD	4	3	-	Ja
22662B0082/00E002	de Limburg Stirumlaan	72	woning	XXA	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0386/00C005	de Limburg Stirumlaan	132	woning	XXA	AD	4	3	-	Ja
22662B0387/00A002	de Limburg Stirumlaan	90	woon-/winkelhuis	XXA	AD	3	0	-	Ja
22662B0387/00N004	de Limburg Stirumlaan	104	villa	XXb	T/CO	4	3	-	Ja
22662B0387/00Y003	de Limburg Stirumlaan	106	villa	XXb	T/CO	4	3	-	Ja
22662B0386/00P005	de Limburg Stirumlaan	140	woning	XXA	AD	4	3	-	Ja
22662B0386/00L003	de Limburg Stirumlaan	122	woning	XXA	CO/AD	4	3	-	Ja
22662B0386/00H004	de Limburg Stirumlaan	124	woning	XXA	AD	4	3	-	Ja
22662B0387/00H002	Lt. Graffplein	7	woon-/winkelhuis	XXA	AD	4	3	-	Ja
22662B0386/00Y003	de Limburg Stirumlaan	130	woning	XXA	AD	4	3	-	Ja
22662B0386/00M003	de Limburg Stirumlaan	142	woning	XXA	AD	3	3	-	Ja
22662B0386/00C004	de Limburg Stirumlaan	138	woning	XXA	AD	4	3	-	Ja
22662B0386/00D005	de Limburg Stirumlaan	120	woning	XXA	CO/AD	4	3	Verkaveling A/5.1979	Ja
22662B0387/00G002	Lt. Graffplein	5	woon-/winkelhuis	XXA	AD	4	3	-	Ja
22662B0386/00G004	de Limburg Stirumlaan	126	woning	1931	T/AD	3	3	-	Ja
22662B0386/00V005	de Limburg Stirumlaan	128	woning	XXA	AD	4	3	-	Ja
22662B0387/00D002	Lt. Graffplein	9	woon-/winkelhuis	XXA	T	5	3	-	Ja
22662B0382/00E002	de Limburg Stirumlaan	214	woning	XXA	AD	4	3	-	Ja
22662B0382/00G002	de Limburg Stirumlaan	216	woning	1939	AD	4	3	-	Ja
22662B0382/00F002	de Limburg Stirumlaan	218	woning	XXA	AD	4	3	-	Ja
22662B0385/00X004	de Limburg Stirumlaan	188	woning	XXA	AD	3	3	-	Ja
22662B0385/00X005	de Limburg Stirumlaan	166	woning	1927	CO/AD	3	3	-	Ja
22662B0382/00D002	de Limburg Stirumlaan	212	woning	XXA	T/AD	4	3	-	Ja
22662B0385/00A005	de Limburg Stirumlaan	164	woning	XXA	CO/AD	4	3	-	Ja
22662B0323/00H002	J. Bogemansstraat	189	woning	1935	AD	3	0	-	Ja
22662B0382/00B002	de Limburg Stirumlaan	208	woning	XXA	T/AD	4	3	-	Ja
22662B0385/00D005	de Limburg Stirumlaan	190	woning	XXA	AD	4	3	-	Ja
22662B0385/00W005	de Limburg Stirumlaan	162	woning	XXA	AD	4	3	-	Ja
22662B0383/00V005	de Limburg Stirumlaan	192	villa	1927	CO/AD	3	3	-	Ja
22662B0382/00D003	de Limburg Stirumlaan	206	woning	XXA	T/AD	4	3	-	Ja
22662B0402/00K006	Alboom	36	woning	1933	AD	4	3	-	Ja
22662B0378/00E002	Nerviërslaan	22	woning	1937	M	3	0	-	Ja
22662B0400/00P009	J. De Ridderlaan	49	kerk	1936	T/AD	3	0	-	Ja
22662B0375/00V003	J. De Ridderlaan	32	woning	XXA	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0400/00Z009	J. De Ridderlaan	78	woning	XXA	AD/M	5	3	-	Ja
22662B0402/00C006	Alboom	22	woning	XXA	AD	4	3	-	Ja
22662B0402/00B006	Alboom	20	woning	XXA	AD	4	3	-	Ja
22662B0400/00D003	J. De Ridderlaan	49	kerk	1936	T/AD	3	0	-	Ja
22662B0402/00Y005	Alboom	14	woning	1936	AD	4	3	-	Ja
22662B0402/00A006	Alboom	18	woning	1933	AD	4	3	-	Ja
22662B0400/00C003	J. De Ridderlaan	83	woning	XXA	AD	3	3	-	Ja
22662B0402/00G006	Alboom	30	woning	1933	AD	4	3	-	Ja
22662B0375/00X003	J. De Ridderlaan	38	woning	1937	AD	4	3	-	Ja
22662B0344/00N002	Romeinse Steenweg	902	woning	1934	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0402/00N006	Alboom	42	woning	1934	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0402/00E006	Alboom	26	woning	1933	AD	4	3	-	Ja

Perceelsnr	Straat	Huisnr	Type	Bouwdatum	Stijl	Code	Codegeheel	BPA_Verkav	Bouwk_erfg
22662B0375/00Z003	J. De Ridderlaan	40	woning	1935	AD	3	3	-	Ja
22662B0344/00S002	Romeinse Steenweg	896	woning	XXb	T	4	3	-	Ja
22662B0378/00S003	Nerviërslaan	30	woning	XXb	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0375/00R003	J. De Ridderlaan	44	woning	1937	AD/M	3	3	-	Ja
22662B0400/00X004	J. De Ridderlaan	62	woning	XXA	AD/M	5	3	-	Ja
22662B0400/00L006	J. De Ridderlaan	68	woning	XXA	AD	4	3	-	Ja
22662B0378/00G000	Nerviërslaan	12	woning	1934	AD/M	3	3	-	Ja
22662B0400/00X006	J. De Ridderlaan	66	woning	1949	AD/M	5	3	-	Ja
22662B0400/00N004	J. De Ridderlaan	102	woning	1935	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0405/00F007	Koningin Astridlaan	18	woning	XXA	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0402/00F006	Alboom	28	woning	XXA	AD	4	3	-	Ja
22662B0402/00M006	Alboom	40	woning	XXA	AD	4	3	-	Ja
22662B0402/00W005	Alboom	10	woning	1934	AD	4	3	-	Ja
22662B0405/00V007	Koningin Astridlaan	2	villa	1931	E/CO	3	0	-	Ja
22662B0402/00L006	Alboom	38	woning	1933	AD	4	3	-	Ja
22662B0402/00Z005	Alboom	16	woning	1933	AD	4	3	-	Ja
22662B0404/00K000	J. De Ridderlaan	85	woning	XXA	AD	3	3	-	Ja
22662B0402/00D006	Alboom	24	woning	1933	AD	4	3	-	Ja
22662B0400/00R009	J. De Ridderlaan	74	woning	1946	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0400/00N006	J. De Ridderlaan	72	woning	XXA	AD	4	3	-	Ja
22662B0344/00M002	Romeinse Steenweg	894	woning	XXb	T	4	3	-	Ja
22662B0400/00W009	J. De Ridderlaan	80	woning	1939	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0405/00S008	Koningin Astridlaan	2	villa	1931	E/CO	3	0	-	Ja
22662B0378/00M000	Nerviërslaan	14	woning	1934	T/E	4	3	-	Ja
22662B0405/00P008	Koningin Astridlaan	14	woning	1936	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0375/00H006	J. De Ridderlaan	46	woning	XXA	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0344/00T002	Romeinse Steenweg	900	woning	XXA	M	3	3	-	Ja
22662B0344/00K002	Romeinse Steenweg	900	woning	XXA	M	3	3	-	Ja
22662B0400/00Y006	J. De Ridderlaan	70	woning	XXA	AD	4	3	-	Ja
22662B0400/00W006	J. De Ridderlaan	64	woning	XXA	AD/M	3	3	-	Ja
22662B0378/00H002	Nerviërslaan	28	woning	XXb	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0402/00H006	Alboom	32	woning	1933	AD	4	3	-	Ja
22662B0375/00E006	J. De Ridderlaan	34	woning	1936	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0405/00E007	Koningin Astridlaan	20	woning	XXA	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0405/00H008	Koningin Astridlaan	22	woning	1938	AD	4	3	-	Ja
22662B0402/00A007	Alboom	44	woning	1948	AD/M	5	3	-	Ja
22662B0402/00E008	Alboom	34	woning	1933	AD	4	3	-	Ja
22662B0405/00M008	Koningin Astridlaan	16	woning	1946	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0375/00T003	J. De Ridderlaan	52	apotheek/woning	2000	H	3	0	Verkaveling	Ja
22662B0400/00V008	J. De Ridderlaan	104	woning	1947	AD	4	3	-	Ja
22662B0400/00Z006	J. De Ridderlaan	76	woning	1949	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0402/00X005	Alboom	12	woning	1933	AD	4	3	-	Ja
22662B0404/00D002	J. De Ridderlaan	87	woning	1937	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0418/00M003	Diepestraat	79	woning	XXA	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0419/00G008	Steenweg op Brussel	205	villa	1948	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0415/00R004	Cdt. J. De Blockplein	3	woon-/winkelhuis	XXA	AD	3	3	-	Ja
22662B0415/00F004	Cdt. J. De Blockplein	7	woon-/winkelhuis	XXA	T	4	3	-	Ja
22662B0413/00T002	Steenweg op Brussel	352	woning	XXA	T/AD	5	3	-	Ja
22662B0418/00S002	Diepestraat	75	woning	1938	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0415/00B002	Is. Meyskensstraat	145	woning	XXA	AD	5	3	-	Ja
22662B0407/00S010	Romeinse Steenweg	1010	villa	XXA	AD/CO	3	0	-	Ja
22662B0407/00V007	Romeinse Steenweg	1010	villa	XXA	AD/CO	3	0	-	Ja
22662B0413/00G003	Steenweg op Brussel	346	woning	XXA	T/AD	4	3	-	Ja
22662B0418/00K003	Diepestraat	71	woning	1938	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0418/00L003	Diepestraat	67	woning	XXA	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0415/00C002	Is. Meyskensstraat	143	woning	XXA	AD	4	3	-	Ja
22662B0418/00N003	Diepestraat	65	woning	XXA	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0415/00E004	Cdt. J. De Blockplein	5	woon-/winkelhuis	XXA	AD	4	3	-	Ja
22662B0415/00S005	Is. Meyskensstraat	153	woning	1934	T/AD	4	3	-	Ja
22662B0422/00K000	Steenweg op Brussel	181	hoeve	1741	TBZ	2	0	-	Ja
22662B0419/00F008	Steenweg op Brussel	203	villa	1948	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0418/00X002	Diepestraat	85	woning	1936	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0418/00P002	Diepestraat	69	woning	1938	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0418/00H003	Diepestraat	81	woning	1937	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0415/00X002	Is. Meyskensstraat	147	woning	1933	AD	4	3	-	Ja
22662B0413/00Z003	Steenweg op Brussel	348-350	woning	1934 - 1935	T/AD	5	3	-	Ja
22662B0415/00T002	J. De Ridderlaan	142	woning	1926	AD	4	3	-	Ja
22662B0418/00G003	Diepestraat	83	woning	1936	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0415/00W005	Is. Meyskensstraat	155	woning	1935	AD	4	3	-	Ja
22662B0418/00T002	Diepestraat	77	woning	1938	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0415/00S002	J. De Ridderlaan	140	woning	1935	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0413/00L003	Steenweg op Brussel	354	woning	XXA	T/AD	5	3	Verkaveling	Ja
22662B0415/00G003	J. De Ridderlaan	132	woning	1928	AD	4	3	-	Ja
22662B0415/00T005	J. De Ridderlaan	130	woning	1930	AD	4	3	-	Ja
22662B0415/00K004	J. De Ridderlaan	128	woning	1934	AD	4	3	-	Ja
22662B0415/00Y002	Is. Meyskensstraat	149	woning	1933	AD	4	3	-	Ja
22662B0415/00L000	J. De Ridderlaan	130	woning	1930	AD	4	3	-	Ja
22662B0415/00Z002	Is. Meyskensstraat	151	woning	1933	AD/M	4	3	-	Ja
22662B0407/00S011	Romeinse Steenweg	998	complex	2000	H	3	0	-	Ja
22662B0076/L2_(x)	Zalighedenlaan	26 (12?)	villa (school)	XXA	AD	3	0	-	Ja

3.3.6 *Intégration des équipements communautaires dans la zone d'habitat clé*

Le RUP comprend des prescriptions relatives aux équipements communautaires. Les équipements communautaires relèvent du présent RUP sous la zone d'habitat clé (catégorie de désignation de la zone « Habitat ») en remplacement de la destination du plan régional (équipements communautaires) en vue d'une imbrication plus étroite des fonctions communautaires dans la zone d'habitat clé et d'une plus grande flexibilité relative à l'établissement de fonctions communautaires.

