

**6032 PES des terrains et bâtiments situés hors zone pour les activités sportives,
récréatives et de jeunesse
Projet –mai 2016**

Note explicative – Étude d'impact environnemental – Prescriptions
urbanistiques

maître d'ouvrage

Commune de Wemmel
Avenue Dr. H. Follet 28
1780 Wemmel

adresse / localité

concepteur

SumResearch nv
Waterloolaan 69
B-1000 Brussel

t +32 02 512 70 11
f +32 02 5212 31 90
brussel@sum.be
www.sum.be

TABLE DES MATIÈRES

1	Introduction	10
2	ÉTAPE 1 – Inventaire des terrains et bâtiments existants	11
2.1	Infrastructures sportives et récréatives existantes, terrains de jeu et de jeunesse	14
2.2	Sites récréatifs propres à la zone	31
2.3	Sites récréatifs situés hors zone	32
3	Étape 2 – La demande d'activités récréatives à Wemmel	33
3.1	Analyse des besoins actuels – « la demande »	33
3.2	Confrontation de la demande et de l'offre	37
4	Étape 3 – Confrontation de la demande à la structure d'aménagement souhaitée	39
4.1	Plan de structure d'aménagement pour la Flandre (RSV) – Vision et objectifs	39
4.2	VSGB (zone stratégique flamande autour de Bruxelles) – Vision et objectif	40
4.3	Délimitation des zones de la structure naturelle et agricole de la région Senne-Dyle-Pajottenland	44
4.4	Plan provincial de structure d'aménagement (PRS) du Brabant flamand – Vision et objectif	46
4.5	Plan communal de structure d'aménagement	47
4.5.1	Volet obligatoire	47
4.5.2	Volet directeur	47
4.6	PPA – PES	51
5	Étape 4 : Conclusion concernant les infrastructures récréatives situées hors zone	52

5.1	Infrastructures récréatives propres à la zone	52
5.2	Infrastructures récréatives hors zone	55
5.3	Perspectives de développement pour les infrastructures sportives, récréatives et de jeunesse situées hors zone : cadre d'évaluation supplémentaire	58
5.3.1	Structure du cadre d'évaluation	58
5.3.2	Vision	58
5.3.3	Principes généraux	58
5.3.4	Définition du cadre d'évaluation supplémentaire pour les infrastructures sportives, récréatives et de jeunesse situées hors zone	59
5.3.5	Confrontation au cadre d'évaluation	66
5.4	Zones partielles retenues	86
6	Situation effective existante	87
6.1	Complexe communal Zijp	87
6.2	Terrains de tennis BTC	90
6.3	Tennis Balcaen	93
6.4	Complexe de football Stade Van Langenhove	95
6.5	Étang communal et salle omnisport communale	98
6.6	Locaux des scouts Mercator	100
7	Situation juridique existante	103
8	Vision spatiale souhaitée pour chaque zone partielle	105
9	Analyse en vue de l'évaluation des incidences sur l'environnement (plan-MER)	109
9.1	Complexe communal Zijp	111

9.1.1	Alternative zéro	111
9.1.2	Faune et flore	113
9.1.3	Sol	114
9.1.4	Eau	115
9.1.5	Paysages et zones relictuelles	121
9.1.6	Mobilité	122
9.1.7	Impact sonore	122
9.2	Terrains de tennis BTC	123
9.2.1	Alternative zéro	123
9.2.2	Faune et flore	124
9.2.3	Sol	125
9.2.4	Eau	127
9.2.5	Paysages et zones relictuelles	132
9.2.6	Mobilité	133
9.2.7	Impact sonore	133
9.3	Tennis Balcaen	134
9.3.1	Alternative zéro	134
9.3.2	Faune et flore	136
9.3.3	Sol	137
9.3.4	Eau	138

9.3.5	Paysages et zones relictuelles	144
9.3.6	Mobilité	145
9.3.7	Impact sonore	145
9.4	Complexe de football Stade Van Langenhove	146
9.4.1	Alternative zéro	146
9.4.2	Faune et flore	147
9.4.3	Sol	148
9.4.4	Eau	149
9.4.5	Paysages et zones relictuelles	154
9.4.6	Mobilité	155
9.4.7	Impact sonore	155
9.5	Étang communal et salle omnisport communale	156
9.5.1	Alternative zéro	156
9.5.2	Faune et flore	157
9.5.3	Sol	158
9.5.4	Eau	159
9.5.5	Paysage et zones relictuelles	164
9.5.6	Mobilité	165
9.5.7	Impact sonore	165
9.6	Locaux des scouts Mercator	166

9.6.1	Alternative zéro	166
9.6.2	Faune et flore	167
9.6.3	Sol	168
9.6.4	Eau	169
9.6.5	Paysages et zones relictuelles	174
9.6.6	Mobilité	175
9.6.7	Impact sonore	175
9.7	Impact au-delà du périmètre du plan de secteur	176
9.8	Motivation justifiant qu'il ne soit pas procédé à une évaluation des incidences sur l'environnement	176
10	Équilibre spatial – Registre des dommages et bénéfices résultant de la planification spatiale	177
10.1	Équilibre spatial	177
10.2	Registre des dommages et bénéfices résultant de la planification spatiale	177
11	Énumération des prescriptions qui sont contrares au PES et seront abrogées	178

CARTES

Carte 1 : Situation des terrains sportifs, récréatifs et de jeunesse sur le plan cadastral	12
Carte 2 : Situation des terrains sportifs, récréatifs et de jeunesse sur le plan de secteur	13
Carte 3 : Situation des terrains sportifs, récréatifs et de jeunesse par rapport à la zone stratégique flamande autour de Bruxelles – VSGB (plan partiel 5)	41
Carte 4 : Situation des terrains sportifs, récréatifs et de jeunesse par rapport à la zone stratégique flamande autour de Bruxelles – VSGB (plan partiel 6)	42
Carte 5 : Situation des terrains sportifs, récréatifs et de jeunesse par rapport à la zone reconfirmée en tant que zone agricole, naturelle ou boisée	45
Carte 6 : Structure globale souhaitée pour Wemmel	50
Carte 7 : Plan de secteur	112
Carte 8 : Carte d'évaluation biologique	113
Carte 9 : Carte des sols	115
Carte 10 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux	117
Carte 11 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux – Zones inondables récentes et naturelles	118
Carte 12 : Carte topographique [%]	119
Carte 13 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux – égouts	120
Carte 14 : Atlas des paysages	121
Carte 15 : Plan de secteur	123
Carte 16 : Carte d'évaluation biologique	125
Carte 17 : Carte des sols	126
Carte 18 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux	128
Carte 19 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux – Zones inondables récentes et naturelles	129
Carte 20 : Carte topographique [%]	130
Carte 21 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux – égouts	131
Carte 22 : Atlas des paysages	132

Carte 23 : Plan de secteur et PPA	135
Carte 24 : Carte d'évaluation biologique	137
Carte 25 : Carte des sols	138
Carte 26 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux	140
Carte 27 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux – Zones inondables récentes et naturelles	141
Carte 28 : Carte topographique [%]	142
Carte 29 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux – égouts	143
Carte 30 : Atlas des paysages	144
Carte 31 : Plan de secteur	146
Carte 32 : Carte d'évaluation biologique	147
Carte 33 : Carte des sols	148
Carte 34 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux	150
Carte 35 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux – Zones inondables récentes et naturelles	151
Carte 36 : Carte topographique [%]	152
Carte 37 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux – égouts	153
Carte 38 : Atlas des paysages	154
Carte 39 : Plan de secteur	156
Carte 40 : Carte d'évaluation biologique	157
Carte 41 : Carte des sols	158
Carte 42 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux	160
Carte 43 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux – Zones inondables récentes et naturelles	161
Carte 44 : Carte topographique [%]	162
Carte 45 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux – égouts	163
Carte 46 : Atlas des paysages	164
Carte 47 : Plan de secteur	166
Carte 48 : Carte d'évaluation biologique	167
Carte 49 : Carte des sols	168

Carte 50 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux	170
Carte 51 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux – Zones inondables récentes et naturelles	171
Carte 52 : Carte topographique [%]	172
Carte 53 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux – égouts	173
Carte 54 : Atlas des paysages	174

A. NOTE EXPLICATIVE

INTRODUCTION

En 2006, l'administration communale de Wemmel a demandé à SumResearch d'élaborer à la fois le Plan communal de structure d'aménagement (PCSA) et un Plan particulier d'aménagement (PPA) sectoriel pour les terrains et bâtiments situés hors zone destinés aux activités sportives, récréatives et de jeunesse.

Dans le cadre de l'élaboration du PPA, il a été procédé à un inventaire des infrastructures récréatives situées hors zone qui sont également incluses dans le PCSA. Il a ensuite été décidé d'attendre l'approbation du PCSA avant de poursuivre l'élaboration du PPA. Le PCSA a été définitivement arrêté par le Conseil communal en date du 27 janvier 2011, et ensuite publié au Moniteur le 23 juin 2011. À l'automne 2011, l'élaboration du PES – et non plus d'un PPA, bien évidemment – a été entamée.

L'objectif premier de l'élaboration du PES vise toujours à assurer la sécurité d'existence et/ou les perspectives d'avenir des activités récréatives à Wemmel. Le PES recherche une solution pour les sites qui, selon le plan de secteur, ne se trouvent actuellement pas dans une zone récréative, mais dont le maintien et/ou le développement est (sont) souhaitable(s). Afin de garantir une approche coordonnée et structurée, la méthodologie proposée dans la circulaire ministérielle RO 98/05 est utilisée :

- Il est procédé pour commencer à une **analyse de la situation existante** (inventaire des terrains et bâtiments existants). Cet inventaire offre un aperçu des principaux éléments concernant les terrains et bâtiments existants, comme l'infrastructure présente, les utilisateurs, la situation de propriété et la situation juridique. La situation des terrains et bâtiments doit également être indiquée sur une carte.
- L'étape suivante consiste à recenser les **besoins** et l'offre d'infrastructure pour les terrains et bâtiments hors zone.
- La troisième étape consiste à confronter les terrains et bâtiments souhaités pour les activités sportives, récréatives et de jeunesse à la **structure d'aménagement souhaitée de la commune**. Un certain nombre de questions sont à cet égard jugées essentielles : l'échelle des activités correspond-elle au niveau de Wemmel en tant que village principal et de Bouchout en tant que noyau résidentiel ? Comment la situation du terrain concerné cadre-t-elle dans l'orientation de développement spatial souhaitée à Wemmel ? Le noyau comporte-t-il des infrastructures avec lesquelles un regroupement est possible ou souhaitable ? Y a-t-il des éléments de la zone extérieure susceptibles d'imposer des conditions préalables au développement des terrains et bâtiments destinés aux activités sportives, récréatives et de jeunesse ?
- La dernière étape consiste à **évaluer les étapes suivantes**. Un verdict est rendu individuellement pour chaque terrain selon l'une des formulations suivantes :
 - o maintien et/ou remplacement des terrains ou bâtiments existants ;
 - o extension des terrains ou bâtiments existants ;
 - o suppression des terrains ou bâtiments existants ;
 - o réalisation de nouveaux terrains ou bâtiments.

Une concertation préalable est alors organisée, après quoi l'élaboration du PES proprement dit peut débuter.

2

ÉTAPE 1 – INVENTAIRE DES TERRAINS ET BÂTIMENTS EXISTANTS

Il est impossible de formuler une vision du développement souhaité des activités récréatives à Wemmel sans connaître la situation actuelle de l'infrastructure destinée aux activités sportives, récréatives et de jeunesse. L'inventaire des infrastructures récréatives existantes est donc la première étape du développement d'une vision souhaitée.