La fonction « équipements communautaires » a été ajoutée comme destination principale dans les mêmes catégories de destination pour l'« 'habitat » dans le RUP. Les prescriptions flexibles pour la modification de la fonction d'habitat en fonction communautaire et inversement donnent lieu à l'imbrication visée des deux fonctions dans le noyau.

Dans la zone intérieure Saint-Engelbert, une résidence se trouve actuellement dans la zone pour les équipements communautaires avec cinq niveaux de construction dans la situation existante. Dans l'état actuel, le projet comprend à la fois la fonction d'habitat et des services et commodités (fonction de soins, garde d'enfants, kind & gezin) et les équipements communautaires (bibliothèque communale) et se situe dans une vaste zone verte fermée à caractère public. En se basant sur les objectifs d'une utilisation compacte et efficace de l'espace, de la durabilité relative aux possibilités maximales d'utilisation de l'infrastructure bâtie existante, de l'utilisation multiple de l'espace de la flexibilité des destinations, une évolution vers la fonction d'habitat est visée dans le RUP (et pas seulement des logements sociaux). Dans le GRS de la commune, cette zone est déjà indiquée comme une 'zone mixte'. Une prescription a été élaborée spécifiquement pour cette zone en vue du maintien du nombre de niveaux de construction et de niveaux de logement.

De cette manière, une solution est par ailleurs proposée à une situation développée existante présentant une forte imbrication des fonctions à propos de laquelle le cadre planologique actuel pourrait manquer de clarté. En reprenant la fonction communautaire dans la catégorie 'habitat', on fait la lumière à la fois sur les possibilités de poursuivre la fonction d'habitat et sur la conversion en équipements communautaires.

Cette zone peut faire l'objet d'une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale selon les dispositions du Code de l'aménagement du territoire.

3.3.7 *Élaboration du RUP au niveau de la parcelle - corrections par rapport au plan régional*

Le RUP aspire à reprendre des parcelles complètes dans un souci de sécurité juridique et remplace en l'occurrence le plan régional.

En revanche, le plan régional n'a pas été adapté aux limites des parcelles lors de son élaboration. Par ailleurs, les limites du plan régional ont été dessinées à une échelle 1/10.000 qui dépasse en général le niveau de détail des limites individuelles des parcelles et, de ce fait, ne permet pas de déterminer sans équivoque la limite exacte de la destination du plan régional au niveau de détail du RUP.

Le RUP est par ailleurs établi sur la base de plans cadastraux récents et, pour la présentation de la situation juridique de fait et le calcul du bilan spatial (voir plus loin), la version numérisée du plan régional est utilisée. Les plans cadastraux numériques et les plans régionaux numériques présentent des divergences. Le bilan spatial relatif aux indemnisations des dommages liés à la planification spatiale, à la taxe sur les bénéfices de la planification spatiale et à la compensation des modifications de destination doit par exemple être vérifié au moyen de cartes analogiques du plan régional et d'un métré.

Les critères visant à reprendre les parcelles en dehors de la zone d'habitat sur le plan régional numérisé sont :

- a/ soit il s'agit de parcelles sur lesquelles des fonctions d'habitat déjà autorisées sont présentes ;

- b/ soit il s'agit de parcelles dont les constructions existantes ou la partie constructible se situent principalement dans la zone d'habitat et/ou une modification de fonction vers l'habitat peut donc être possible et souhaitable.

Ces parcelles sont dispersées dans ce RUP Niveaux de logement, aux lisières de la zone d'habitat existante selon le plan régional. De ce fait, différentes destinations du plan régional sont réaffectées dans le prolongement de la zone d'habitat: voir aussi le chapitre 4.5. « Bilan spatial ».

Le long du R0, quelques parcelles qui sont situées dans la destination de 'zone-tampon' selon le plan régional sont spécifiquement réaffectées. La bande de réservation existante de 30 m le long du R0 est cependant régie par arrêté royal: il s'agit d'une bande de recul qui ne peut faire l'objet d'une dérogation qu'avec une autorisation spéciale par arrêté ministériel. Par conséquent, la bande de réservation reste valable intégralement, au-delà du RUP.

Quelques parcelles avec des fonctions commerciales ou industrielles existantes à grande échelle ne sont pas entièrement reprises dans la région du plan du RUP Niveaux de logement parce qu'elles s'insinuent profondément dans une autre zone de destination que la zone d'habitat ou que le contexte planologique existant fixe des conditions imposant des limites. Il s'agit :

- de la parcelle 435K Mercedes-Benz Wemmel, Steenweg op Brussel, qui s'insinue profondément dans la zone agricole selon le plan régional. Bien que la zone agricole n'ait pas été reconfirmée ici (HAG) et n'ait pas été reprise dans le GRUP VSGB comme zones agricoles non bâties (plan partiel), la partie arrière de la parcelle n'appartient pas à la zone d'habitat clé de Wemmel, et n'est pas reprise dans le RUP Niveaux de logement. La parcelle n'est donc reprise que partiellement dans le RUP, et s'arrête à la limite du plan régional actuel;
- de la parcelle 43G Carrefour, Steenweg op Brussel, qui s'insinue profondément dans la zone de parc adjacente. Les constructions se trouvent aussi en grande partie dans la zone de parc. A hauteur de la délimitation entre la zone d'habitat et la zone de parc, la zone de destination art. B0.1.2. « Cours d'eaux impraticables des deuxième et troisième catégories et cours d'eau impraticables non classés » est d'application selon le GRUP VSGB et les prescriptions suivantes sont notamment en vigueur :

  Les demandes d'autorisation sont appréciées en tenant compte de la destination indiquée dans la couleur de fond.

  La destination indiquée dans la couleur de fond est d'application dans la mesure où elle est compatible avec la fonction de gestion de l'eau et la capacité de stockage de l'eau de la région et ne fait pas diminuer les liaisons naturelles via les vallées des rivières et des ruisseaux.

  Pour la destination déjà construite ou constructible dans la couleur de base, cela signifie toutes les opérations en tenant compte:

  - *de la conservation et la restauration de la capacité de stockage de l'eau des vallées de rivière et de ruisseau,*
  - *de la conservation et la restauration des caractéristiques structurelles des systèmes de rivière et de ruisseau, y compris les rives, la qualité de l'eau et la fonction de liaison,*
  - *de la conservation, la restauration et le développement de zones inondables, la gestion des inondations ou la prévention de la surcharge d'eau dans les zones destinées à l'habitation,*
  - *de la protection contre les inondations des bâtiments et infrastructures autorisés ou censés l'être.*

  Étant donné que l'article B0.1.2. du GRUP VSGB n'est pas abrogé par le présent RUP, puisque la destination indiquée dans la couleur de fond concerne ici une zone de parc (plan régional) et étant donné que la reprise de la partie bâtie de la parcelle dans la zone d'habitat clé ne conduit pas à une meilleure compatibilité avec la fonction de gestion de l'eau ou contribue à la capacité de stockage de l'eau de la zone et des liaisons naturelles via les vallées de rivière et de ruisseau et ne peut pas les préserver davantage, seule la partie de la parcelle située dans la zone d'habitat selon le plan régional sera reprise dans les destinations de ce RUP. Pour le reste de la parcelle, le plan régional reste valable avec la destination zone de parc.

- des parcelles 407S11 et 407B3 Mobica, chaussée romaine, qui s'insinuent profondément dans la zone tampon selon le plan régional. La parcelle n'est reprise que partiellement dans le RUP, et est délimitée en fonction de la limite actuelle du bâti ;
- de la parcelle 407R11 Lexus Brussels, Koningin Astridlaan, qui s'insinue profondément dans la zone tampon selon le plan régional. La parcelle n'est reprise que partiellement dans le RUP - uniquement ce qui concerne la partie située à l'intérieur de la zone d'habitat selon le plan régional. Le reste de la parcelle n'est pas repris en raison de la situation du bâti principalement dans la zone tampon. Le plan régional reste valable en l'occurrence ;
- de la parcelle 350S Dräger, Nerviërslaan/L. Guyotstraat, qui est uniquement reprise pour la partie limitée qui coïncide pratiquement avec la destination du plan régional pour l'habitat, actuellement utilisée comme voie d'accès à l'entreprise Dräger et à quelques parcelles en retrait dans la zone d'habitat ;
- de la parcelle 599P2, Kaasmarkt, qui est reprise partiellement dans le RUP Niveaux de logement, limité par le PPA 'Parc de conteneurs'. Ce PPA n'est pas remplacé par le RUP Niveaux de logement.

L'aperçu suivant explique et motive **la réaffectation en dehors des zones d'habitat**:

Catégorie de désignation de la zone **(ha)**	**Plan régional, PPA Saint-Engelbert,** **PPA Centre,** **GRUP VSGB**	**RUP 'Niveaux de logement' (ha)** **Logement/description**
Entreprise 24a 53ca	Zone de PME et entreprises artisanales	Parcelles d'habitation existantes à l'arrière de la Is. Meyskensstraat et de la Koningin Astridlaan. Parcelle sans fonction d'habitat dont la partie construite ou constructible se trouve principalement dans la zone d'habitat (critère b) : 367S, 363H, 366C2. Parcelle 350S Dräger, Nerviërslaan/L. Guyotstraat, est reprise uniquement pour la partie limitée qui coïncide pratiquement avec la destination pour l'habitat du plan régional, utilisée actuellement comme voie d'accès à l'entreprise Dräger et quelques parcelles situées à l'arrière dans la zone d'habitat.
Zone agricole 20a 69ca	Zones agricoles	Arrière des parcelles d'habitation existantes le long de la J. Bruyndonckxstraat, de Kaasmarkt, de la Steenweg op Brussel, et de Ronkel. Partie sans fonction d'habitat dont la partie construite ou constructible est située principalement dans la zone d'habitat : 603D2, 417B9, 416H, 414W6.
Catégorie des équipements communautaires et d'utilité publique 3ha 15a 14ca	Équipements communautaires	Zone intérieure de la Prins Boudewijnstraat – De Ridderlaan. Cette zone est intégrée dans la zone d'habitat dans le noyau de Wemmel en fonction du renforcement du noyau et de l'imbrication des fonctions du centre dans le noyau (voir aussi plus haut). Arrière des parcelles d'habitation existantes dans la zone du coin de la HJ. Vanden Broekstraat x Steenweg op Brussel. Les zones à hauteur de la Pastorijstraat et à hauteur de l'intersection de la Marktstraat et de la A. Verhasseltstraat sur la Kerkstraat, ont été destinées à des équipements communautaires selon le PPA Centre.
Catégorie des activités	Zone récréative	Parcelles d'habitation existantes à l'arrière de la J.

récréatives : 67a 58ca	Bruyndonckxstraat, de Kaasmarkt, de la H. Folletlaan, d'Obberg et de la Vijverslaan.

Catégorie de désignation de la zone **(ha)**	**Plan régional, PPA Saint-Engelbert,** **PPA Centre,** **GRUP VSGB**	**RUP 'Niveaux de logement' (ha)** **Logement/description**
Catégorie bois, autres espaces verts, réserves et natures : 1ha 74a 59ca	Zones tampons	Parcelles d'habitation existantes à l'arrière de la Koningin Astridlaan, de la Koning Albert I laan et de la Limburg Stirumlaan. Parcelles situées entre la chaussée romaine et le ring R0 de Bruxelles. Il s'agit ici de parcelles d'habitation existant dans la zone tampon, de parcelles d'habitation qui se trouvent en partie dans la présente zone d'habitat le long de la chaussée romaine. Les parcelles 407S11 et 407B3 Mobica, ainsi que 345E Quick et Pizza Hut, le long de la chaussée romaine, s'insinuent profondément dans la zone tampon selon le plan régional. La parcelle n'est reprise qu'en partie dans le RUP, est délimitée sur la limite du bâti actuelle (Mobica), ou la limite du plan régional (Quick et Pizza Hut – la limite de la zone du plan régional coïncide pratiquement avec la limite du bâti). La parcelle 407R11 Lexus Brussels, Koningin Astridlaan, s'insinue profondément dans la zone tampon selon le plan régional, le bâti se trouve principalement dans la zone tampon. La parcelle n'est reprise que partiellement dans le RUP - uniquement en ce qui concerne la partie située dans la zone d'habitat selon le plan régional. Le reste de la parcelle n'est pas repris en raison de la situation du bâti, principalement dans la zone tampon. Le plan régional reste valable en l'occurrence.
	Zones naturelles	Arrière des parcelles d'habitation existantes dans la zone de coin de la H. Folletlaan x Obberg. La parcelle 412G2 – à savoir le point le plus au sud de du bâti d'un seul tenant sur la Steenweg op Brussel – est reprise dans sa totalité dans le RUP. La parcelle 411A ne fait pas partie du bâti du noyau d'un seul tenant, est reprise dans la zone agricole en construction selon le GRUP VSGB et n'est par conséquent pas reprise dans le RUP.
	Zones de parc	Les parcelles d'habitation existantes à l'arrière de la Vijverslaan, de la De Limburg Stirumlaan et de Brabants Dal, ainsi qu'un volume limité des jardins avant d'une parcelle le long de la Pastorijstraat.
	Total	**5ha 59a 59ca**

Pour une présentation sur le plan: voir annexe 3 plan 'registre de compensation des dommages résultant de la planification spatiale'.