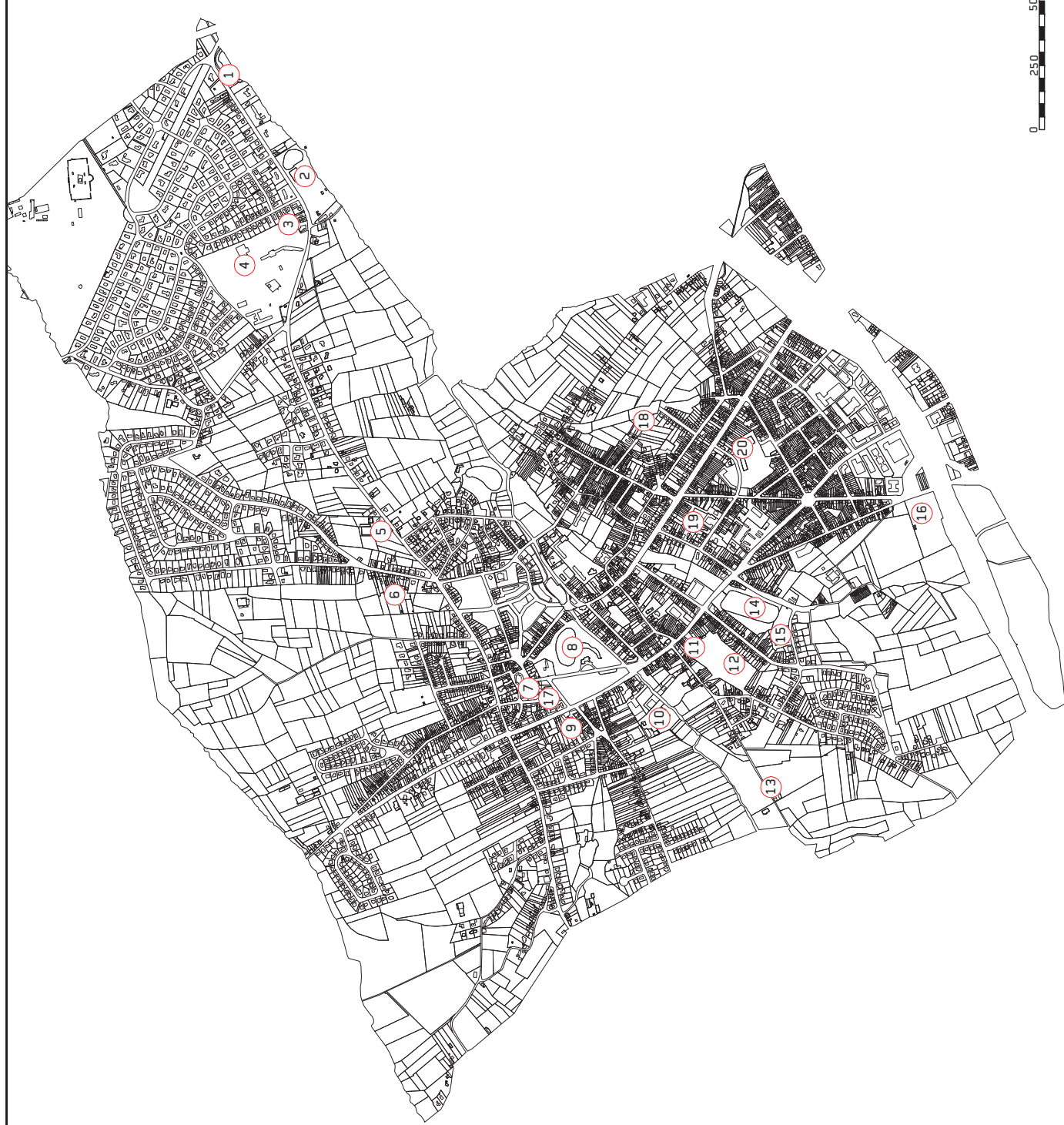
L'inventaire a été établi sur la base d'une enquête, puis peaufiné par le biais d'une étude sur le terrain. Cette enquête a été menée auprès de toutes les associations qui organisent à Wemmel des activités sportives, récréatives et de jeunesse.

Sur la base de cette enquête et de l'étude sur le terrain, 20 terrains et bâtiments destinés aux activités sportives, récréatives et de jeunesse ont été localisés à Wemmel. Ces sites sont identifiés sur la Carte 1 et la Carte 2, les numéros qui apparaissent dans le texte qui suit référant aux numéros indiqués sur la carte.

Kaart 1

Situering sport-, jeugd- en recreatieterreinen
op kadasterplan

- 1 Complex "Fortis"
- 2 Complex "G.Z. Zijp"
- 3 Jeugdhuis Barcode
- 4 Zwembad
- 5 Manege Jochri
- 6 Tennisterreinen BTC
- 7 Chiro
- 8 Vijver Gemeentehuis
- 9 CC De Zandloper
- 10 Tennis Balcaen
- 11 Petanque
- 12 Voetbalcomplex Van Langenhove Stadion
- 13 Manege Dieleman
- 14 Gemeentelijke vijver
- 15 Gemeentelijke sporthal
- 16 Bowlingcomplex
- 17 Zaal SKC
- 18 Scoutslokalen Mercator
- 19 Scouts "Egmont-Orion"
- 20 Scouts Residentie Geurts

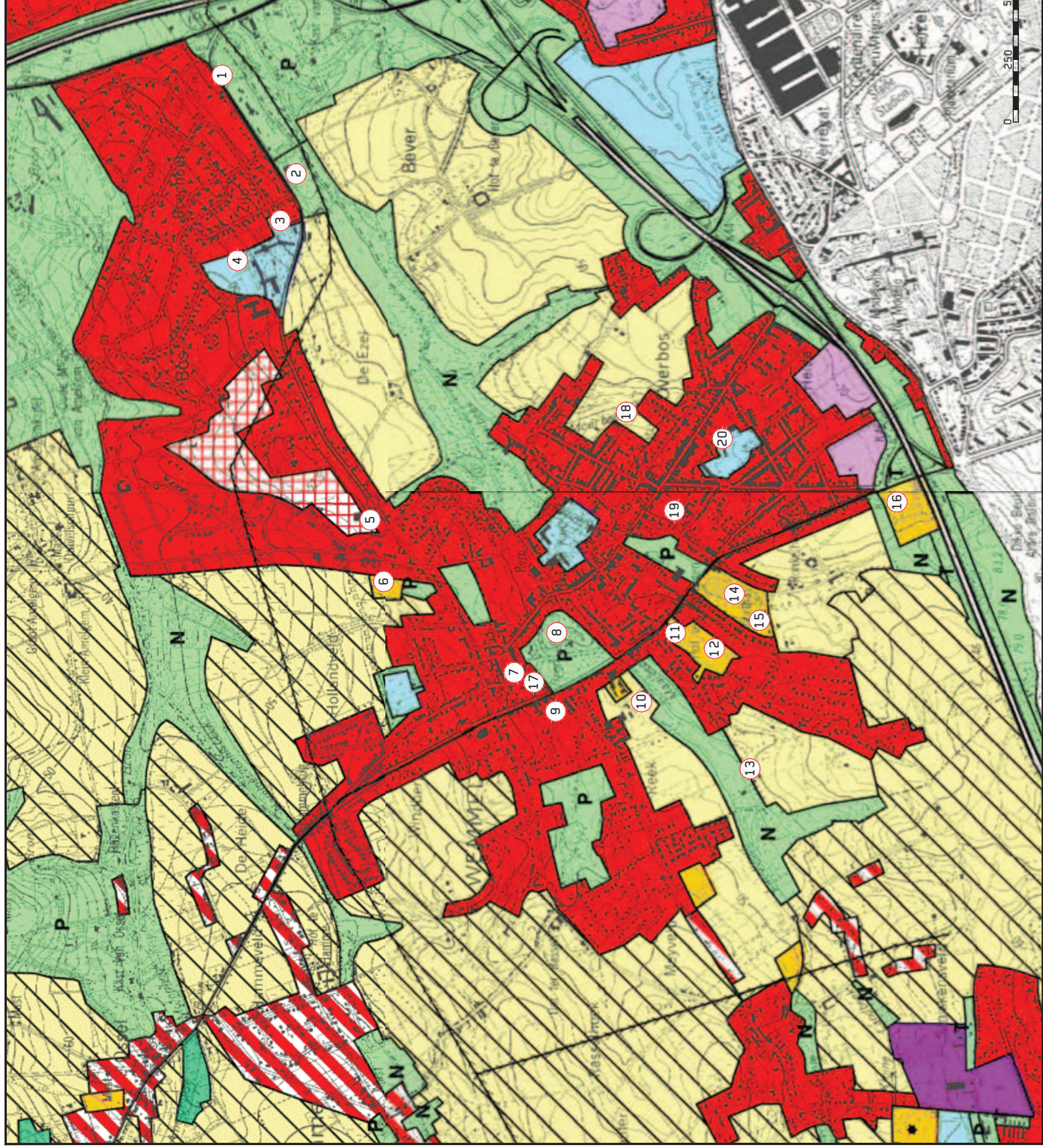


0 250 500

Kaart 2

Situering sport-, jeugd- en recreatieterreinen op gewestplan

- 1 Complex "Fortis"
- 2 Complex "G.Z. Zijp"
- 3 Jeugdhuis Barcode
- 4 Zwembad
- 5 Manege Jochri
- 6 Tennisterreinen BTC
- 7 Chiro
- 8 Vijver Gemeentehuis
- 9 CC De Zandloper
- 10 Tennis Balcaen
- 11 Petanque
- 12 Voetbalcomplex Van Langenhove Stadion
- 13 Manege Dieleman
- 14 Gemeentelijke vijver
- 15 Gemeentelijke sporthal
- 16 Bowlingcomplex
- 17 Zaal SKC
- 18 Scoutslokalen Mercator
- 19 Scouts "Egmont-Orion"
- 20 Scouts Residentie Geurts



2.1

INFRASTRUCTURES SPORTIVES ET RÉCRÉATIVES EXISTANTES, TERRAINS DE JEU ET DE JEUNESSE

(1) Complexe « Fortis »

- situation : Zijp 177, le long du Maalbeek, à la frontière avec Meise et Grimbergen
- infrastructure : étang de pêche, parking, buvette et vestiaire, remise
- situation juridique : plan de secteur, zone de parc

(2) Complexe communal Zijp

- situation : Zijp 101, le long du Maalbeek
- infrastructure : étang de pêche, terrains de sport, terrain de football, buvette
- situation juridique : plan de secteur, zone de parc et zone naturelle

(3) Maison de jeunesse Barcode : la maison de jeunesse ne se trouve plus à cette adresse

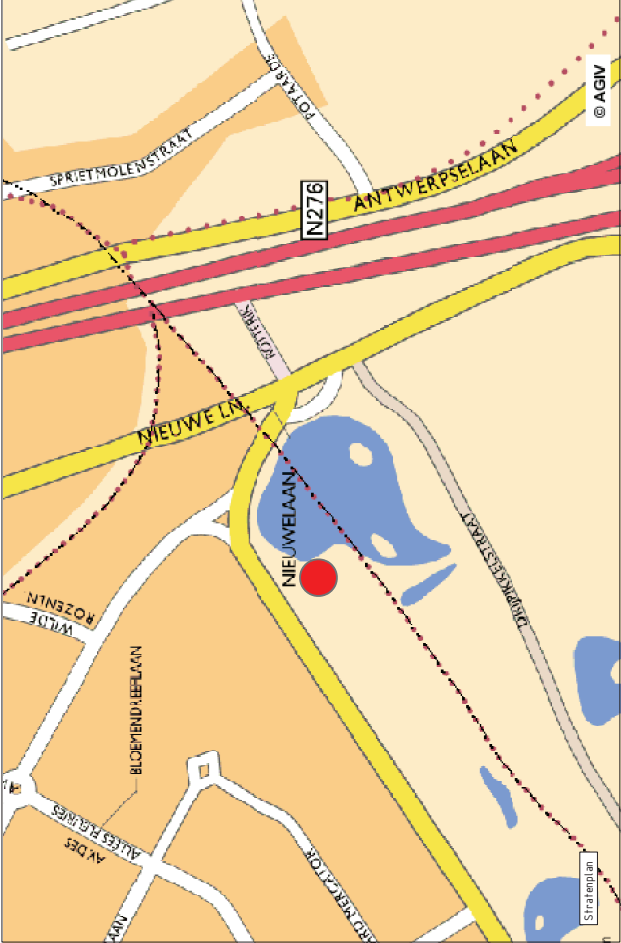
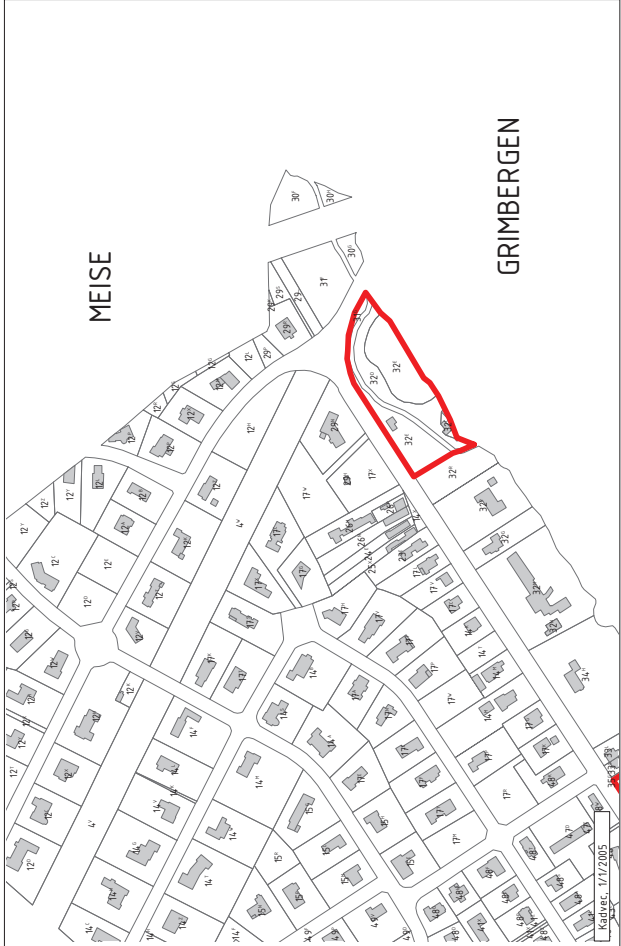
- situation : Zijp 18B
- infrastructure : maison de jeunesse
- situation juridique : plan de secteur, zone résidentielle