3.3.8 *Harmonisation avec le RUP activités sportives et récréatives étrangères à la zone (en cours d'élaboration)*

La commune de Wemmel élabore actuellement un RUP « activités sportives et récréatives étrangères à la zone » (phase : concertation plénière). Les limites du RUP 'activités sportives et récréatives étrangères à la zone' en cours d'élaboration sont adaptées sur celles du RUP Niveaux de logement, les bandes résidentielles qui appartiennent à la zone d'habitat étant par ailleurs reprises dans la zone du plan de ce RUP, et exclues de la procédure ultérieure pour le RUP activités sportives et récréatives étrangères à la zone.

Ci-dessous, les plans graphiques du RUP activités sportives et récréatives étrangères à la zone (phases : concertation plénière) sont présentés :

Figure: RUP activités récréatives - plan graphique du site « plan partiel 3: Tennis Balcaen » (concertation plénière)

Figure: RUP activités récréatives - plan graphique du site 'plan partiel 4: complexe de football Vanlangenhove' (concertation plénière)

Figure: RUP activités récréatives - plan graphique du site ‘plan partiel 5: hall sportif et étang communal ‘ (concertation plénière)

3.4 Screening de l'obligation d'EIE de plan (y compris évaluation aquatique)

Le Gouvernement flamand a approuvé le 12 octobre 2007 l'arrêté relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement des plans et des programmes. Cet arrêté exécute le décret du 27 avril 2007, aussi appelé décret EIE de plan et est entré en vigueur le 1er décembre 2007.

La nouvelle réglementation prévoit que les autorités qui veulent élaborer un plan susceptible d'avoir des incidences importantes sur l'environnement doivent d'abord recenser ces incidences sur l'environnement et les alternatives éventuelles. En tenant compte déjà dans la phase du plan de l'homme et de l'environnement, on évite de ne découvrir qu'à un stade très avancé qu'un projet spécifique n'est pas faisable.

Dans le cadre de l'obligation légale pour le RUP « Niveaux de logement », un screening des incidences importantes escomptées a été réalisé. La demande porte sur l'avant-projet de RUP qui sera envoyé en fonction de la réunion plénière.

Conformément au chapitre II article 3 §1er de l'arrêté du Gouvernement flamand relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement des plans et des programmes, l'initiateur (la commune de Machelen) consulte d'initiative et au plus tard au moment où il peut délimiter les objectifs et la portée du plan ou programme envisagé, les instances suivantes:

- 1° la députation de la province pour laquelle le plan ou programme envisagé peut avoir des incidences sur l'environnement;
- 2° les instances concernées, en fonction de la position et des incidences importantes escomptées du plan ou programme envisagé pour, le cas échéant, la santé et la sécurité de l'homme, l'aménagement du territoire, la biodiversité, la faune et la flore, les réserves d'énergies et de matières premières, le sol, l'eau, l'atmosphère, les facteurs climatologiques, le bruit, la lumière, les biens matériels, le patrimoine culturel en ce compris le patrimoine architectonique et archéologique, le paysage et la mobilité.

L'évaluation aquatique pour ce plan sera élaborée dans le cadre du screening de l'EIE de plan.

3.4.1 *Conclusions de la demande de consultation*

Avec l'approbation par le Gouvernement flamand de l'arrêté relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement des plans et programmes le 12 octobre 2007, l'initiateur d'un plan avec des incidences importantes - escomptées, comme, par exemple, les plans d'exécution spatiaux, recenseront ces incidences sur l'environnement et les alternatives éventuelles.

Une EIE de plan est obligatoire pour les plans et programmes qui peuvent avoir des incidences importantes escomptées sur l'environnement. Pour pouvoir conclure ou non à une obligation d'EIE de plan, les trois étapes suivantes doivent être accomplies au cas par cas :

- Étape 1 : le plan relève-t-il de la définition d'un plan de programme, tel qu'il est défini dans le Décret du 5 avril 1995 contenant des dispositions générales concernant la politique de l'environnement (DABM) ?
- >> Les RUP relèvent de cette définition;
- Etape 2: le plan relève-t-il du champ d'application du DABM ?
- >> C'est le cas si :
    - le plan constitue le cadre à l'attribution d'une autorisation (autorisation urbanistique, autorisation écologique, autorisation d'aménagement de la nature, autorisation de coupe, etc.) à un projet;
    - le plan a éventuellement des incidences importantes sur des zones spéciales de conservation, ce qui nécessite une évaluation appropriée.

Les plans d'exécution spatiaux communaux constituent le cadre à la délivrance d'une autorisation urbanistique qui ne peut être accordée que lorsque le projet envisagé se trouve dans l'affectation correspondant à l'affectation déterminée dans le plan d'exécution spatial. Le RUP forme donc le cadre sur la base duquel l'autorisation urbanistique est attribuée. Le RUP « niveaux de logement » relève par conséquent du champ d'application du DABM.

- Étape 3 : le plan relève-t-il de l'obligation d'EIE de plan ?
- >> En l'occurrence, une distinction est opérée entre :

Les plans qui sont tenus « de plein droit » à une EIE de plan (pas de « screening » préalable requis) :

- les plans qui constituent le cadre des projets et des annexes I, II ou III de l'A. Gouv. fl. du 10 décembre 2004 et sa modification du 1er mars 2013 et ne régissent pas l'utilisation d'une petite zone au niveau local, n'impliquent pas une petite modification et se rapportent à l'agriculture, à la sylviculture, à la pêche, à l'énergie, à l'industrie, aux transports, à la gestion des déchets, à la gestion de l'eau, aux télécommunications, au tourisme et à l'aménagement du territoire (par définition, un RUP satisfait à cette dernière condition) ;
- les plans pour lesquels une évaluation appropriée est requise, à l'exception de ceux qui déterminent l'utilisation d'une petite zone au niveau local ou impliquent une petite modification.

Les plans qui ne relèvent pas de la catégorie précédente et pour lesquels il faut apprécier au cas par cas s'ils peuvent avoir des incidences importantes sur l'environnement >> « obligation de screening »

Les plans pour les situations d'urgence (qui ne sont pas tenus à un EIE de plan mais qui ne sont pas pertinents ici).

Le RUP « Niveaux de logement » peut constituer le cadre à l'attribution d'autorisations pour des projets énumérés à l'annexe III de l'arrêté de mars 2013 relatif à l'EIE de projet (ajoutée par l'art. 19 de l'A. Gouv. fl; du 1er mars 2013, M.B. 29 avril 2013) :

> 10. Projets d'infrastructure
>
> b) projets de développement urbain, y compris la construction de centres commerciaux et de parkings (projets qui ne relèvent pas de l'annexe II).
>
> 13. Modification ou expansion de projets
>
> La modification ou l'expansion de projets des annexes I, II of III pour lesquels une autorisation a déjà été délivrée et qui ont été exécutés ou sont en cours d'exécution.

La région du plan détermine l'utilisation d'une petite zone au niveau local ou implique une petite modification parce que le RUP traite uniquement la zone d'habitat existante et, dans celle-ci, désigne seulement des zones limitées dans les noyaux d'habitat de Wemmel où des niveaux de logement supplémentaires sont souhaitables et bénéficiera par conséquent d'un screening.

Le RUP peut constituer un cadre pour l'attribution d'une autorisation pour un projet énuméré dans les annexes I, II ou III de l'arrêté du 10 décembre 2004 relatif à l'EIE de projet, à savoir pour un projet énuméré dans les rubriques 10b (« projets d'infrastructure ») et 13 de l'annexe III.

Il peut désormais être motivé que le RUP implique une petite modification et régit seulement l'utilisation d'une petite zone au niveau local et peut par conséquent bénéficier d'un screening.

<u>Discipline Sol et eaux souterraines :</u>

Dans la discipline sol et eaux souterraines, des incidences négatives importantes ne sont pas attendues par l'exécution du RUP étant donné que la finalité du plan tient compte des mesures nécessaires à cet effet.

Cependant, plusieurs recommandations seront proposées pour rendre le plan plus respectueux de l'environnement: A hauteur des zones non bâties dans la région du plan de Wemmel, une attention suffisante doit être accordée à la sensibilité à l'érosion de la région. En cas de développement de nouveaux logements, il est conseillé de prévoir suffisamment de zones vertes et de zones tampons :

tant en haut et sur les pentes en vue de la protection des nouveaux projets résidentiels qu'en bas ou le long des bords en protection des fonctions et bâtiments existants. Il est conseillé d'utiliser des revêtements perméables et le développement doit permettre une quantité suffisante de zones non revêtues et recouvertes de végétation. Par ailleurs, on peut aspirer à conserver le relief actuel dans ces zones en intégrant des habitations dans le relief.

Discipline Eaux de surface et eaux usées :

Dans la discipline eaux de surface et eaux usées, des incidences négatives importantes ne sont pas attendues par l'exécution du RUP étant donné que la finalité du plan tient compte des mesures nécessaires à cet effet et en partant du principe que certaines mesures doivent de toute façon être prises pour le développement de nouvelles zones de projet par la réglementation relative aux eaux pluviales recueillies et les prescriptions du Vlarem en matière d'eaux usées.

Discipline Faune et Flore :

Des incidences négatives importantes ne sont pas attendues pour la discipline Faune et Flore en cas d'exécution du RUP.

Discipline Paysage, patrimoine architectural et archéologie :

Dans le cadre de la discipline paysage, patrimoine architectural et archéologie, des incidences négatives importantes ne sont pas attendues par l'exécution du RUP étant donné que la finalité du plan tient compte des mesures nécessaires à cet effet.

Une recommandation supplémentaire consiste toutefois, pour toute demande urbanistique de nouveaux projets de construction avec des interventions dans le sol, à examiner la nécessité de recherches archéologiques avec l'autorité compétente (demande de conseil auprès du Patrimoine immobilier).

Discipline Homme :

Le plan n'apporte pas de contribution importante à la pollution déjà présente de l'air et due au bruit mais prévoit la possibilité d'une augmentation (limitée) de la fonction résidentielle existante dans plusieurs parties de la commune avec une moins bonne qualité de l'environnement résidentiel sur le plan de l'air et du bruit. Des incidences négatives importantes ne sont pas attendues dans les prestations urbanistiques de ce fait.

Lacunes dans les connaissances :

Des lacunes susceptibles d'empêcher l'évaluation d'une incidence n'ont pas été constatées directement.

Effets transfrontaliers :

La région du plan jouxte la Région de Bruxelles-Capitale.

Étant donné l'échelle du développement et l'absence d'incidences importantes sur l'environnement, comme discuté dans les disciplines précédentes, on peut en conclure qu'il n'y aura pas d'incidence importante au-delà des frontières régionales ou nationales.

Conclusions transdisciplinaires de l'étude relative aux incidences sur l'environnement

Sur la base des informations disponibles pour le moment, on peut conclure que des incidences importantes pour l'environnement ne sont pas à attendre à la suite du RUP « Niveaux de logement » à Wemmel, en tenant compte des mesures d'atténuation.

Le RUP « Niveaux de logement », qui fait l'objet de cet examen préalable au rapport des incidences sur l'environnement ne relève par conséquent pas, en vertu de l'examen précédent des incidences, de l'obligation d'EIE de plan, comme le prévoit le décret EIE de plan du 27/04/2007 et ses modifications. Les mesures d'atténuation nécessaires proposées dans cette étude seront reprises ou prises en compte dans le processus de RUP.

3.4.2 *Demande de conseil aux services de gestion des rapports des incidences sur l'environnement (service EIE)*

Le 13/01/2015, une demande de conseil a été formulée à cet effet au service de gestion des rapports d'incidence sur l'environnement. Le 30/01/2015, le service EIE a communiqué une sélection des instances concernées pertinentes qui doivent être consultées à la lumière de l'examen de l'obligation d'EIE du plan. Il s'agit :

Lijst adviesinstanties voor SCRPL15005 volgens het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12-10-2007

Provinciebestuur Vlaams-Brabant	Dienst Ruimtelijke Ordening	Provincieplein 1	3010 Leuven		
Ruimte Vlaanderen - APL - Vlaams-Brabant	VAC	Diestsepoort 6 bus 91	3000 Leuven		
Onroerend Erfgoed - Vlaams-Brabant	VAC	Diestsepoort 6 bus 94	3000 Leuven		
Agentschap Wonen-Vlaanderen	Afdeling Wonen	t.a.v. Hilde Van den Bosch	Afdelingshoofd	Koning Albert II-laan 19 bus 40	1210 Brussel
Agentschap Wegen en Verkeer	Buitendienst Vlaams-Brabant	t.a.v. het afdelingshoofd	VAC	Diestsepoort 6 bus 81	3000 Leuven
Departement MOW	t.a.v. Filip Boelaert, secretaris-generaal	Graaf de Ferrarisgebouw	Koning Albert II-laan 20 bus 2	1000 Brussel	
De Lijn - Vlaams-Brabant	T.a.v. Johan Van Looy	Directeur	Martelarenplein 19	3000 Leuven	
Departement LNE	Afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen	Dienst Land en Bodembeschermi ng	Koning Albert II-laan 20 bus 20	1000 Brussel	
OVAM	Afdeling Bodembeheer	Dienst Databeheer	t.a.v. Natalie Hoffmann	Stationsstraat 110	2800 Mechelen
Departement LNE	Afdeling Lucht, Hinder, Risicobeheer, Milieu en Gezondheid	Dienst Hinder en Risicobeheer	Graaf de Ferraris-gebouw	Koning Albert II-laan 20, bus 8	1000 Brussel
Departement LNE	Afdeling Lucht, Hinder, Risicobeheer, Milieu en Gezondheid	Dienst Lucht en Klimaat	Graaf de Ferraris-gebouw	Koning Albert II-laan 20, bus 8	1000 Brussel

3.4.3 *Avis sur la demande de consultation*

Un dossier de demande de consultation a été transmis le 26/05/2015 pour avis aux instances désignées par le service EIE. La matrice des avis est jointe en annexe et donne un aperçu des avis reçus.

3.4.4 *Décision du service EIE à propos de la nécessité d'une EIE de plan*

Sur la base des avis reçus, un dossier définitif de screening a été transmis le 16/07/2015 au service EIE. Le 18/08/2015, la décision du service EIE a été reçue : le plan envisagé ne donne pas lieu à des incidences négatives importantes pour l'environnement et l'établissement d'un EIE de plan n'est pas nécessaire.

La note de screening de l'obligation de l'EIE de plan et la décision du service EIE seront jointes en annexe.

3.4.5 *Modifications au plan après la réunion plénière*

Le plan a été modifié à l'occasion des remarques de la réunion plénière. Les modifications concernent :

- adaptation des définitions des notions et harmonisation des notions entre le RUP et le règlement urbanistique général (en cours d'étude), dans un souci d'uniformité ;
- addition aux art. 1er, art. 3, art. 4, art. 6 et art. 7 de l'option d'un niveau de construction partiel en remplacement du volume de toiture, telle qu'elle figure déjà dans les art. 2 et art. 5 ;
- adaptations de la région du plan en fonction de :
    - l'harmonisation au niveau de la parcelle : la reprise de parcelles complètes est recherchée ;

- harmonisation en fonction de la délimitation actuelle du RUP activités sportives étrangères à la zone (à l'étude, concertation plénière tenue) ;
- harmonisation en fonction des limites des zones du plan partiel du GRUP Zone stratégique flamande autour de Bruxelles : pas de reprise de la zone agricole en construction dans le RUP Niveaux de logement).

Les modifications au plan n'ont pas d'impact sur l'évaluation des incidences dans le screening de l'obligation EIE de plan. Les conclusions du screening de l'obligation d'EIE de plan sont valables pour le plan modifié.

4 Plan graphique et prescriptions urbanistiques

4.1 Plan graphique réglementaire

Les éléments de la vision sont traduits en un plan graphique réglementaire. Le plan graphique indique pour quelle(s) zone(s) le plan est d'application. Le plan graphique doit être lu conjointement avec les prescriptions urbanistiques correspondantes en matière de destination, d'aménagement et/ou de gestion.

4.2 Prescriptions urbanistiques réglementaires

Les éléments de la vision sont également traduits en prescriptions urbanistiques réglementaires.

Au moyen des dispositions générales en vigueur, des obligations sont imposées en matière de :

- Utilisation des terrains
- Durabilité
- Equilibre hydrologique
- Utilisation des matériaux et conception

Des prescriptions urbanistiques spécifiques sont formulées pour les différentes zones de destination désignées sur le plan graphique :

- Art. 1er. Zone-clé d'habitat de construction avec maximum 2 niveaux de construction et maximum 2 niveaux de logement
- Art. 2. Zone-clé d'habitat de construction avec maximum 2 niveaux de construction et maximum 3 niveaux de logement
- Art. 3. Zone-clé d'habitat de construction avec maximum 3 niveaux de construction et maximum 3 niveaux de logement
- Art. 4. Zone-clé d'habitat de construction avec maximum 3 niveaux de construction et maximum 3 niveaux de logement
- Art. 5. Zone-clé d'habitat de construction avec maximum 3 niveaux de construction et maximum 4 niveaux de logement
- Art. 6. Zone-clé d'habitat de construction avec maximum 4 niveaux de construction et maximum 4 niveaux de logement
- Art. 7. Zone-clé d'habitat de construction avec maximum 5 niveaux de construction et maximum 5 niveaux de logement
- Art. 8. Patrimoine architectural (surpression)

Les prescriptions urbanistiques indiquent quels sont la destination, l'aménagement et/ou la gestion pour la zone de destination correspondante.

4.3 Interaction avec le règlement urbanistique communal

Les prescriptions d'un RUP communal prévalent sur les prescriptions du règlement urbanistique communal.

4.4 Liste limitative des prescriptions à abroger

4.4.1 *PPA Centre*

Les prescriptions et destinations selon le PPA « Centre », pour les parcelles situées dans la région du plan de ce RUP, sont abrogées avec les prescriptions du présent RUP.

4.4.2 *PPA Saint-Engelbert*

Les prescriptions et destinations selon le PPA « Saint-Engelbert », pour les parcelles situées dans la région du plan de ce RUP, sont abrogées avec les prescriptions du présent RUP.

4.4.3 *Plan régional Halle-Vilvoorde-Asse*

Les prescriptions suivantes en vigueur dans le plan régional de Halle-Vilvoorde-Asse (AR du 07/03/1977) pour les « zones d'habitat » et « zones tampons » sont abrogées avec les prescriptions du présent RUP:

- zones d'habitat :

  *Les **zones d'habitat** sont destinées à l'habitat ainsi qu'aux commerces, aux services, aux activités artisanales et aux petites entreprises dans la mesure où ces activités des entreprises ne doivent pas être écartées dans une zone désignée à cet effet pour des raisons de bon aménagement du territoire, aux espaces verts, aux établissements socioculturels, aux installations d'utilité publique, aux infrastructures touristiques, aux exploitations agricoles. Ces entreprises, infrastructures et établissements ne peuvent cependant être autorisés que dans la mesure où ils sont compatibles avec leur environnement direct.*

- Zones pour équipements communautaires et d'intérêt public

- Zones pour entreprises artisanales et zones pour petites et moyennes entreprises :

  Les **zones industrielles**: celles-ci sont destinées à l'établissement d'entreprises industrielles ou artisanales. Elles comprennent une zone tampon. Dans la mesure nécessaire en fonction de la sécurité et du bon fonctionnement de l'entreprise, elles peuvent notamment comprendre également le logement du personnel de surveillance. Dans ces zones, des entreprises de services complémentaires au profit d'autres entreprises industrielles sont autorisées, à savoir: agences bancaires, stations-service, entreprises de transport, restaurants collectifs, entrepôts pour marchandises destinées à la vente nationale ou internationale.

  Pour les zones industrielles, la subdivision suivante peut être opérée: **les zones pour les entreprises industrielles et les zones pour les petites et moyennes entreprises**. Ces zones sont notamment destinées aux petits entrepôts de marchandises, de véhicules d'occasion et de ferraille, à l'exception des déchets de nature toxique.

- Zones agricoles :

  *Les **zones agricoles** sont destinées à l'agriculture au sens large. Saufs dispositions particulières, les zones agricoles peuvent contenir uniquement les bâtiments nécessaires pour l'exploitation, le logement de l'exploitant, ainsi que des possibilités d'hébergement dans la mesure où celles-ci font partie intégrante d'une exploitation viable ainsi que des exploitations para-agricoles. Les bâtiments destinés à des activités agricoles non liées à la terre à caractère industriel ou à l'élevage intensif ne peuvent être construits qu'à 300m minimum d'une zone d'habitat ou à 100m minimum d'une zone d'extension d'habitat à moins qu'il ne s'agisse d'une zone d'habitat à caractère rural. Les distances de 300 et 100 m ne sont cependant pas d'application en cas d'extension d'exploitations existantes. La transition à une zone forestière est autorisée conformément à l'article 35 du Code rural relatif à la délimitation des zones agricoles et forestières.*

- Zones naturelles :

  *Les **zones vertes** sont destinées à la préservation, à la protection et à la restauration de l'environnement naturel. Les **zones naturelles** comprennent les bois, les forêts, les tourbières, les landes, les marais, les dunes, les roches, les alluvions, les plages et d'autres zones similaires. Dans ces régions, des pavillons de chasse et de pêche peuvent être construits dans la mesure où ils ne peuvent être utilisés comme résidence, même à titre temporaire.*

- Zones de parc :

*Les **zones de parc** doivent être conservées dans leur état ou sont destinées à être aménagées de manière à pouvoir remplir leur fonction sociale dans des zones urbanisées ou non.*

- Zones tampons :

  *Les **zones tampons** doivent être conservées dans leur état ou aménagées comme des espaces verts afin de servir de transition entre les zones dont les destinations ne sont pas compatibles ou qui doivent être séparées en vue d'un bon aménagement du territoire.*

- Zones récréatives :

  *Les **zones récréatives** sont destinées à y installer des installations récréatives et touristiques, avec des possibilités d'hébergement ou non. Dans ces zones, les opérations et travaux peuvent être soumis à des restrictions afin de préserver le caractère récréatif des zones.*

- Zones pour équipements communautaires et d'intérêt public :

  Les zones destinées à un autre usage du sol :
  Dans ces zones, le logement est autorisé dans la mesure où il est nécessaire pour le bon fonctionnement des installations.
  *Les **zones pour équipements communautaires et d'intérêt public.***

4.4.4 *RUP régional Zone stratégique flamande autour de Bruxelles et zone d'espace ouvert contiguës*

Les prescriptions de l'article B9.1 zone d'habitat de la zone du RUP régional Zones stratégiques flamandes autour de Bruxelles et zones d'espaces ouverts contiguës sont abrogées :

Article B9.1 Zone d'habitat

Article B9.1.1

La zone est destinée à l'habitation et aux activités et commodités apparentées à l'habitation. Par activités et commodités apparentées à l'habitation, il faut entendre: les commerces, les établissements horeca, l'hébergement touristique, les entreprises, les bureaux et services, les équipements communautaires et d'utilité publique et privée, les espaces verts publics et les espaces revêtus publics, les infrastructures socio-culturelles et récréatives.

Article B9.1.2

Tous les actes qui sont nécessaires ou utiles pour la réalisation de la destination sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'environnement sur le plan de l'échelle et de l'impact spatial. En l'occurrence, il faut à tout le moins prêter attention à :

- *la relation avec les fonctions présentes dans l'environnement ;*
- *l'influence de l'environnement ce qui concerne le nombre d'utilisateurs, d'habitants ou de visiteurs attendus ;*
- *l'influence sur la mobilité et la viabilité du trafic ;*
- *la relation avec les destinations arrêtées dans les environs de la zone d'habitat ;*
- *la densité résidentielle existante ou souhaitée ;*
- *l'intégration dans l'environnement ;*
- *les garanties d'espaces verts suffisants.*

Article B9.1.3

Dans cette zone, le nombre de niveaux de construction est limité à 2. Si un toit en pente avec une pente entre 30 et 60° est prévu sur le bâtiment, un troisième niveau de construction, dont la hauteur à exploiter ne peut excéder 4,50 m peut encore être prévu dans ce volume. Si

un toit en pente n'est pas prévu, un troisième niveau de construction dont la hauteur à exploiter ne peut excéder 4,50 m peut être réalisé dans le volume du toit en pente imaginaire.