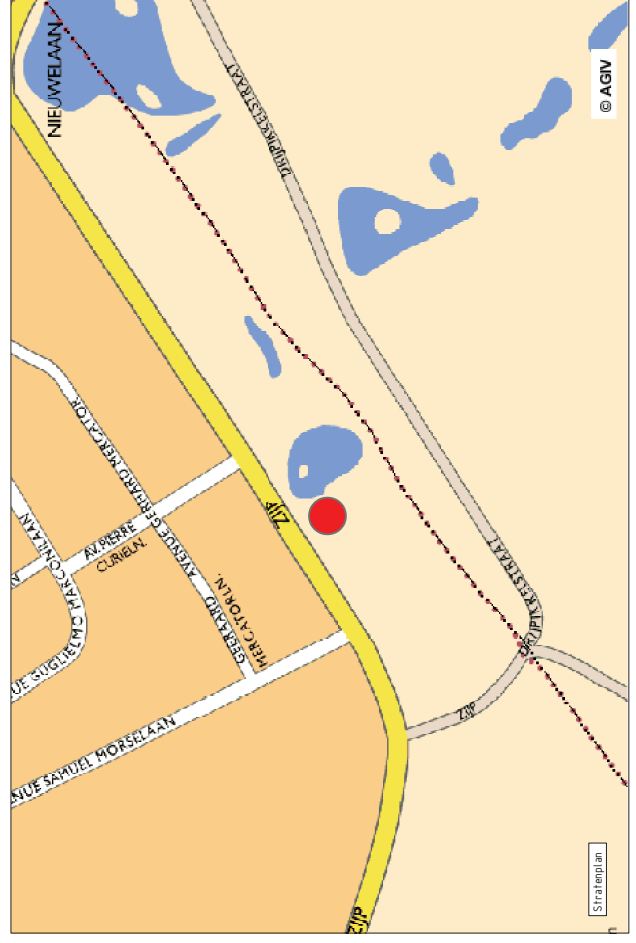
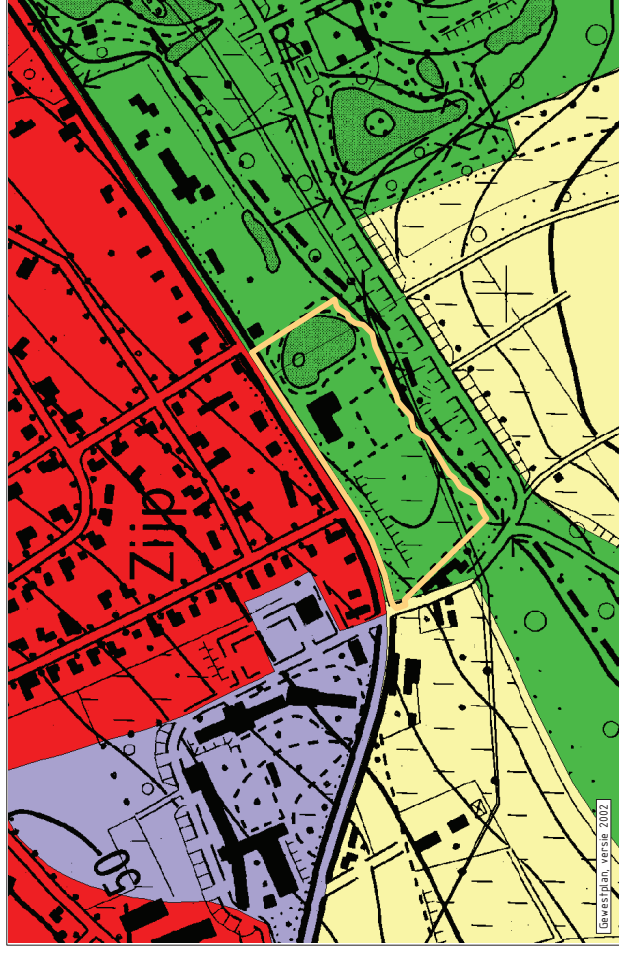
(4) Piscine

- situation : Campus Wemmel, Zijp 14-16
- infrastructure : piscine et salle omnisport
- situation juridique : plan de secteur, infrastructures communautaires et d'utilité publique

(5) Manège Jochri

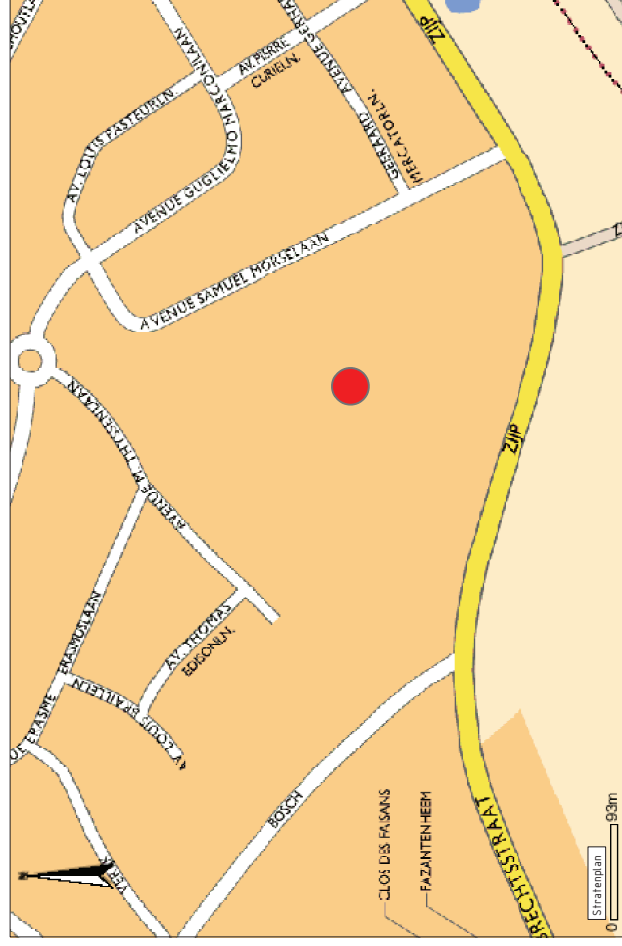
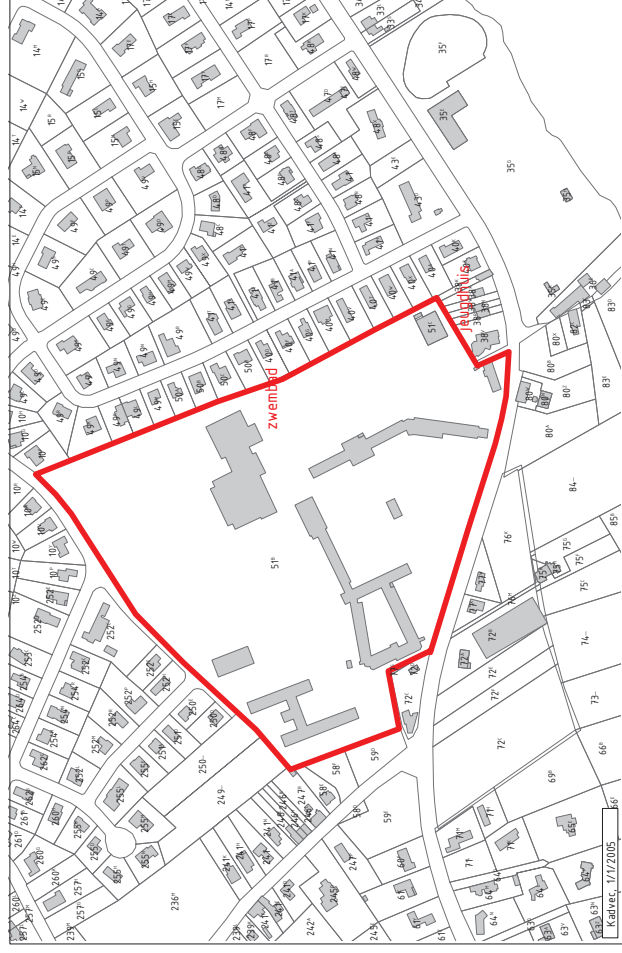
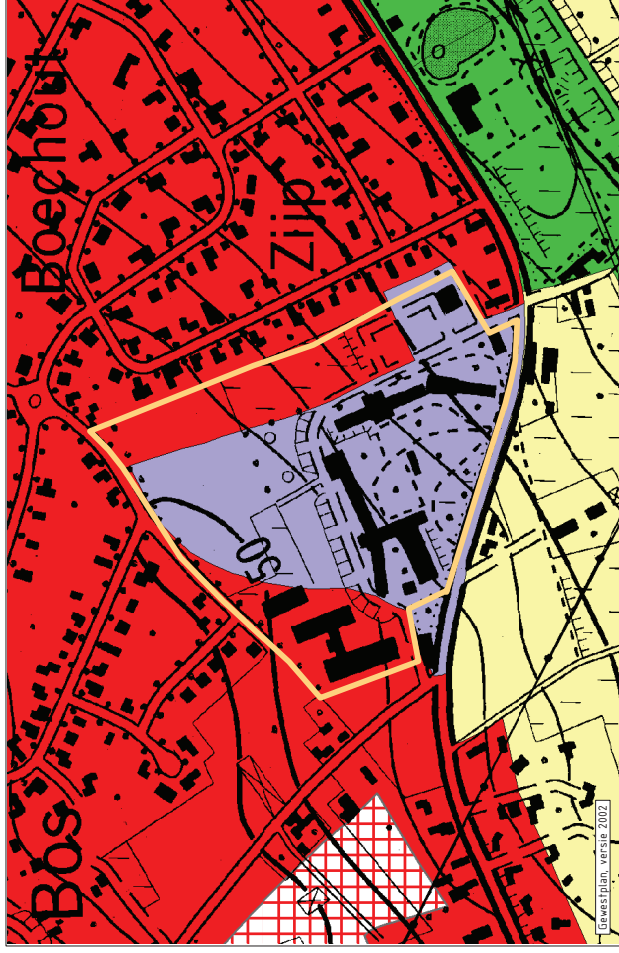
- situation : Rue Fr. Robberechts 160
- infrastructure : manège
- situation juridique : plan de secteur, zone résidentielle et zone d'extension d'habitat