Lors de l'évaluation des demandes d'autorisation, il y a lieu d'apprécier sur la base du nombre de niveaux de construction et de la hauteur de construction dans les environs si un nombre supérieur ou inférieur de niveaux de construction peut être autorisé.

Un niveau de construction est un étage à exploiter au-dessus du sol. La hauteur d'un niveau de construction est mesurée entre le plancher et le plafond de chaque étage. Un étage au-dessus du sol est un étage dont le plancher se trouve au maximum 1,50 m en dessous du sol, mesuré à partir du plus bas du niveau du sol adjacent au bâtiment. Les niveaux de construction qui sont supérieurs à 4,50 m sont considérés comme plusieurs niveaux de construction à compter comme un multiple de 2,25 m.

Le nombre autorisé de niveaux de construction peut être modifié par la commune ou la province dans un plan d'exécution spatial jusqu'à quatre niveaux de construction maximum. Tant que la commune ou la province n'augmente pas le nombre de niveaux de construction en adoptant un plan d'exécution spatial, 2 niveaux de logement maximum peuvent être autorisés dans le nombre autorisé de niveaux de construction.

Article B9.1.4

Dans les demandes d'autorisation pour un projet qui est déterminant pour le développement global de la région ou à partir de 1 ha et/ou 25 unités de logement ou dans toute demande d'autorisation dans la zone d'habitat Ronkelhof, sauf en ce qui concerne les habitations et bâtiments existants, une étude d'aménagement sera jointe. L'étude d'aménagement est un document informatif pour l'autorité délivrant l'autorisation en vue d'apprécier la demande d'autorisation dans le cadre du bon aménagement du territoire et des prescriptions urbanistiques pour la région.

L'étude d'aménagement indique également comment le projet envisagé se présente par rapport à ce qui a déjà été réalisé dans la région et/ou au développement possible du reste de la région.

L'étude d'aménagement pour la région Ronkelhof démontre comment jouer sur la situation et la vue sur l'espace ouvert attenant. L'étude d'aménagement fait partie du dossier relatif à la demande d'autorisation urbanistique et, à ce titre, est transmise aux instances consultatives conformément à la procédure applicable pour le traitement des demandes. Toute nouvelle demande d'autorisation peut contenir une étude d'aménagement existante ou une étude d'aménagement nouvelle ou adaptée.

Article B9.1.5

Dans cette région, une autorisation pour:

1° des lotissements d'au moins dix lots destinés à la construction d'habitations ou avec une superficie au sol supérieure à 1/2 ha, quel que soit le nombre de lots;

2° des projets de construction d'habitations groupées, au moins 10 logements étant développés à cette occasion;

3° la construction ou la reconstruction d'immeubles d'appartements, au moins cinquante appartements étant créés à cette occasion ;

4° les lotissements, les projets de construction d'habitations groupées et les projets de construction ou de reconstruction d'immeubles d'appartements qui ne satisfont pas aux conditions visées aux points 1°, 2° ou 3°, et pour lesquels un permis de lotir ou une autorisation urbanistique est demandé par un lotisseur ou un maître d'œuvre dont le projet est attenant à d'autres terrains à développer par le même lotisseur ou maître d'œuvre, qui occupent une superficie de plus d'un demi-hectare, avec les terrains sur lesquels porte la

demande, ne sont autorisés que s'il est réalisé, dans le cadre du projet de lotissement ou de construction, une offre de logements sociaux égale à :

a) soit minimum quarante et maximum cinquante pour cent pour les terrains qui sont la propriété d'administrations flamandes ou de personnes morales semi-publiques flamandes ;

b) soit au minimum vingt et au maximum vingt-cinq pour cent pour les terrains qui sont la propriété d'autres personnes physiques ou morales.

Il est possible de fixer un objectif qui est inférieur aux objectifs minimaux visés aux premiers alinéas a) ou b) si celui-ci est motivé par l'offre existante et prévue de logements sociaux, les facteurs contextuels sociaux et les caractéristiques spatiales de la nouvelle zone d'habitat. Une telle dérogation n'a jamais pour conséquence de fixer un objectif qui soit inférieur à la moitié des objectifs minimaux visés dans les premiers alinéas a) ou b).

Article B9.1.6

Dans cette zone, une autorisation pour

1° des lotissements d'au moins dix lots destinés à la construction d'habitations ou avec une superficie au sol supérieure à un demi-hectare, quel que soit le nombre de lots ;

2° des projets de construction d'habitations groupées, au moins dix logements étant développés à cette occasion ;

3° la construction ou la reconstruction d'immeubles d'appartements, au moins cinquante appartements étant créés à cette occasion ;

4° les lotissements, les projets de construction d'habitations groupées et les projets de construction ou de reconstruction d'immeubles d'appartements qui ne satisfont pas aux conditions visées aux points 1°, 2° ou 3°, et pour lesquels un permis de lotir ou une autorisation urbanistique est demandé par un lotisseur ou un maître d'œuvre dont le projet est attenant à d'autres terrains à développer par le même lotisseur ou maître d'œuvre, qui occupent une superficie de plus d'un demi-hectare avec les terrains sur lesquels porte la demande ; n'est délivrée que s'il est réalisé, dans le cadre du projet de lotissement ou de construction, une offre de logements sociaux de 40% réduite de la part spécifiée à l'article 13.6.

Article B9.1.7

Jusqu'à ce qu'une autorisation soit délivrée pour la réalisation de la destination, sont autorisés, par parcelle, les opérations, installations et aménagements qui sont nécessaires ou utiles pour l'exploitation d'entreprises agricoles à l'exclusion de la construction de bâtiments et de constructions comparables.

NOTE: Le GRUP VSGB comprend une désignation symbolique pour les cours d'eau impraticables des 2e et 3e catégories et pour les cours d'eau impraticables non classés (surpression) à hauteur de la région du plan, **article B0.1.2.: Cet article ne sera pas abrogé par le présent RUP communal et reste intégralement d'application.**

4.4.5 *Prescriptions de lotissement*

Les permis de lotir suivants sont abrogés avec les prescriptions du présent RUP, pour les parties du lotissement situées dans la région du plan:

#	nr. vergunningenregister	DossierNr	Percelen	InternNr	ArohmNr	DossierType	DatBeslis	Beslissing
1	23102_2003_339	VK19621	22662_B_0135_X_000_00 22662_B_0135_W_000_00	A/1.1962	334/FL/2	AVKAVOS	21/09/1962 0:00	Vergunning
3	23102_2003_260	VK19623	22662_B_0373_H_000_00	A/3.1962	334/FL/9	AVKAVOS	17/12/1962 0:00	Vergunning
5	23102_2003_312	VK19632	22662_B_0040_C_005_00 22662_B_0040_E_004_00 22662_B_0040_D_005_00 22662_B_0040_D_004_00	A/2.1963	334/FL/11	AVKAVOS	01/02/1963 0:00	Vergunning
8	23102_2003_172	VK19635	22662_B_0383_P_005_00	A/5.1963	334/FL/22	AVKAVOS	17/06/1963 0:00	Vergunning
11	23102_2003_175	VK19638	22662_B_0343_F_004_00 22662_B_0343_R_002_00 22662_B_0378_E_003_00 22662_B_0378_X_003_00 22662_B_0378_L_003_00 22662_B_0343_Y_002_00 22662_B_0378_R_003_00 22662_B_0343_P_003_00 22662_B_0343_S_003_00 22662_B_0343_P_004_00 22662_B_0343_A_004_00 22662_B_0378_K_003_00 22662_B_0343_Z_003_00 22662_B_0343_B_002_00 22662_B_0378_W_003_00 22662_B_0343_K_004_00 22662_B_0343_L_003_00 22662_B_0343_R_003_00 22662_B_0343_M_004_00 22662_B_0378_V_003_00	A/8.1963	334/FL/32	AVKAVOS	28/10/1963 0:00	Vergunning
14	23102_2003_211	VK196411	22005_A_0573_H_000_00 22005_A_0573_M_000_00 22005_A_0573_L_000_00 22005_A_0566_Z_007_00 22005_A_0571_K_000_00 22005_A_0571_M_000_00 22005_A_0573_K_000_00	A/11.1964	334/GL/58	AVKAVOS	06/10/1964 0:00	Vergunning
20	23102_2003_214	VK19646	22662_B_0006_B_003_00 22662_B_0006_F_003_00 22662_B_0006_T_003_00 22662_B_0006_V_003_00 22662_B_0006_E_003_00	A/6.1964		AVKAVOS	13/07/1964 0:00	Vergunning
21	23102_2003_200	VK19647	22005_A_0578_Z_000_00	A/7.1964		AVKAVOS	13/07/1964 0:00	Vergunning
23	23102_2003_225	VK19649	22662_B_0357_C_002_00 22662_B_0357_K_002_00 22662_B_0357_L_002_00	A/9.1964	334/FL/44	AVKAVOS	27/08/1964 0:00	Vergunning
30	23102_2003_161	VK19661	22005_A_0646_S_006_00 22005_A_0646_R_006_00 22005_A_0646_B_007_00 22005_A_0646_P_006_00	A/1.1966	334/GL/21	AVKAVOS	23/02/1966 0:00	Vergunning
31	23102_2003_371	VK19662	22005_A_0790_G_004_00 22005_A_0790_L_006_00	A/2.1966	334/FL/77	AVKAVOS	02/03/1966 0:00	Vergunning
35	23102_2003_199	VK19666	22662_B_0419_N_007_00 22662_B_0419_C_008_00 22662_B_0419_P_007_00	A/6.1966	334/FL/75	AVKAVOS	16/11/1966 0:00	Vergunning
36	23102_2003_158	VK19667	22662_B_0063_W_002_00 22662_B_0063_P_002_00 22662_B_0063_V_002_00	A/7.1966	334/FL/87	AVKAVOS	16/11/1966 0:00	Vergunning
38	23102_2003_210	VK19671	22005_A_0660_M_000_00 22005_A_0659_N_000_00	A/1.1967		AVKAVOS	22/02/1967 0:00	Vergunning
45	23102_2003_228	VK19673	22662_B_0372_A_002_00	A/3.1967	334/FL/91	AVKAVOS	29/03/1967 0:00	Vergunning
48	23102_2003_275	VK19676	22005_A_0516_W_000_00 22005_A_0516_V_000_00	A/6.1967		AVKAVOS	28/06/1967 0:00	Vergunning
49	23102_2003_194	VK19677	22662_B_0400_L_009_00 22662_B_0400_S_008_00	A/7.1967	334/FL/94	AVKAVOS	05/07/1967 0:00	Vergunning