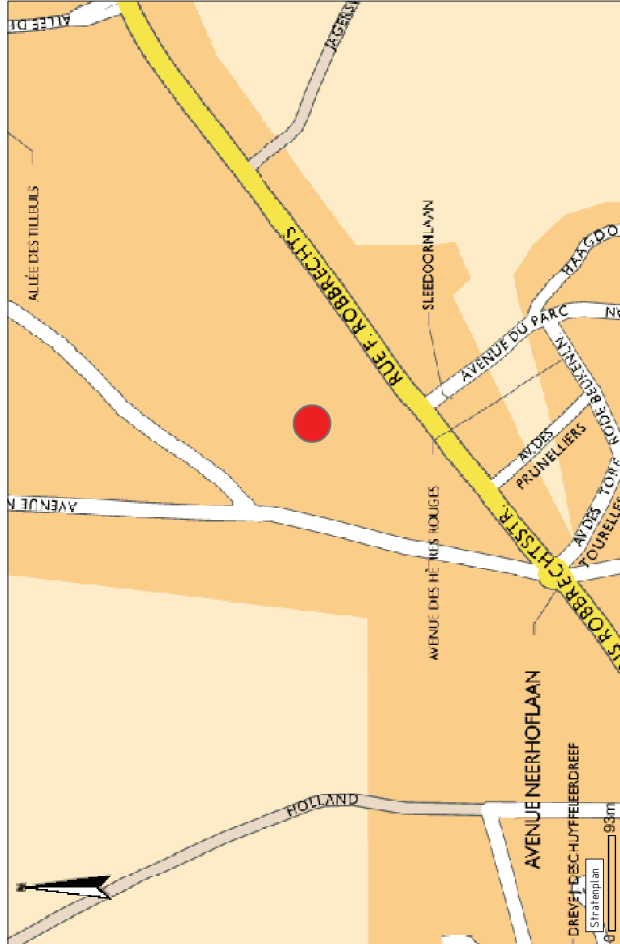
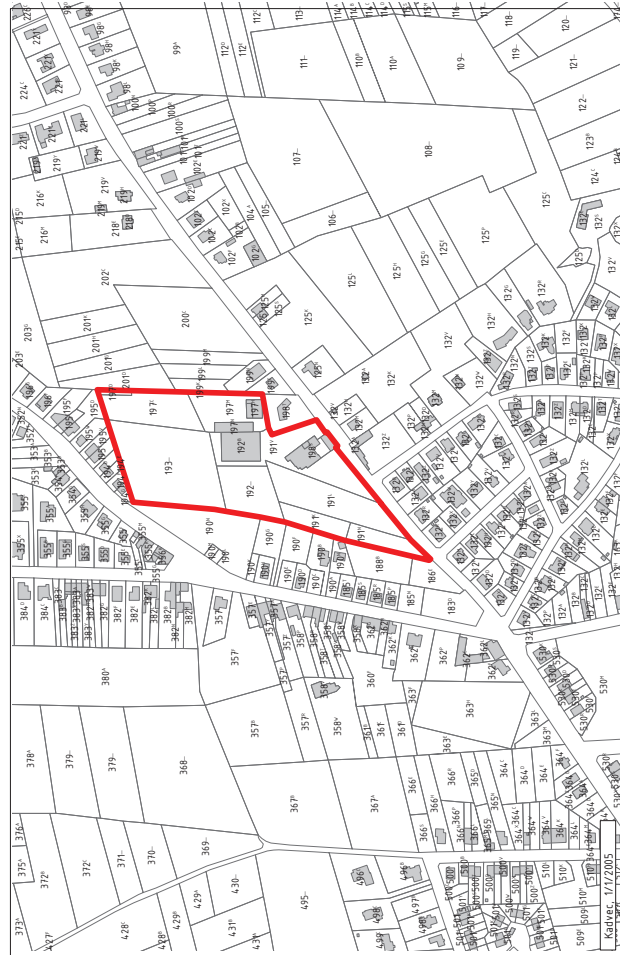
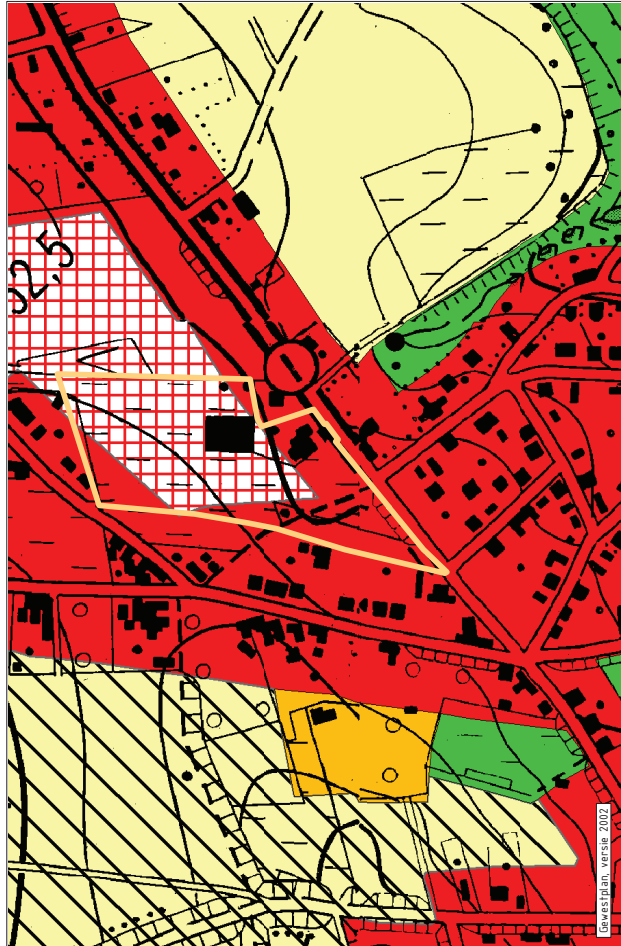




Naam site : Jeugdhuis Barcode & Zwembad

Straat : Zijp 18B & Zijp 14-16





(6) Terrains de tennis BTC

- situation : Avenue Neerhof 22
- infrastructure : 7 terrains de tennis, 2 terrains de pétanque, 1 hangar, pavillon, parking
- situation juridique : plan de secteur, zone récréative

(7) Chiro

- situation : Avenue De Raedemaeker
- infrastructure : locaux du Chiro
- situation juridique : plan de secteur, zone résidentielle – PPA Centre (28/05/1964). Les terrains du Chiro Wemmel sont situés sur le territoire du PPA Centre, dans la zone destinée aux bâtiments annexes sans étage, et sont donc hors zone.

(8) Étang de la maison communale

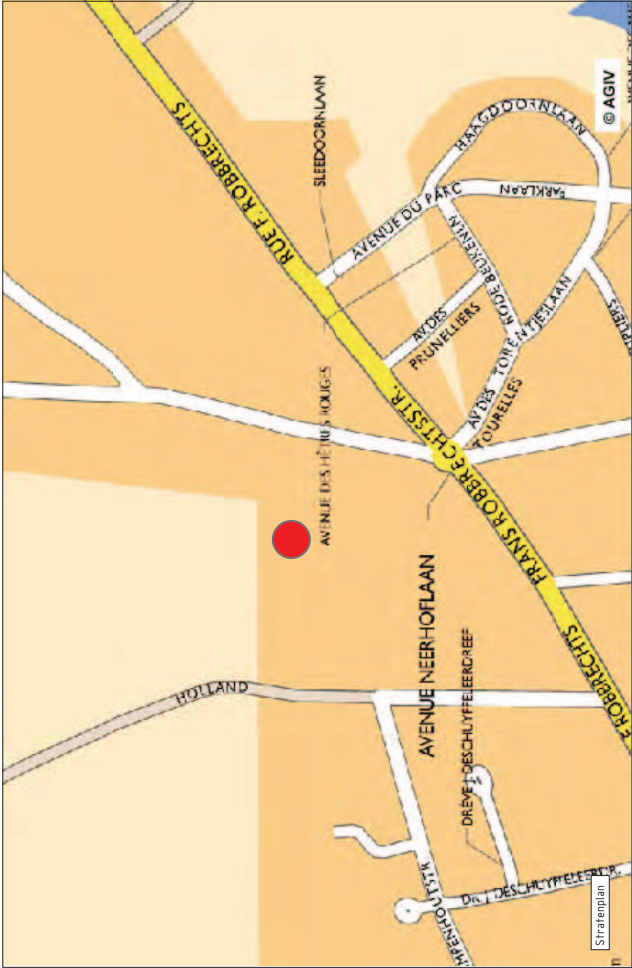
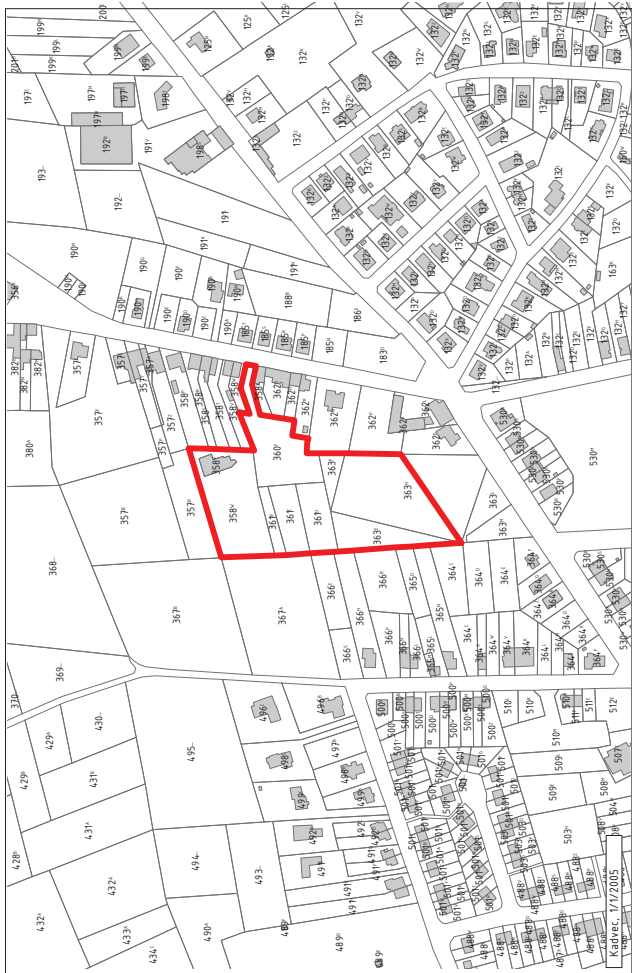
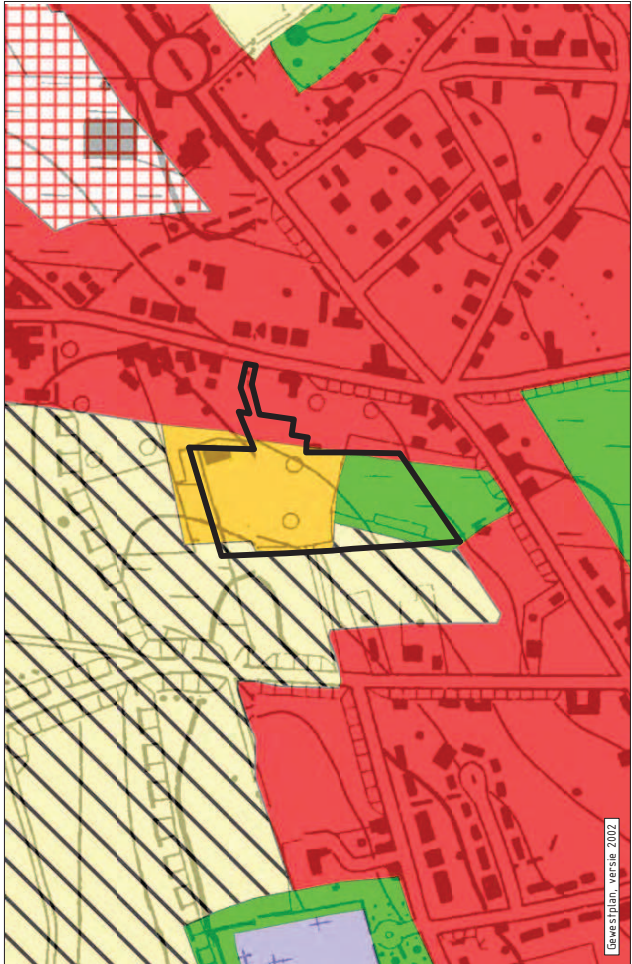
- situation : Avenue Dr. H. Follet
- infrastructure : étang
- situation juridique : plan de secteur, zone de parc – PPA Centre

(9) CC De Zandloper

- situation : Kaasmarkt 75
- infrastructure : centre culturel
- situation juridique : plan de secteur, zone résidentielle – PPA Centre