53	23102_2007_9731	VK19682	22662_B_0004_V_000_00 22662_B_0006_X_003_00 22662_B_0006_M_003_00 22662_B_0004_T_000_00	A/2.1968		AVKAVOS	14/02/1968 0:00	Vergunning
57	23102_2004_4138	VK196910	22662_B_0532_D_000_00	A/10.1969	334/FL/118	AVKAVOI	28/01/1969 0:00	Vergunning
63	23102_2003_196	VK19697	22662_B_0069_D_000_00 22662_B_0069_R_000_02 22662_B_0070_F_000_00	A/7.1969	334/FL/110	AVKAVOS	26/06/1969 0:00	Vergunning
67	23102_2003_369	VK197010	22662_B_0035_V_000_00 22662_B_0035_Y_000_00 22662_B_0035_W_000_00 22662_B_0035_X_000_00	A/10.1970	334/FL/124	AVKAVOS	23/12/1970 0:00	Vergunning
70	23102_2003_315	VK19704	22662_B_0535_M_005_00 22662_B_0534_K_002_00 22662_B_0534_L_002_00 22662_B_0535_H_005_00	A/4.1970	334/FL/123	AVKAVOS	19/08/1970 0:00	Vergunning
72	23102_2003_173	VK19706	22662_B_0078_C_004_00	A/6.1970	334/FL/125	AVKAVOS	09/09/1970 0:00	Vergunning
75	23102_2003_197	VK19709	22662_B_0069_D_000_00 22662_B_0069_R_000_02 22662_B_0070_F_000_00	W/9.1970	334/FL/110	AVKAVOS	02/12/1970 0:00	Vergunning
76	23102_2003_198	VK19711	22662_B_0070_F_000_00 22662_B_0069_D_000_00 22662_B_0069_R_000_02	W/1.1971	334/FL/110	AVKAVOS	27/01/1971 0:00	Vergunning
77	23102_2003_368	VK19712	22662_B_0035_R_000_00 22662_B_0035_P_000_00 22662_B_0035_S_000_00	A/2.1971	334/FL/124	AVKAVOS	26/05/1971 0:00	Vergunning
84	23102_2003_176	VK19723	22662_B_0343_K_004_00	W/3.1972	334/FL/32	AVKAVOS	08/11/1972 0:00	Vergunning
87	23102_2003_195	VK19733	22662_B_0400_L_009_00 22662_B_0400_S_008_00	W/3.1973	334/FL/94	AVKAVOS	22/03/1973 0:00	Vergunning
88	23102_2003_348	VK19734	22662_B_0084_D_000_00 22662_B_0083_S_000_00 22662_B_0084_E_000_00 22662_B_0083_R_000_00 22662_B_0082_H_003_00 22662_B_0082_F_003_00	A/4.1973	334/FL/142	AVKAVOS	04/04/1973 0:00	Vergunning
92	23102_2003_349	VK19738	22662_B_0084_D_000_00 22662_B_0083_S_000_00 22662_B_0084_E_000_00 22662_B_0083_R_000_00 22662_B_0082_H_003_00 22662_B_0082_F_003_00	W/8.1973	334/FL/142	AVKAVOS	19/07/1973 0:00	Vergunning
95	23102_2003_240	VK197410	22662_B_0004_V_000_00 22662_B_0006_X_003_00 22662_B_0006_M_003_00 22662_B_0004_T_000_00	W/10.1974		AVKAVOS	30/05/1974 0:00	Vergunning
99	23102_2003_241	VK197414	22662_B_0004_V_000_00 22662_B_0006_X_003_00 22662_B_0006_M_003_00 22662_B_0004_T_000_00	W/14.1974		AVKAVOS	05/09/1974 0:00	Vergunning
100	23102_2003_317	VK197415	22662_B_0413_G_004_00 22662_B_0413_R_003_00	W/15.1974	334/FL/150	AVKAVOS	26/09/1974 0:00	Vergunning
102	23102_2014_11432	VK197417	22662_B_0042_D_003_00	A/17.1974	334/FL/20	AVKAVOS	03/10/1974 0:00	Vergunning
104	23102_2003_229	VK19743	22662_B_0369_G_002_00 22662_B_0369_F_002_00	A/3.1974	334/FL/152	AVKAVOS	14/03/1974 0:00	Vergunning
108	23102_2003_316	VK19747	22662_B_0413_N_003_00 22662_B_0413_L_003_00 22662_B_0413_R_003_00 22662_B_0413_M_003_00 22662_B_0413_P_003_00 22662_B_0413_G_004_00	A/7.1974	334/FL/150	AVKAVOS	04/04/1974 0:00	Vergunning
110	23102_2003_314	VK19749	22662_B_0419_M_008_00 22662_B_0419_P_008_00 22662_B_0435_R_000_00 22662_B_0419_L_008_00 22662_B_0435_K_000_00	A/9.1974	334/FL/35	AVKAVOS	03/05/1974 0:00	Vergunning
118	23102_2003_185	VK19773	22662_B_0385_G_007_00	A/3.1977	334/FL/168	AVKAVOS	17/03/1977 0:00	Vergunning

			22662_B_0073_V_004_00 22662_B_0073_T_004_00 22662_B_0073_B_005_00 22662_B_0073_Y_004_00 22662_B_0073_W_004_00 22662_B_0073_X_004_00					
119	23102_2003_245	VK19774	22662_B_0073_A_005_00	A/4.1977	334/FL/170	AVKAVOS	23/06/1977 0:00	Vergunning
			22662_B_0377_A_002_00 22662_B_0374_D_000_00 22662_B_0375_D_005_00 22662_B_0375_X_005_00 22662_B_0375_T_005_00 22662_B_0375_B_006_00 22662_B_0375_F_005_00 22662_B_0377_Z_000_00 22662_B_0375_M_005_00 22662_B_0375_C_005_00 22662_B_0374_K_000_00 22662_B_0375_G_005_00 22662_B_0375_C_006_00 22662_B_0374_H_000_00 22662_B_0376_G_000_00 22662_B_0376_N_000_00 22662_B_0375_K_005_00 22662_B_0375_D_006_00 22662_B_0375_P_005_00 22662_B_0377_P_000_00 22662_B_0375_L_005_00 22662_B_0375_B_005_00 22662_B_0377_Y_000_00 22662_B_0376_M_000_00 22662_B_0377_W_000_00 22662_B_0377_G_002_00 22662_B_0376_H_000_00 22662_B_0377_E_002_00 22662_B_0377_X_000_00 22662_B_0374_F_000_00 22662_B_0377_K_002_00 22662_B_0375_V_005_00 22662_B_0370_W_004_00 22662_B_0377_T_000_00 22662_B_0374_C_000_00 22662_B_0377_S_000_00 22662_B_0374_L_000_00 22662_B_0376_S_000_00 22662_B_0377_H_002_00 22662_B_0374_E_000_00 22662_B_0377_K_000_00 22662_B_0376_R_000_00 22662_B_0375_H_005_00 22662_B_0375_E_005_00 22662_B_0375_K_006_00 22662_B_0374_G_000_00 22662_B_0375_A_006_00 22662_B_0375_L_006_00					
122	23102_2003_217	VK19783	22662_B_0377_F_002_00	A/3.1978	334/FL/181	AVKAVOS	05/10/1978 0:00	Vergunning
			22662_B_0073_T_004_00 22662_B_0073_A_005_00 22662_B_0073_Y_004_00 22662_B_0073_W_004_00 22662_B_0073_X_004_00 22662_B_0073_V_004_00					
123	23102_2003_246	VK19785	22662_B_0073_B_005_00	W/5.1978	334/FL/170	AVKAVOS	16/11/1978 0:00	Vergunning
125	23102_2003_294	VK19791	22662_B_0343_H_003_00	A/1.1979	334/FL/179	AVKAVOS	25/01/1979 0:00	Vergunning
			22662_B_0125_M_000_00 22662_B_0125_L_000_00					
127	23102_2003_347	VK197911	22662_B_0125_N_000_00	W/11.1979	334/FL/16	AVKAVOS	13/12/1979 0:00	Vergunning

128	23102_2007_9943	VK197912	22005_A_0518_L_002_00 22005_A_0518_H_002_00 22005_A_0518_G_002_00 22005_A_0518_K_002_00 22005_A_0518_E_002_00 22005_A_0518_D_002_00	A/12.1979		AVKAVOS	08/11/1979 0:00	Vergunning
132	23102_2003_186	VK19795	22662_B_0386_G_005_00 22662_B_0386_E_005_00 22662_B_0386_L_005_00 22662_B_0386_D_005_00 22662_B_0386_F_005_00	A/5.1979	334/FL/189	AVKAVOS	23/08/1979 0:00	Vergunning
133	23102_2003_283	VK19796	22005_A_0555_D_002_00 22005_A_0555_B_002_00	A/6.1979		AVKAVOS	08/11/1979 0:00	Vergunning
136	23102_2003_215	VK19801	22662_B_0379_E_002_00 22662_B_0380_L_000_00 22662_B_0377_B_002_00 22662_B_0379_B_002_00	A/1.1980	334/FL/196	AVKAVOS	29/05/1980 0:00	Vergunning
139	23102_2003_187	VK19811	22662_B_0379_F_002_00	A/1.1981	334/FL/200	AVKAVOS	26/02/1981 0:00	Vergunning
140	23102_2003_402	VK19812	22662_B_0049_R_002_00 22662_B_0049_S_002_00	A/2.1981	334/FL/66	AVKAVOS	05/03/1981 0:00	Vergunning
141	23102_2003_261	VK19813	22662_B_0348_F_000_00 22662_B_0349_P_000_00 22662_B_0349_N_000_00 22662_B_0348_E_000_00 22662_B_0349_M_000_00	A/3.1981	334/FL/194	AVKAVOS	30/07/1981 0:00	Vergunning
143	23102_2003_218	VK19815	22662_B_0375_G_005_00 22662_B_0376_S_000_00	W/5.1981	334/FL/181	AVKAVOS	19/11/1981 0:00	Vergunning
145	23102_2003_295	VK19821	22662_B_0337_V_006_00 22662_B_0337_W_006_00 22662_B_0337_Y_006_00 22662_B_0337_E_007_00 22662_B_0337_F_007_00 22662_B_0337_G_007_00 22662_B_0337_N_006_00 22662_B_0337_A_007_00 22662_B_0337_B_007_00 22662_B_0337_P_006_00 22662_B_0337_C_007_00 22662_B_0337_D_007_00 22662_B_0337_X_006_00 22662_B_0337_R_006_00 22662_B_0337_Z_006_00	A/1.1982	334/FL/203	AVKAVOS	11/02/1982 0:00	Vergunning
146	23102_2003_205	VK19822	22662_B_0343_B_004_00 22662_B_0342_H_003_00 22662_B_0342_V_002_00 22662_B_0342_E_003_00	A/2.1982	334/FL/205	AVKAVOS	15/07/1982 0:00	Vergunning
148	23102_2003_177	VK19824	22662_B_0378_K_003_00	W/4.1982	334/FL/32	AVKAVOS	25/11/1982 0:00	Vergunning
149	23102_2003_189	VK19831	22662_B_0055_F_000_00	A/1.1983	334/FL/207	AVKAVOS	06/01/1983 0:00	Vergunning
150	23102_2003_190	VK19832	22662_B_0055_F_000_00 22662_B_0055_E_000_00	W/2.1983	334/FL/207A	AVKAVOS	30/06/1983 0:00	Vergunning
152	23102_2003_219	VK19834	22662_B_0375_G_005_00 22662_B_0376_S_000_00	W/4.1983	334/FL/181	AVKAVOS	17/11/1983 0:00	Vergunning
153	23102_2003_144	VK19841	22662_B_0386_R_005_00	A/1.1984	334/V/5	AVKAVOS	01/03/1984 0:00	Vergunning
155	23102_2003_159	VK19843	22662_B_0060_W_000_00 22662_B_0060_A_002_00 22662_B_0063_X_002_00 22662_B_0063_Y_002_00 22662_B_0060_X_000_00	A/3.1984	334/V/6	AVKAVOS	21/06/1984 0:00	Vergunning
157	23102_2003_269	VK19851	22005_A_0566_V_007_00 22005_A_0566_S_007_00 22005_A_0566_T_007_00 22005_A_0566_P_007_00 22005_A_0566_R_007_00	A/1.1985		AVKAVOS	10/01/1985 0:00	Vergunning
158	23102_2003_318	VK198510	22662_B_0540_W_002_00 22662_B_0539_D_000_00 22662_B_0539_E_000_00	A/10.1985	334/V/13	AVKAVOS	28/11/1985 0:00	Vergunning
161	23102_2003_174	VK198513	22662_B_0078_C_004_00	W/13.1985	334/FL/125	AVKAVOS	06/02/1986 0:00	Vergunning
162	23102_2003_188	VK198514	22662_B_0379_F_002_00	W/14.1985	334/FL/200	AVKAVOS	29/04/1986 0:00	Vergunning

163	23102_2003_216	VK198515	22662_B_0380_L_000_00 22662_B_0379_B_002_00 22662_B_0377_B_002_00 22662_B_0379_E_002_00	W/15.1985	334/FL/196	AVKAVOS	27/03/1986 0:00	Vergunning
164	23102_2003_222	VK198516	22662_B_0344_E_003_00 22662_B_0346_M_000_00 22662_B_0344_V_002_00 22662_B_0346_L_000_00	W/16.1985	334/V/15	AVKAVOS	06/03/1986 0:00	Vergunning
165	23102_2003_263	VK198517	22662_B_0348_F_000_00 22662_B_0349_P_000_00 22662_B_0349_N_000_00 22662_B_0348_E_000_00 22662_B_0349_M_000_00	W/17.1985	334/FL/194	AVKAVOS	27/03/1986 0:00	Vergunning
167	23102_2003_270	VK198519	22005_A_0566_V_007_00 22005_A_0566_R_007_00 22005_A_0566_P_007_00 22005_A_0566_S_007_00 22005_A_0566_T_007_00	W/19.1985		AVKAVOS	15/05/1986 0:00	Vergunning
168	23102_2003_213	VK19852	22005_A_0566_W_007_00	A/2.1985		AVKAVOS	07/02/1985 0:00	Vergunning
170	23102_2003_160	VK19854	22662_B_0068_H_002_00 22662_B_0068_G_002_00	A/4.1985	334/V/10	AVKAVOS	05/09/1985 0:00	Vergunning
174	23102_2003_221	VK19858	22662_B_0344_V_002_00 22662_B_0344_E_003_00 22662_B_0346_L_000_00 22662_B_0346_M_000_00	A/8.1985	334/V/15	AVKAVOS	21/11/1985 0:00	Vergunning
175	23102_2003_262	VK19859	22662_B_0348_F_000_00 22662_B_0349_P_000_00 22662_B_0349_N_000_00 22662_B_0348_E_000_00 22662_B_0349_M_000_00	W/9.1985	334/FL/194	AVKAVOS	21/11/1985 0:00	Vergunning
178	23102_2003_223	VK19865	22662_B_0346_M_000_00 22662_B_0344_V_002_00 22662_B_0346_L_000_00 22662_B_0344_E_003_00	W/5.1986	334/V/15	AVKAVOS	04/09/1986 0:00	Vergunning
179	23102_2003_296	VK19866	22662_B_0337_V_006_00 22662_B_0337_W_006_00 22662_B_0337_Y_006_00 22662_B_0337_A_007_00 22662_B_0337_B_007_00 22662_B_0337_C_007_00 22662_B_0337_D_007_00 22662_B_0337_X_006_00 22662_B_0337_Z_006_00	W/6.1986	334/FL/203	AVKAVOS	20/11/1986 0:00	Vergunning
181	23102_2003_319	VK19869	22662_B_0539_D_000_00 22662_B_0539_E_000_00 22662_B_0540_W_002_00	A/9.1986	334/V/13	AVKAVOS	29/01/1987 0:00	Vergunning
182	23102_2003_298	VK19872	22662_B_0426_R_002_00 22662_B_0426_P_002_00	A/2.1987	334/V/21	AVKAVOS	29/04/1987 0:00	Vergunning
183	23102_2003_322	VK19873	22662_B_0426_B_003_00 22662_B_0426_L_002_00 22662_B_0426_M_002_00	A/3.1987	334/V/22	AVKAVOS	11/06/1987 0:00	Vergunning
185	23102_2003_226	VK19876	22662_B_0406_T_002_00 22662_B_0406_N_002_00 22662_B_0406_M_002_00 22662_B_0406_K_002_00 22662_B_0406_R_002_00 22662_B_0406_L_002_00 22662_B_0406_S_002_00 22662_B_0406_P_002_00	A/6.1987	334/V/23	AVKAVOS	29/10/1987 0:00	Vergunning
190	23102_2003_504	VK19884	22662_B_0426_B_003_00 22662_B_0426_L_002_00 22662_B_0426_M_002_00	W/4.1988	334/V/22	AVKAVOS	25/08/1988 0:00	Vergunning
193	23102_2003_297	VK19888	22662_B_0337_R_006_00	W/8.1988	334/FL/203	AVKAVOS	22/09/1988 0:00	Vergunning

			22005_A_0526_P_000_00 22005_A_0526_W_000_00 22005_A_0526_Y_000_00 22005_A_0526_G_000_00 22005_A_0526_L_000_00 22005_A_0536_G_000_00 22005_A_0536_F_000_00 22005_A_0526_H_000_00 22005_A_0536_C_000_00 22005_A_0526_Z_000_00 22005_A_0526_V_000_00 22005_A_0526_F_000_00 22005_A_0526_C_002_00 22005_A_0536_N_000_00 22005_A_0536_S_000_00 22005_A_0536_Z_000_00 22005_A_0536_E_000_00 22005_A_0536_M_000_00 22005_A_0536_B_000_00 22005_A_0535_T_000_00 22005_A_0535_W_000_00 22005_A_0536_D_000_00 22005_A_0526_S_000_00 22005_A_0536_T_000_00 22005_A_0526_A_002_00 22005_A_0526_B_002_00 22005_A_0526_C_000_00 22005_A_0526_D_000_00 22005_A_0536_C_002_00 22005_A_0526_T_000_00 22005_A_0526_E_000_00 22005_A_0536_P_000_00 22005_A_0527_G_000_00 22005_A_0536_R_000_00					
196	23102_2003_242	VK198912	22005_A_0526_R_000_00	A/12.1989	334/V/38	AVKAVOS	23/01/1991 0:00	Vergunning
197	23102_2003_181	VK198913	22662_B_0378_W_003_00	W/13.1989	334/FL/32	AVKAVOS	20/12/1989 0:00	Vergunning
198	23102_2003_182	VK198914	22662_B_0378_V_003_00	W/14.1989	334/FL/32	AVKAVOS	03/01/1990 0:00	Vergunning
200	23102_2003_183	VK198917	22662_B_0343_P_004_00	W/17.1989	334/FL/32	AVKAVOS	30/05/1990 0:00	Vergunning
203	23102_2003_179	VK19897	22662_B_0343_P_003_00 22662_B_0343_K_004_00	W/7.1989	334/FL/32	AVKAVOS	09/08/1989 0:00	Vergunning
205	23102_2003_180	VK19899	22662_B_0378_X_003_00	W/9.1989	334/FL/32	AVKAVOS	09/08/1989 0:00	Vergunning
208	23102_2003_321	VK199014	22662_B_0435_K_000_00	W/14.1990	334/FL/35	AVKAVOS	28/03/1991 0:00	Vergunning
214	23102_2003_230	VK19909	22662_B_0408_G_011_00 22662_B_0408_A_011_00 22662_B_0408_E_011_00 22662_B_0408_B_011_00 22662_B_0408_C_011_00 22662_B_0408_F_011_00 22662_B_0408_D_011_00 22662_B_0408_H_011_00	A/9.1990	334/V/46	AVKAVOS	20/02/1991 0:00	Vergunning
216	23102_2003_299	VK19912	22662_B_0425_X_002_00 22662_B_0425_Y_002_00	A/2.1991	334/V/53	AVKAVOS	31/07/1991 0:00	Vergunning
221	23102_2003_220	VK199210	22662_B_0375_B_005_00 22662_B_0375_R_006_00 22662_B_0375_S_006_00	W/10.1992	334/FL/181	AVKAVOS	23/09/1993 0:00	Vergunning
223	23102_2003_340	VK19925	22662_B_0130_T_002_00	A/5.1992	334/V/59	AVKAVOS	15/09/1992 0:00	Vergunning
228	23102_2003_247	VK19933	22662_B_0073_K_005_00 22662_B_0073_H_005_00 22662_B_0073_G_005_00 22662_B_0073_L_005_00	A/3.1993	334/V/66	AVKAVOS	05/10/1993 0:00	Vergunning
235	23102_2003_184	VK19944	22662_B_0343_P_004_00	W/4.1994	334/FL/32A	AVKAVOS	19/12/1994 0:00	Vergunning
242	23102_2003_324	VK19952	22662_B_0065_E_000_00	A/2.1995	334/V/77	AVKAVOS	22/05/1995 0:00	Vergunning
246	23102_2003_191	VK19956	22662_B_0324_W_000_00 22662_B_0324_G_000_00 22662_B_0324_X_000_00 22662_B_0324_K_000_00 22662_B_0324_H_000_00 22662_B_0379_G_002_00 22662_B_0324_E_000_00 22662_B_0324_F_000_00	A/6.1995	334/V/72	AVKAVOI	13/07/1995 0:00	Vergunning

248	23102_2003_313	VK19958	22662_B_0040_C_005_00 22662_B_0040_D_005_00 22662_B_0040_E_004_00 22662_B_0040_D_004_00	W/8.1995	334/FL/11A	AVKAVOS	02/04/1996 0:00	Vergunning
251	23102_2003_243	VK19962	22005_A_0536_Z_000_00	W/2.1996	334/V/38A	AVKAVOS	29/10/1996 0:00	Vergunning
255	23102_2003_244	VK19966	22005_A_0535_W_000_00	W/6.1996	334/V/38B	AVKAVOS	29/10/1996 0:00	Vergunning
256	23102_2003_192	VK19967	22662_B_0324_X_000_00 22662_B_0324_K_000_00	W/7.1996	334/V/72A	AVKAVOS	18/02/1997 0:00	Vergunning
261	23102_2003_325	VK199711	22662_B_0065_E_000_00	W/11.1997	334/V/77A	AVKAVOS	23/12/1997 0:00	Vergunning
269	23102_1998_139	VK199811	22662_B_0324_X_000_00	W/11.1998	334/V72E	AVKAVOS	22/12/1998 0:00	Vergunning
	23102_1998_142	VK199814	22005_A_0646_S_006_00	W/14.1998		AVKAVOS	22/12/1998	Vergunning
274	23102_1998_130	VK19982	22005_A_0526_Z_000_00 22005_A_0526_C_002_00 22005_A_0526_A_002_00 22005_A_0526_B_002_00	W/2.1998	334/V/38E	AVKAVOS	21/04/1998 0:00	Vergunning
275	23102_1998_131	VK19983	22662_B_0406_B_003_00 22662_B_0406_E_003_00 22662_B_0406_D_003_00 22662_B_0406_A_003_00 22662_B_0406_C_003_00	A/3.1998	334/V/93	AVKAVOS	29/09/1998 0:00	Vergunning
278	23102_1998_134	VK19986	22662_B_0324_W_000_00	W/6.1998	334/V/72C	AVKAVOI	02/06/1998 0:00	Vergunning
283	23102_1999_170	VK199910	22662_B_0055_F_000_00	W/10.1999	334/FL/207A	AVKAVOS	15/02/2000 0:00	Vergunning
284	23102_1999_171	VK199911	22662_B_0015_F_000_00	A/11.1999		AVKAVOS	04/01/2000 0:00	Vergunning
287	23102_1999_174	VK199914	22005_A_0526_Z_000_00	W/14.1999	334/V/38F	AVKAVOS	25/04/2000 0:00	Vergunning
288	23102_1999_162	VK19992	22662_B_0324_X_000_00	W/2.1999	334/V/72F	AVKAVOS	06/07/1999 0:00	Vergunning
292	23102_1999_166	VK19996	22005_A_0790_L_006_00	W/6.1999	334/FL/77A	AVKAVOS	14/12/1999 0:00	Vergunning
302	23102_2001_116	VK20011	22005_A_0536_C_002_00	W/1.2001	334/V/38G	AVKAVOS	26/09/2001 0:00	Vergunning
309	23102_2001_121	VK20016	22662_B_0035_V_000_00	W/6.2001	334/FL/124B	AVKAVOS	09/01/2002 0:00	Vergunning
327	23102_2003_1356	VK20033	22005_A_0536_C_002_00	W/3.2003	334/V/81	AVKAVOS	27/08/2003 0:00	Vergunning
331	23102_2003_1815	VK20037	22005_A_0536_B_000_00	W/7.2003	334/V/38J	AVKAVOS	05/11/2003 0:00	Vergunning
335	23102_2004_4661	VK200410	22005_A_0536_C_000_00 22005_A_0536_G_000_00 22005_A_0536_D_000_00	W/10.2004	334/V/38N	AVKAVOS	20/07/2005 0:00	Vergunning
338	23102_2004_3886	VK20043	22005_A_0536_C_000_00	W/3.2004	334/V/38L	AVKAVOS	08/09/2004 0:00	Vergunning
339	23102_2004_4368	VK20044	22005_A_0526_W_000_00	W/4.2004	334/V/38M	AVKAVOS	29/09/2004 0:00	Vergunning
340	23102_2004_4507	VK20045	22662_B_0426_B_003_00 22662_B_0426_L_002_00 22662_B_0426_M_002_00	W/5.2004		AVKAVOS	16/03/2005 0:00	Vergunning
341	23102_2004_4508	VK20046	22662_B_0408_B_011_00	W/6.2004		AVKAVOS	16/03/2005 0:00	Vergunning
355	23102_2006_9486	VK200612	22662_B_0426_B_003_00	W/12.2006		AVKAVOS	11/05/2007 0:00	Vergunning
363	23102_2006_5467	VK20067	22005_A_0535_T_000_00	W/7.2006		AVKAVOS	24/01/2007 0:00	Vergunning
366	23102_2007_9554	VK20071	22005_B_0040_D_005_00 22662_B_0040_C_005_00 22662_B_0040_E_004_00 22662_B_0040_D_004_00	W/1.2007		AVKAVOS	25/07/2007 0:00	Vergunning
371	23102_2007_9929	VK20076	22662_B_0344_M_003_00	A/6.2007		AVKAVOS	09/04/2008 0:00	Vergunning
374	23102_2008_10167	VK20081	22662_B_0413_G_004_00	W/1.2008		AVKAVOS	25/06/2008 0:00	Vergunning
375	23102_2008_10206	VK20082	22005_A_0518_L_002_00	W/2.2008		AVKAVOS	11/06/2008 0:00	Vergunning
377	23102_2008_10227	VK20084	22662_B_0386_W_005_00	A/4.2008	5.00/23102/1000007.1	AVKAVOS	06/08/2008 0:00	Vergunning
378	23102_2008_10293	VK20085	22662_B_0375_H_005_00	W/5.2008		AVKAVOS	22/04/2009 0:00	Vergunning
392	23102_2009_10457	VK20097	22005_A_0564_X_000_00	A/7.2009		AVKAVOS	23/12/2009 0:00	Vergunning
403	23102_2010_10591	VK20105	22005_A_0485_T_003_00	A/5.2010		AVKAV2009	20/10/2010 0:00	Vergunning
405	23102_2010_10643	VK20107	22662_B_0386_W_005_00	W/7.2010		AVKAV2009	17/11/2010 0:00	Vergunning