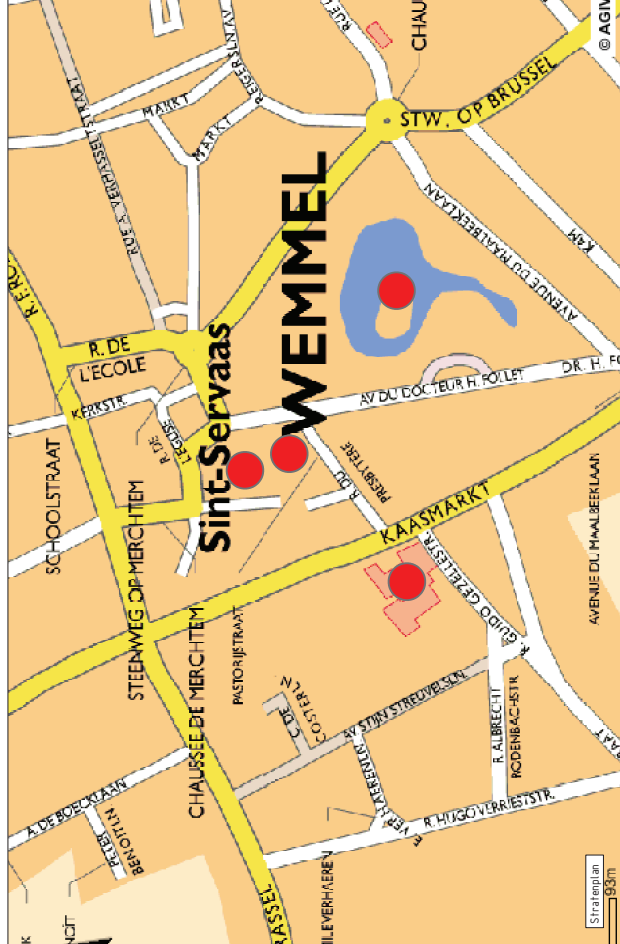
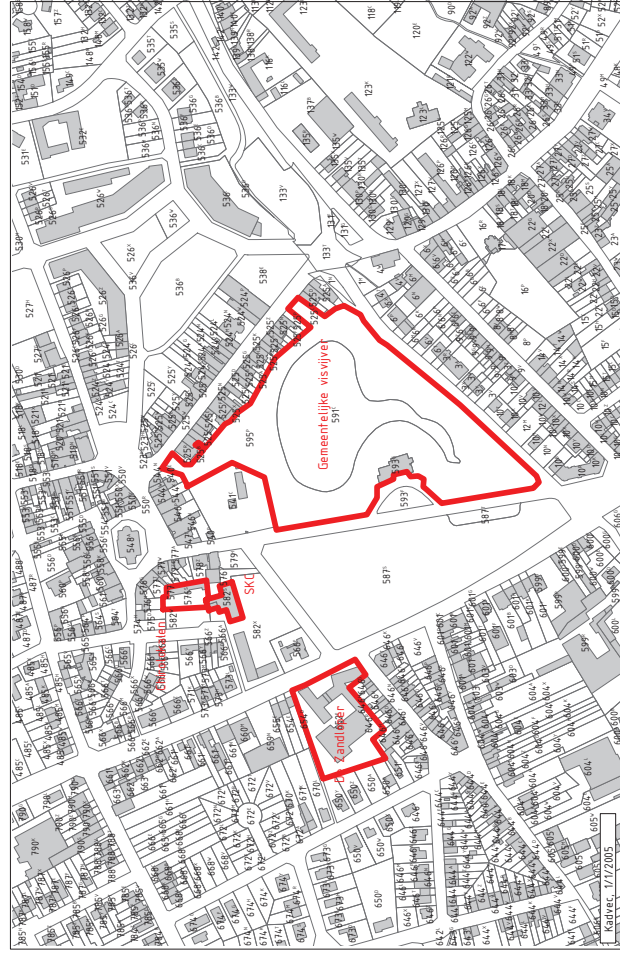
(10) Tennis Balcaen

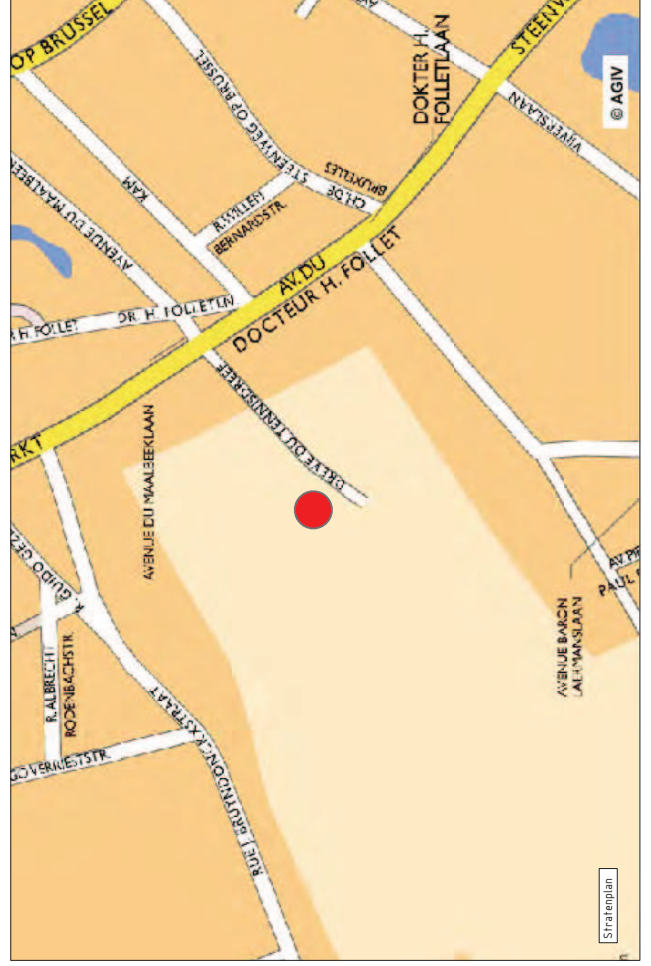
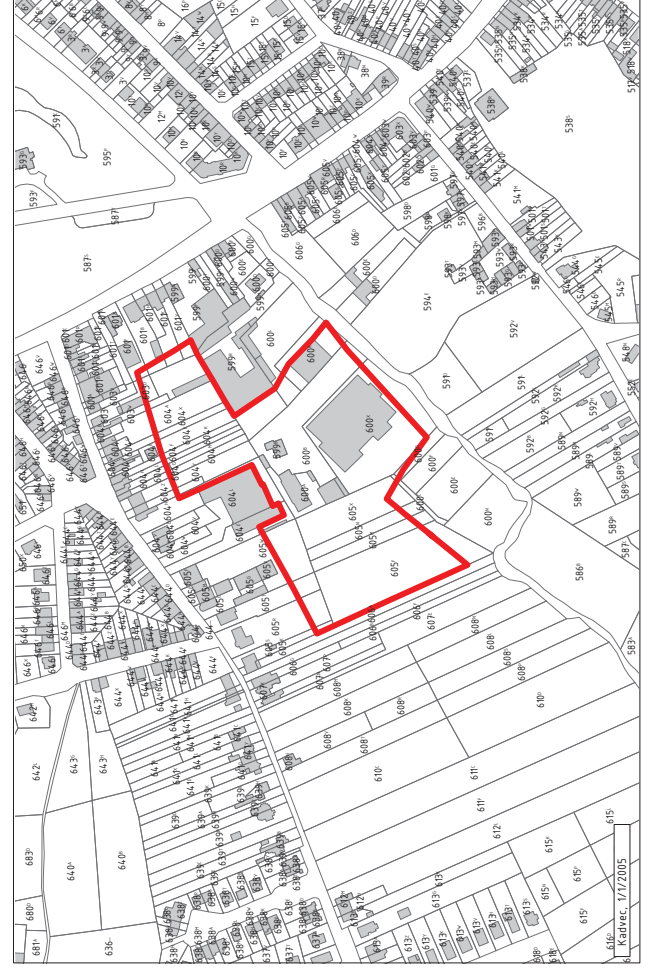
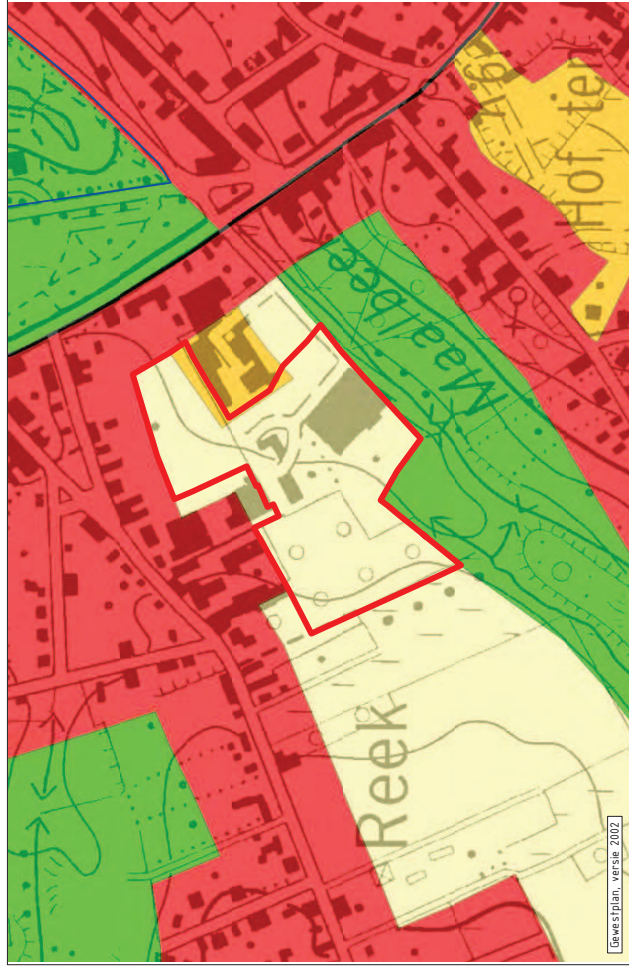
- situation : Drève du Tennis 25
- infrastructure : salle de tennis, terrains de tennis



Naam sites : CC De Zandloper, Zaal SKC, Chino & Vijver gemeentehuis

Straat: Kaasmarkt 75, Kerkstraat 19, De Raedemaekerlaan & Dr. H. Folletlaan





(11) Pétanque

- situation : Chaussée de Bruxelles 113
- infrastructure : terrains de pétanque, terrains de football, buvette, parking et tribune
- situation juridique : plan de secteur, zone récréative

(12) Complexe de football Stade Van Langenhove

- situation : Chaussée de Bruxelles 113
- infrastructure : terrains de pétanque, terrains de football, buvette, parking et tribune
- situation juridique : plan de secteur, zone récréative