412	23102_2011_10900	VK201113	22662_B_0414_T_005_00	A/13.2011		AVKAV2009	28/03/2012 0:00	Vergunning
417	23102_2011_10819	VK20116	22662_B_0135_X_000_00	W/6.2011		AVKAV2009	30/11/2011 0:00	Vergunning
w	23102_2012_11052	VK201211	22662_B_0426_R_002_00	W/11.2012		AVKAV2009	07/11/2012 0:00	Vergunning
429	23102_2012_10951	VK20122	22662_B_0417_D_009_00 22662_B_0417_E_009_00	A/2.2012		AVKAV2009	06/06/2012 0:00	Vergunning
	23102_2013_11279	VK201312	22662_B_0337_F_006_00	A/12.2013		AVKAV2009	30/10/2013	Vergunning
444	23102_2013_11335	VK201316	22662_B_0006_K_004_00	A/16.2013	5.00/23102/1000051.	AVKAV2009	20/11/2013 0:00	Vergunning
448	23102_2013_11199	VK20134	22662_B_0389_S_003_00	A/4.2013		AVKAV2009	10/04/2013 0:00	Vergunning
464	23102_2014_11527	VK20149	22662_B_0414_S_006_00	A/9.2014	5.00/23102/1000055.1	AVKAV2009	25/02/2015	Vergunning
	23102_2014_11576	VK201411	22662_B_0342_F_003_00 22662_B_0342_E_003_00 22662_B_0343_B_004_00	W/11.2014	5.00/23102/1000056.1	AVKAV2009	11/03/2015	Vergunning

4.5 Bilan spatial

Le RUP a une superficie totale de **86ha 06a 91ca** environ. Ci-après, le bilan spatial est présenté dans la situation juridique.

Catégorie de désignation de la zone	**Plan régional (ha)**	**PPA Centre et PPA Saint-Engelbert (ha)**	**RUP régional VSGB (ha)**	**RUP 'Niveaux de logement' (ha)**
Habitat	78ha 60a 43ca	PPA Centre: 13ha 27a 02ca OPA Saint-Engelbert: 1ha 67a 70ca (destination sous-jacente du plan régional : habitat)	Zone d'habitat (art. B.9.1): 2ha 23a 98ca	**86ha 06a 91ca**
Entreprises	24a 53ca			
Zone récréative	67a 58ca			
Zone agricole	20a 69ca			
Bois, autres espaces verts, réserves et nature	1ha 74a 59ca			
Équipements communautaires et d'utilité publique	2ha 35a 11ca	PPA Centre: 80a 04ca (destination sous-jacente du plan régional : habitat)		
Total	**83ha 82a 93ca**	15ha 74a 76ca	2ha 23a 98ca	**86ha 06a 91ca**

4.6 Registre des taxes sur les bénéfices résultant de la planification spatiale, de l'indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale et des compensations de modification de la destination et compensations en conséquence de prescriptions de protection

L'article 2.2.2, §1er, alinéa premier, 7°, du Code flamand de l'aménagement du territoire impose le cas échéant la tenue d'un registre, *graphique ou non, des parcelles concernées par une modification de destination qui pourrait donner lieu à une indemnisation de dommages visée à l'article 2.6.1, à l'imposition d'une taxe sur les bénéfices, visée à l'article 2.6.4, ou à une compensation, comme mentionnée dans le livre 6, titre 2 ou titre 3 du décret du 27 mars 2009 relatif à la politique foncière et immobilière.*

« Ce régime est purement de nature planologique : il concerne uniquement la désignation de parcelles sur lesquelles une modification de destination ou une surpression est appliquée et peut en principe donner lieu à une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale ou à l'une des indemnités précitées. Lors de l'élaboration du plan, aucune enquête ne doit être effectuée sur la structure de propriété relative à ces parcelles, sur la présence de dispenses éventuelles de la taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale, sur la présence de motifs d'exception relatifs aux indemnités précitées, etc. Cela ralentirait et grèverait considérablement le processus du plan. (Exposé des Motifs, Doc. parl., Parl. fl., 2008-09, n° 2011/1, p. 40) ».

4.6.1 *Indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale*

L'article 2.6.1. du Code stipule comme suit : *« §2. L'indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale est accordée lorsque, en vertu d'un plan d'exécution spatial entré en vigueur, une parcelle n'entre plus en ligne de compte pour un permis de construire, tel que visé à l'article 4.2.1, 1°, ou de lotir, alors qu'il entrait encore en ligne de compte pour un permis de construire ou de lotir la veille de l'entrée en vigueur de ce plan définitif » et « §3. Pour l'application de l'indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale, les critères cumulatifs suivants doivent de surcroît être remplis la veille de l'entrée en vigueur du plan définitif : 1° la parcelle doit être située le long d'une route suffisamment équipée, conformément à l'article 4.3.5, § 1er; 2° la parcelle doit entrer en ligne de compte pour l'édification d'une construction sur le plan de l'urbanisme et de la technique de construction; 3° la parcelle doit être située dans une zone constructible, comme définie dans un plan d'aménagement ou dans un plan d'exécution spatiale; 4° seuls les 50 premiers mètres à partir de l'alignement entrent en ligne de compte pour les dommages résultant de la planification spatiale. »*

Dans certains cas énumérés à l'article 2.6.1, §4, aucune indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale n'est due.

Il n'y a pas de parcelle qui puisse prétendre à une indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale.

4.6.2 *Bénéfices résultant de la planification spatiale*

L'article 2.6.4 du Code désigne les modifications de destination qui peuvent donner lieu à une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale : *« Une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale est due lorsque l'entrée en vigueur d'un plan d'exécution spatial ou d'un plan particulier d'aménagement entraîne pour une parcelle, une ou plusieurs des modifications de destination suivantes ».* Dans certains cas, énumérés dans les articles 2.6.5 et 2.6.6, aucune taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale n'est due.

Les parcelles suivantes peuvent prétendre à une taxe sur les bénéfices résultant de la planification spatiale :

22005A0523/00H000
22005A0523/00K000
22005A0524/00C005
22005A0524/00E005
22005A0524/00F005
22005A0524/00T004
22005A0524/00X004
22005A0524/00Y004
22005A0524/00Z004
22005A0525/00C009
22005A0525/00Y008
22005A0566/00F007
22005A0576/00T000
22005A0579/00H000
22005A0582/00S000
22005A0582/00X000
22662B0049/00G002
22662B0059/00E002
22662B0059/00F002
22662B0059/00P002
22662B0060/00A002
22662B0060/00B002
22662B0060/00W000
22662B0060/00X000
22662B0060/00Z000
22662B0063/00S002
22662B0063/00X002
22662B0063/00Y002
22662B0065/00E000
22662B0067/00G000
22662B0067/00H000
22662B0067/00M000
22662B0067/00N000
22662B0067/00R000
22662B0067/00V000
22662B0067/00Y000
22662B0067/00Z000
22662B0125/00M000
22662B0130/00G002
22662B0130/00R002
22662B0135/00T000
22662B0334/00B002
22662B0334/00T002
22662B0335/00V008
22662B0335/00X006
22662B0337/00C006
22662B0337/00D006
22662B0337/00F006
22662B0337/00R005
22662B0338/00C003
22662B0338/00D003
22662B0338/00S002
22662B0338/00Z002
22662B0340/00H003
22662B0340/00K003
22662B0340/00R003
22662B0340/00S000
22662B0340/00V000
22662B0340/00W000
22662B0340/00X000
22662B0340/00Y002
22662B0343/00H003
22662B0343/00M003
22662B0344/00F003
22662B0344/00Y002
22662B0345/00Y000
22662B0352/00Y002
22662B0353/00M000
22662B0353/00P000
22662B0354/00F000
22662B0355/00H000
22662B0355/00V000
22662B0355/00Y000
22662B0355/00Z000
22662B0356/00L000
22662B0356/00R000
22662B0356/00S000
22662B0357/00D002
22662B0357/00K002
22662B0357/00L002
22662B0363/00G000
22662B0375/00M006
22662B0392/00G005
22662B0392/00W005
22662B0394/00L000
22662B0398/00D002
22662B0402/00S008
22662B0407/00A010
22662B0407/00B003
22662B0407/00H010
22662B0407/00K007
22662B0407/00K010
22662B0407/00L010
22662B0407/00N008
22662B0407/00P009
22662B0407/00P011
22662B0407/00S010
22662B0407/00S011
22662B0407/00T010
22662B0407/00V008
22662B0412/00G002
22662B0416/00H000
22662B0417/00B009
22662B0419/00A008
22662B0419/00F008
22662B0419/00G008
22662B0419/00K008
22662B0419/00L008
22662B0419/00M008
22662B0419/00P008
22662B0419/00T007
22662B0419/00T008
22662B0426/00B003
22662B0426/00L002
22662B0426/00M002
22662B0426/00S002
22662B0427/00D000
22662B0428/00L000
22662B0435/00R000
22662B0504/00M003
22662B0504/00N003
22662B0504/00W002
22662B0505/00K000
22662B0505/00S000
22662B0505/00T000
22662B0516/00B003
22662B0516/00D003
22662B0516/00F002
22662B0516/00F003
22662B0516/00G003
22662B0516/00M003
22662B0516/00N003
22662B0518/00F000
22662B0518/00G000
22662B0518/00H000
22662B0519/00A003
22662B0519/00A004
22662B0519/00C003
22662B0519/00C004
22662B0519/00D004
22662B0519/00E004
22662B0519/00F003
22662B0519/00G003
22662B0519/00R003
22662B0519/00T002
22662B0519/00W003
22662B0519/00Y003
22662B0519/00Z003
22662B0526/00G002
22662B0526/00K002
22662B0526/00L002
22662B0526/00M002
22662B0526/00N002
22662B0526/00S000
22662B0526/00Y000
22662B0535/00B006
22662B0535/00C003
22662B0535/00C006
22662B0535/00F004
22662B0535/00F006
22662B0535/00G004
22662B0535/00H005
22662B0535/00M005
22662B0535/00N005
22662B0535/00X005
22662B0535/00Y005
22662B0537/00E000
22662B0540/00E002
22662B0540/00F002
22662B0540/00Y000
22662B0597/00L000

4.6.3 *Compensation de modification de la destination et compensation en conséquence de prescriptions de protection*

L'art. 6.2.1. du décret du 27 mars relatif à la politique foncière et immobilière stipule comme suit: *« Une compensation de modification de la destination est une compensation régionale, liée aux parcelles, financière et subsidiaire pour les dégâts de capital en conséquence […] d'un plan d'exécution spatial régional, provincial et communal qui transforme une zone ressortant de la catégorie de zone " agriculture " en une zone ressortant de la catégorie de zones " réserve et nature ", " forêt " ou " autre espace vert" ».*

L'art. 6.2.1. du décret du 27 mars relatif à la politique foncière et immobilière stipule comme suit: « *Une compensation en conséquence de prescriptions de protection est une compensation régionale*,

liée aux parcelles, financière et subsidiaire pour les dégâts de capital en conséquence de plans d'exécution spatiaux ou de plans d'aménagement régionaux, provinciaux ou communaux ou de dispositions régionales, provinciales ou communales relatives à l'imposition d'une servitude d'utilité publique, qui impose, sur une zone agraire ou sur une zone qui ressort de la catégorie de zone " agriculture ", plus de limites au niveau de l'utilisation économique du terrain que ce qui doit raisonnablement être toléré dans l'intérêt général et afin de conserver la qualité environnementale existante la veille des limites, […] par le respect des bonnes méthodes agricoles utilisées. […] Si les dégâts de capital découlent d'un plan d'exécution spatial ou d'un plan d'aménagement, il est seulement satisfait au critère, stipulé à l'alinéa premier, et la compensation en conséquence des prescriptions de protection est seulement attribuée, si les deux exigences mentionnées ci-après sont remplies : 1° la surpression apportée concerne une nouvelle surpression qui impose de nouvelles prescriptions de protection à propos de l'aménagement et de la gestion; 2° la surpression apportée concerne la surpression " intérêt écologique ", " valeur écologique ", " zone d'inondation ", " réserve " ou " vallée ", ou une surpression similaire, désignée par le Gouvernement flamand. »

Il n'y a pas de parcelle qui puisse prétendre à une compensation telle que visée précédemment.

PARTIE 2 ANNEXES

Annexe 1 Screening de l'obligation d'EIE de plan

Annexe 2 Reportage photographique

Annexe 3 Registre graphique des compensations résultant de la planification spatiale