(13) Manège Dieleman

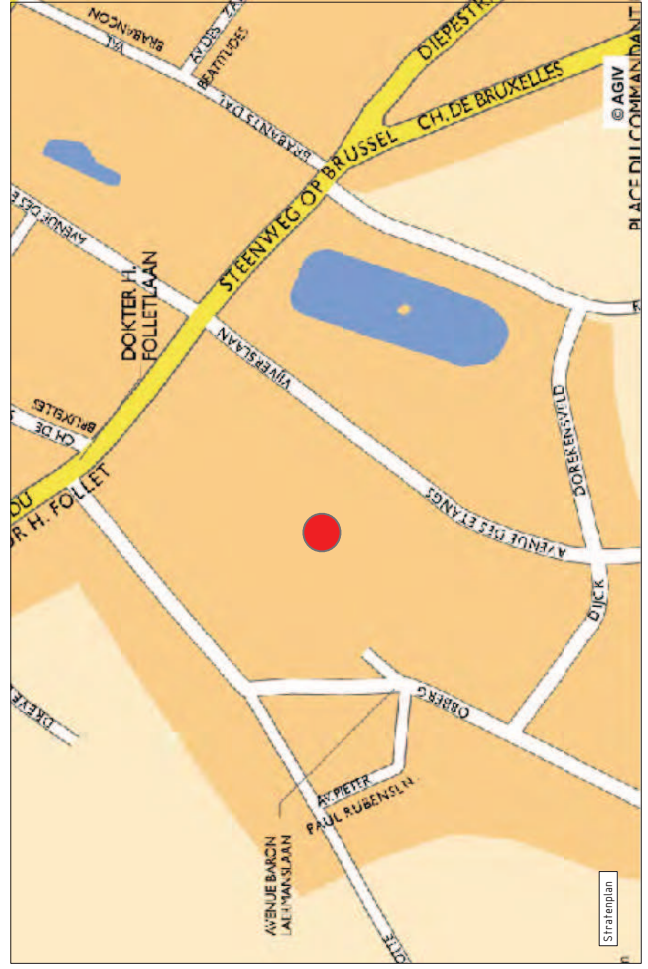
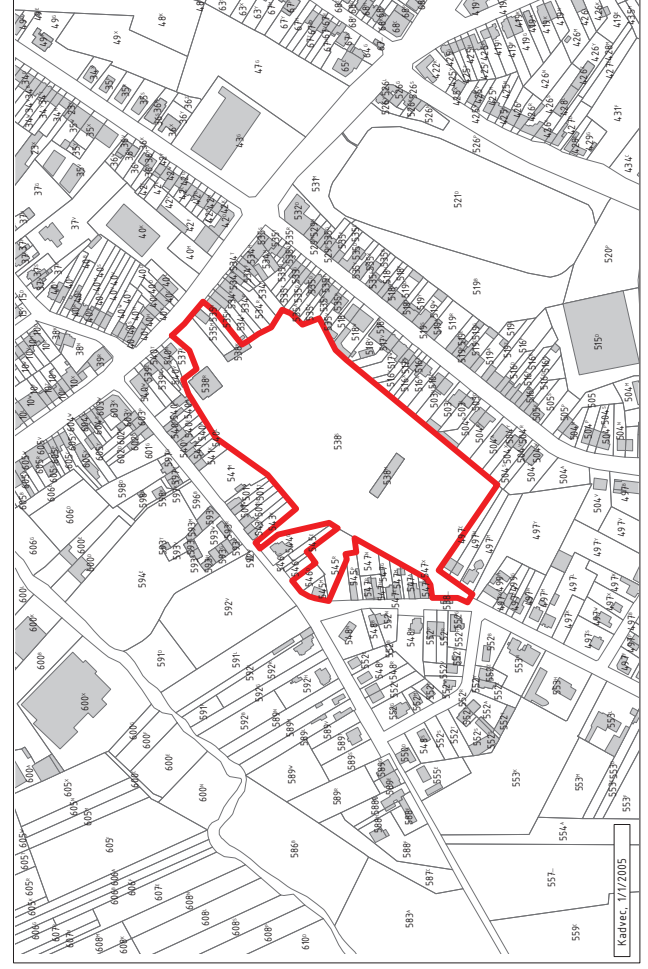
- situation : Motte 50
- infrastructure : écuries, piste couverte, parking, scierie, piste démontable, piste extérieure
- situation juridique : plan de secteur, zone naturelle et zone agricole

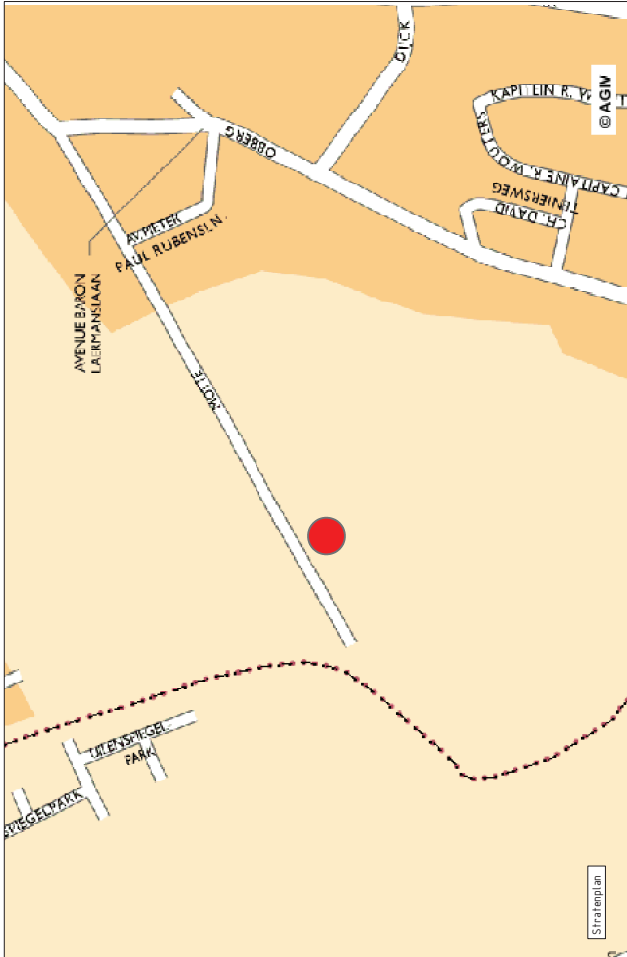
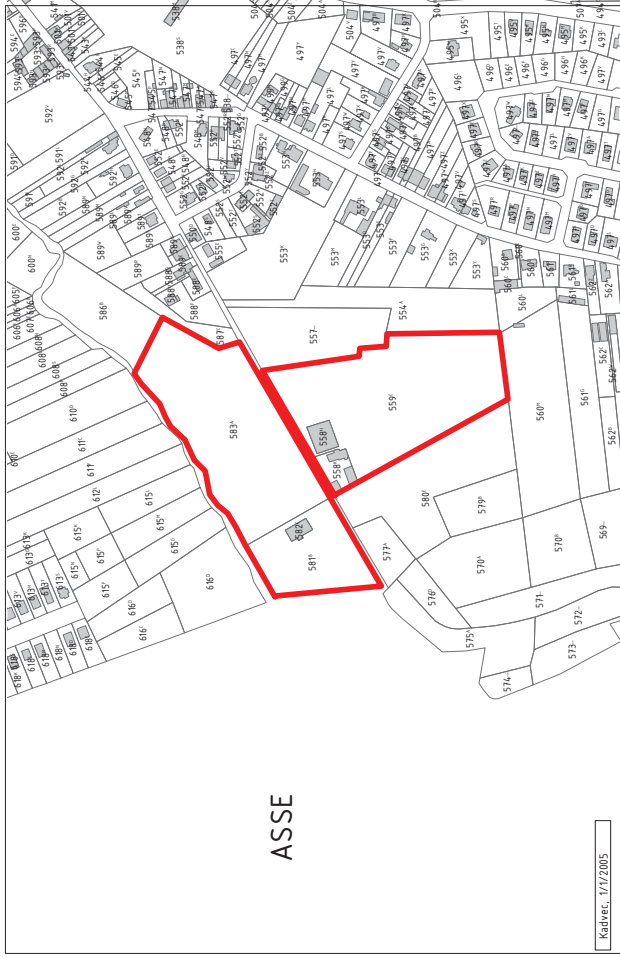
(14) Étang communal

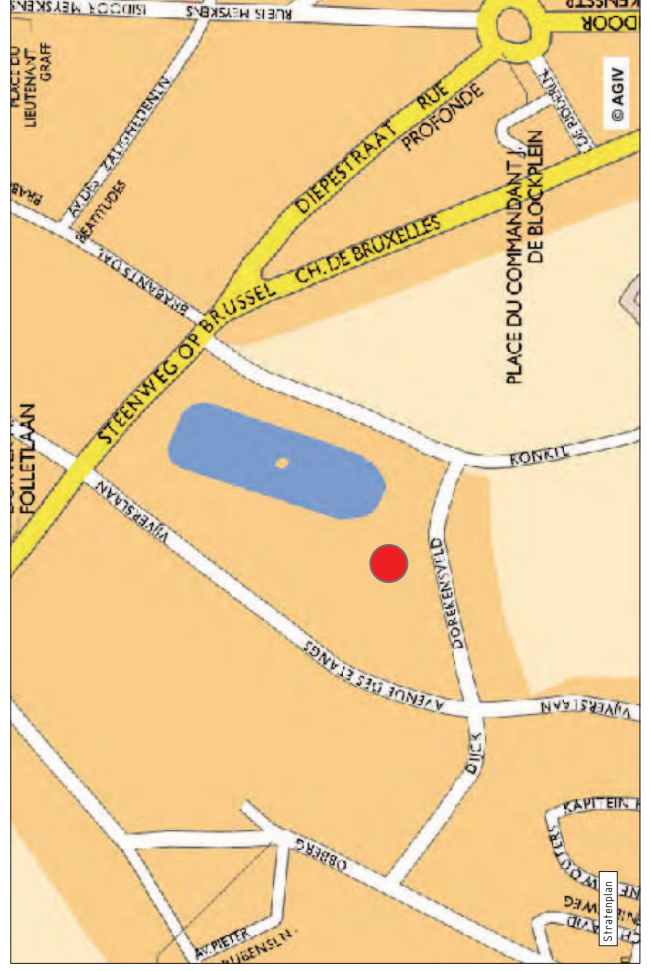
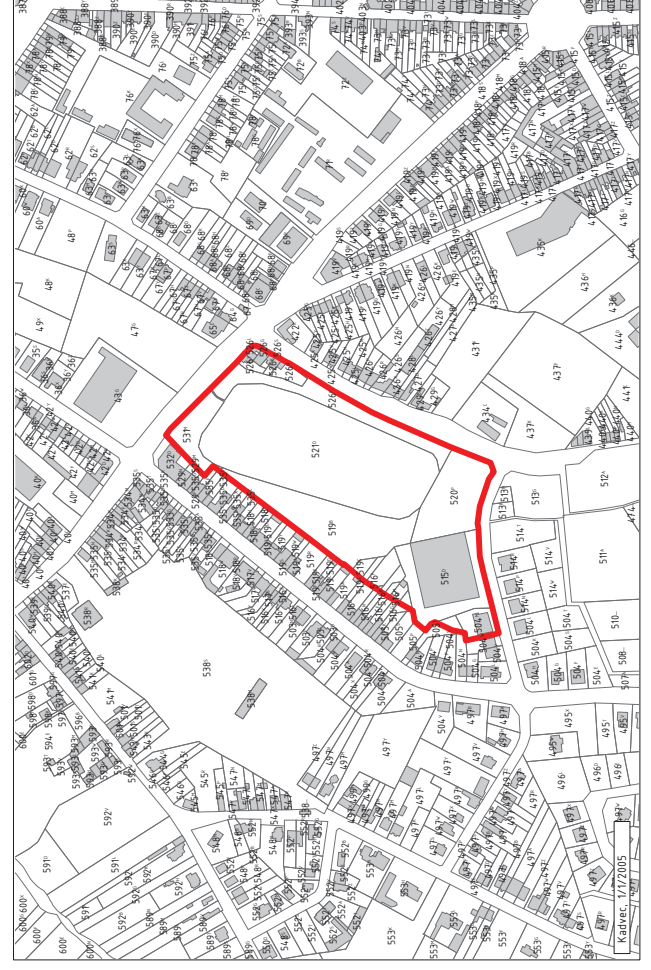
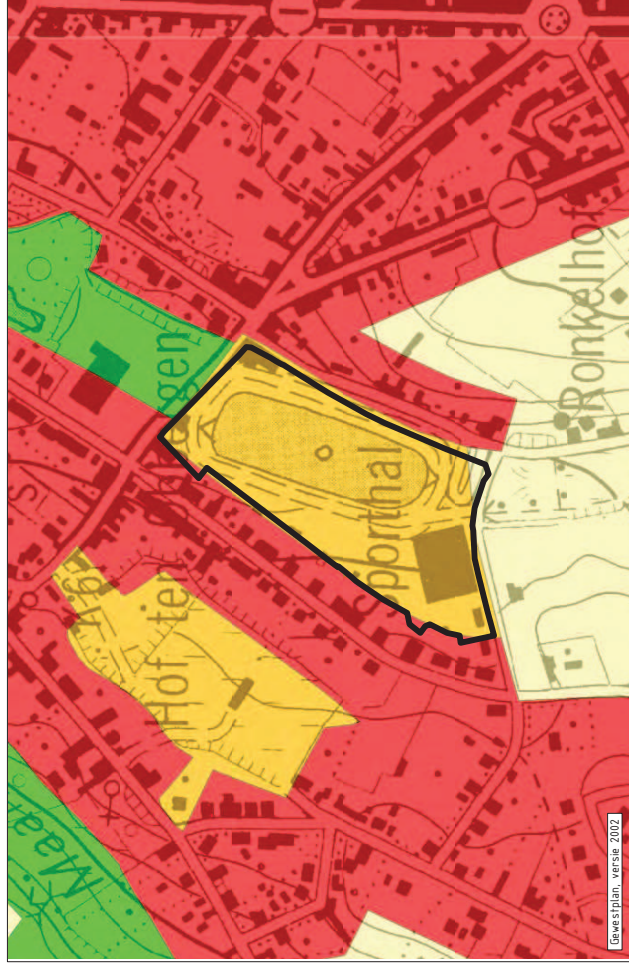
- situation : Chaussée de Bruxelles, Dijk 34
- infrastructure : étang de pêche, salle omnisport
- situation juridique : plan de secteur, zone récréative

(15) Salle omnisport communale

- situation : Dijk 34
- infrastructure : salle omnisport et parking
- situation juridique : plan de secteur, zone récréative







(16) Complexe de bowling

- situation : Chaussée de Bruxelles 397
- infrastructure : complexe de bowling avec salle de fitness et restaurant, parking
- situation juridique : plan de secteur, zone récréative

(17) Salle SKC

- situation : Rue de l'Église 19
- infrastructure : centre culturel social
- situation juridique : plan de secteur, zone résidentielle

(18) Locaux des scouts Mercator

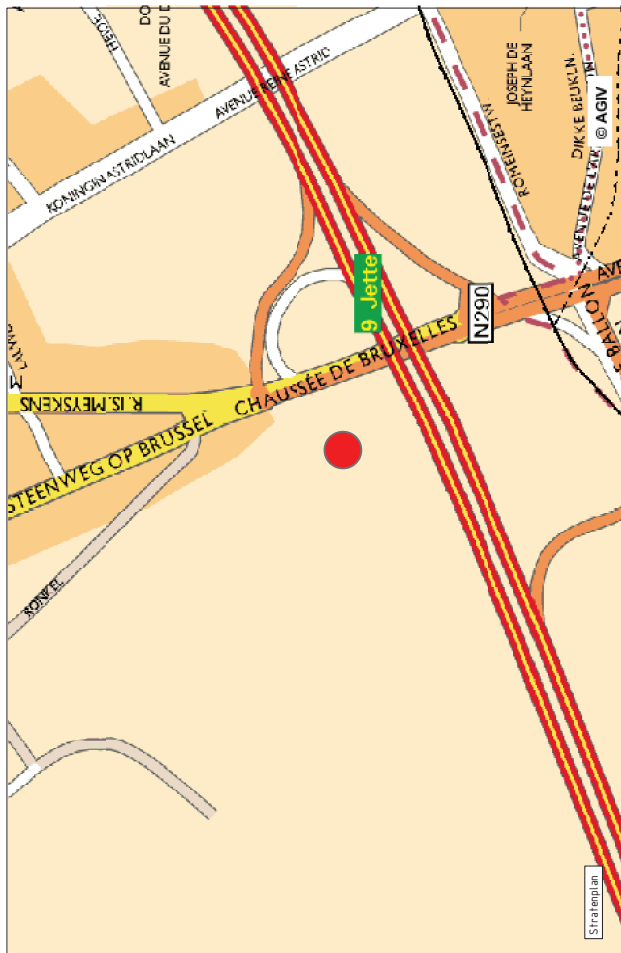
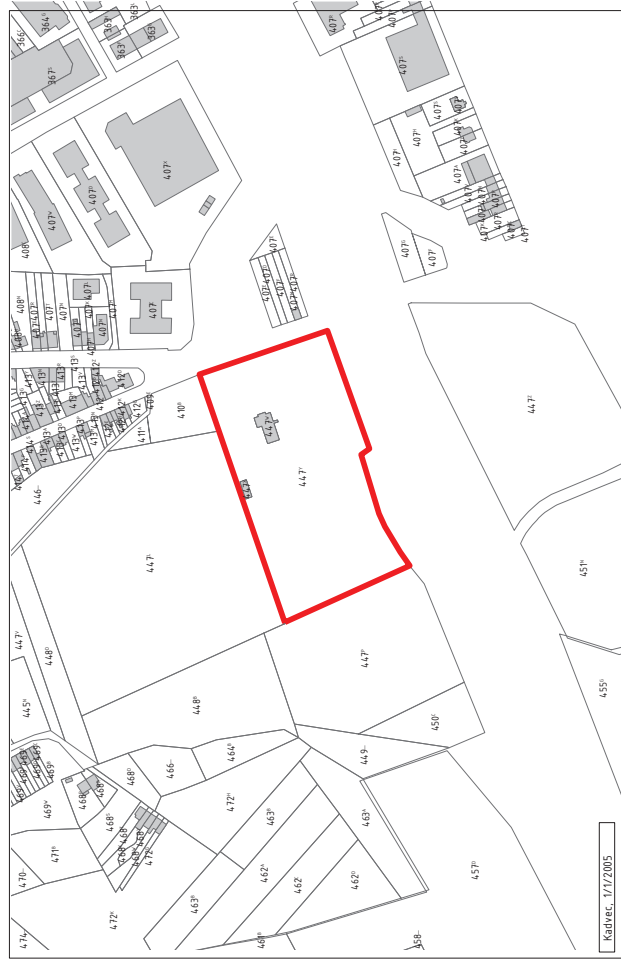
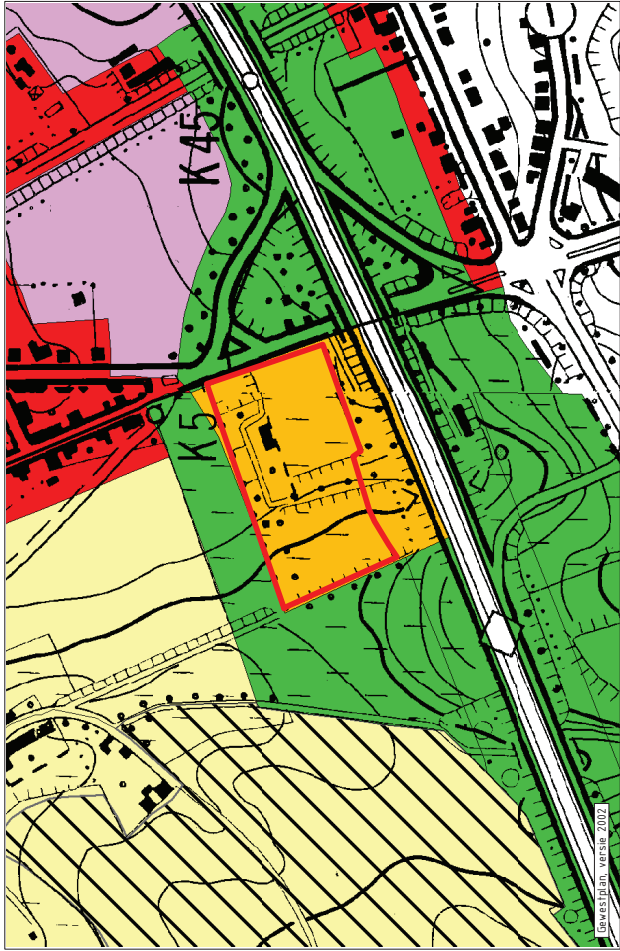
- situation : Val Joli 54
- infrastructure : terrain, bâtiments
- situation juridique : plan de secteur, zone agricole

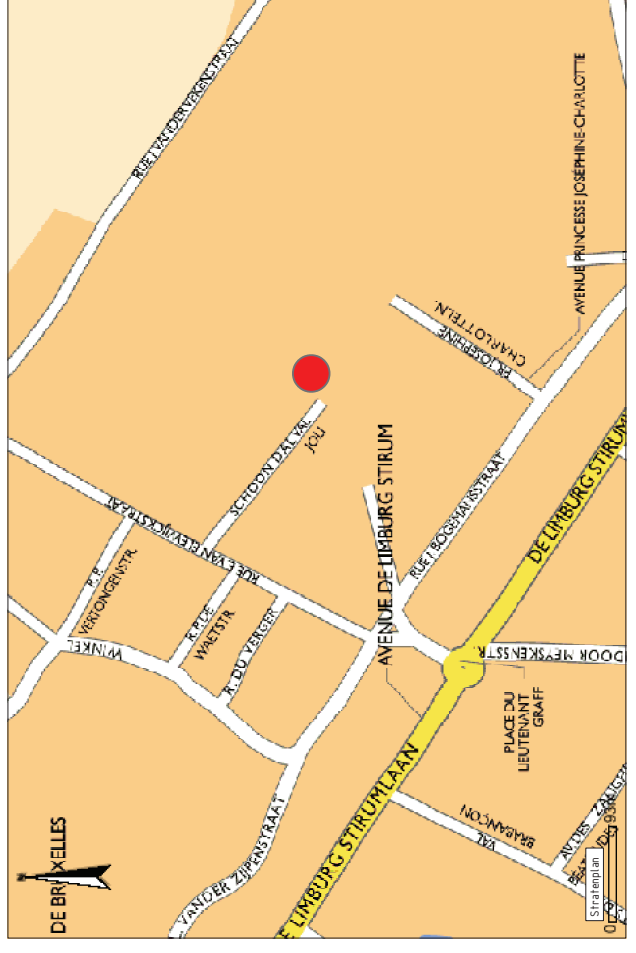
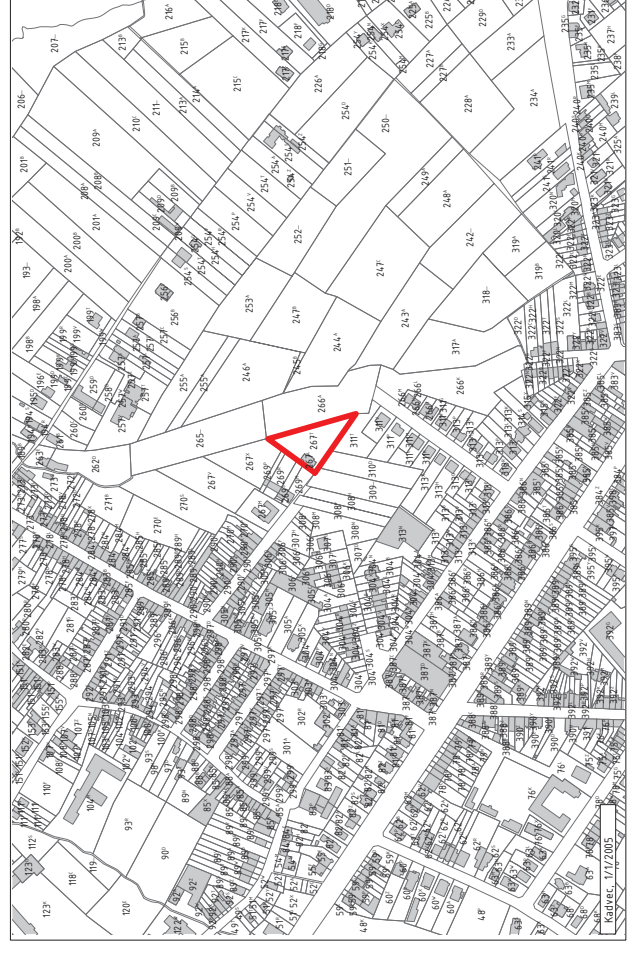
(19) Scouts « Egmont-Orion »

- situation : Avenue des Béatitudes 26
- infrastructure : terrain, bâtiments
- situation juridique : plan de secteur, zone résidentielle

(20) Scouts Résidence Geurts

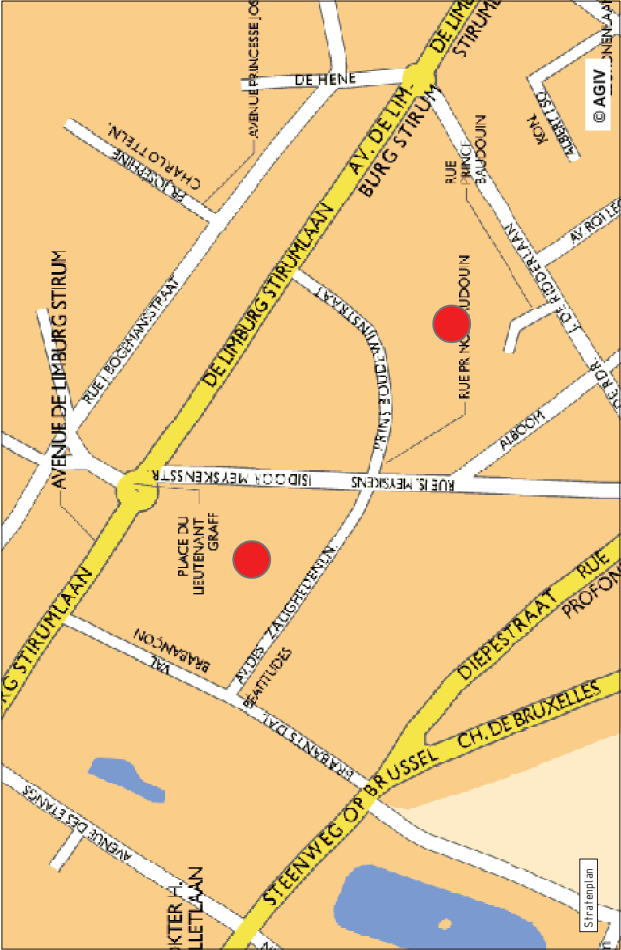
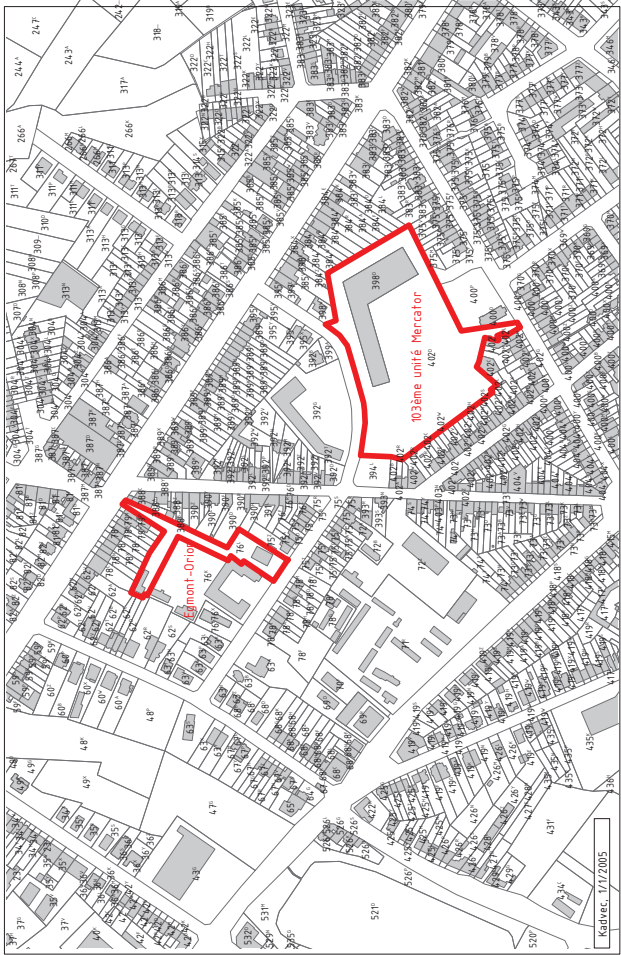
- situation : Avenue De Ridder
- infrastructure : sous-sol Résidence Geurts
- situation juridique : plan de secteur, infrastructures communautaires et d'utilité publique





Naam site : Scoutslokalen Scouts Egmont-Orion & Scouts Residentie Geurts

Straat : Zelighedenlaan 26 & De Ridderlaan



2.2

SITES RÉCRÉATIFS PROPRES À LA ZONE

La plupart des zones récréatives (14 des 20) sont propres à la zone selon le plan de secteur « Halle-Vilvoorde ». Six sites situés sur le territoire de Wemmel sont identifiés comme des zones récréatives. Huit autres terrains et bâtiments destinés à des activités sportives, récréatives et de jeunesse sont situés en zone résidentielle, zone d'habitat à caractère rural ou zone destinée aux infrastructures communautaires. Ces activités sont également propres à la zone.

Terrain	Plan de secteur		
	Affectation juridique		Anomalies
3 Maison de jeunesse Barcode	Infrastructures communautaires		Adresse changée
4 Piscine	Infrastructures communautaires		
6 Club de tennis BTC	Zone récréative		
7 Chiro	Zone résidentielle	Hors zone par rapport au PPA Centre	
8 Étang de la maison communale	Zone de parc		
9 CC De Zandloper	Zone résidentielle		
11 Pétanque	Zone récréative		
12 Complexe de football	Zone récréative	Accès erronés sur le plan de secteur	
14 Étang 'Balcaen'	Zone récréative	Habitations dans la zone récréative	
15 Salle omnisport	Zone récréative	Habitations dans la zone récréative	
16 Complexe de bowling	Zone récréative		
17 Salle SKC	Zone résidentielle		
19 Scouts 'Egmont-Orion'	Zone résidentielle		
20 Scouts Résidence Geurts	Infrastructures communautaires		

2.3

SITES RÉCRÉATIFS SITUÉS HORS ZONE

Il s'agit de six sites sportifs et récréatifs qui, avec leurs bâtiments ou terrains, sont situés selon le plan de secteur ou selon un PPA dans des zones rurales (zone agricole, zone verte, zone naturelle, ...) et dans des zones y assimilées.

Terrain	Plan de secteur	
	Affectation juridique	Anomalies
1 Complexe « Fortis »	Zone naturelle	
2 Centre « Sibelgas »	Zone naturelle	
5 Manège Jochri	Zone résidentielle et zone d'extension d'habitat	
10 Club de tennis Balcaen	Zone naturelle et zone agricole	
13 Manège Dieleman	Zone naturelle et zone agricole	
18 Scouts « Val Joli »	Zone agricole	

3

ÉTAPE 2 – LA DEMANDE D'ACTIVITÉS RÉCRÉATIVES À WEMMEL

Une deuxième étape dans le cadre de l'élaboration d'une vision des infrastructures récréatives à Wemmel consiste à vérifier :

- quels sont les besoins actuels ;
- dans quelle mesure l'offre existante inventoriée à l'étape 1 peut répondre à ces besoins.

3.1

ANALYSE DES BESOINS ACTUELS – « LA DEMANDE »

Diverses associations ont été contactées afin de participer à une « étude relative aux activités économiques, à l'historique et au besoin d'espace des associations sportives, récréatives et de jeunesse » revêtant la forme d'une enquête. Cette enquête les interrogeait sur l'espace utilisé actuellement, le besoin d'extension éventuel et, le cas échéant, en quelle quantité et sous quelle forme.

Sur la base de cette enquête, il a été vérifié quelle infrastructure était utilisée par les associations, lesquelles souhaitaient une extension et lesquelles viendraient en cas d'extension à se retrouver hors zone.

Au total, 81 associations ont été contactées, et 21 d'entre elles ont répondu à l'enquête. Le tableau qui suit présente un aperçu succinct des résultats de l'enquête.

Voici quelques conclusions récapitulatives de l'enquête menée et de la demande d'espace émanant des associations wemmeloises :

- Les associations contactées utilisent généralement l'infrastructure existante à Wemmel, et n'en sont donc pas propriétaires. Leurs souhaits et besoins doivent donc être interprétés en ce sens.
- Nous nous basons uniquement sur le besoin exprimé par les associations ayant participé à l'enquête. Il se peut naturellement que les autres utilisateurs soient animés par d'autres besoins.
- Pour 11 des 20 sites repris dans l'inventaire, nous disposons d'informations au sujet des besoins des utilisateurs. Il reste donc 10 sites au sujet desquels nous ne pouvons tirer aucune conclusion.
- Les infrastructures les plus utilisées sont la salle omnisport communale et le CC De Zandloper :
 - o En ce qui concerne la salle omnisport communale située au Dijk, tous les utilisateurs interrogés sont satisfaits de l'infrastructure disponible, et n'expriment aucun besoin d'espace additionnel.
 - o Les utilisateurs du CC De Zandloper estiment également l'infrastructure satisfaisante dans la plupart des cas. Quelques associations ont besoin de davantage d'espace pour certaines activités spécifiques, ou en vue d'une éventuelle extension des activités. Cette demande peut dans un premier temps être prise en charge par l'utilisation d'autres salles au sein même du centre.

- Le club de tennis BTC, qui utilise l'infrastructure de l'Avenue Neerhof, est le seul site faisant état d'un besoin cuisant d'espace supplémentaire. Le club de tennis est demandeur d'une extension des infrastructures, tant en termes de bâtiments que de terrains et de parkings. Le terrain vague situé à côté, un ancien terrain de football à présent zone de parc, est avancé au titre de suggestion.
- Toujours pour ce qui est de l'infrastructure de tennis, il n'existe aucune demande additionnelle du côté des terrains Balcaen (Drève du Tennis). Nous reviendrons néanmoins sur ce site, étant donné sa situation hors zone, dans une zone agricole et zone naturelle (vallée du Maalbeek).

Associations et organisations ayant réagi à l'enquête												
N°	NOM ASSOCIATION	ADRESSE ASSOCIATION	DATE D'ÉTABLISSEMENT	NATURE DE L'ACTIVITÉ	# MEMBRES	ZONE PLAN DE SECTEUR	OFFRE EXISTANTE SUFFISANTE ?	MANQUE T:TERRAIN B:BÂTIMENT P:PARKING	POSSIBILITÉS D'EXTENSION	EXTENSION SOUHAITÉE	SUPERFICIE NÉCESSAIRE EN CAS D'EXTENSION SUR SITE (M²)	SUPERFICIE NÉCESSAIRE EN CAS DE RELOCALISATION (M²)
1	Evolutions	Salle omnisport Dijk	2006	Mini-foot en salle	15	Zone récréative	Oui					
2	asbl Ju Jutsu & Self defense vzw	Salle omnisport Dijk	1988	Self defense		Zone récréative	Oui					
3	Tennis Colin - Fischer	Salle omnisport Dijk	2006	Tennis	5	Zone récréative	Oui					
4	Hooghuyts Wemmel Volleybalclub	Salle omnisport Dijk	Ouverture de la salle	Volley-ball		Zone récréative	Oui					
5	Volleybalclub Mollem	Salle omnisport Dijk	1979	Volley-ball	18	Zone récréative	Oui					
6	Hurricane TTW	Salle omnisport Dijk	1975	Tennis de table	100	Zone récréative	Oui					
7	vzw Mogen Doen	CC De Zandloper	1989	Culture	500	Zone résidentielle	Oui/non	B (salle de danse)	Non			B=225
8	Gymclub Sportievak	CC De Zandloper	1978	Gymnastique de mise en condition	120	Zone résidentielle	Non	B	Non			100
9	Markant Wemmel	CC De Zandloper	Depuis l'ouverture	Activités diverses	160	Zone résidentielle	Oui					

Associations et organisations ayant réagi à l'enquête												
N°	NOM ASSOCIATION	ADRESSE ASSOCIATION	DATE D'ÉTABLISSEMENT	NATURE DE L'ACTIVITÉ	# MEMBRES	ZONE PLAN DE SECTEUR	OFFRE EXISTANTE SUFFISANTE ?	MANQUE T:TERRAIN B:BÂTIMENT P:PARKING	POSSIBILITÉS D'EXTENSION	EXTENSION SOUHAITÉE	SUPERFICIE NÉCESSAIRE EN CAS D'EXTENSION SUR SITE (M²)	SUPERFICIE NÉCESSAIRE EN CAS DE RELOCALISATION (M²)
10	Turnen Sint-Servaas	CC De Zandloper	Depuis l'ouverture	Gymnastique	30	Zone résidentielle	Oui					
11	Koninklijke Biljantclub Krijt op tijd	CC De Zandloper	1987	Billard	44	Zone résidentielle	Oui					
12	Jeugdvereniging Keskizz	Pas d'adresse fixe		Activités de jeunesse		Plusieurs sites	Non	B/T	Non			
13	Club de tennis BTC	Avenue Neerhof	1963	Tennis		Zone récréative, zone de parc, zone d'intérêt paysager ???	Non	T/P	Oui	Oui	T=5000 P = 50	
14	Royal Laeken Tennisclub	Drève du Tennis	1956	Tennis, squash		Zone agricole et zone naturelle	Oui					
15	Manège la Motte	Motte		Équitation	200	Zone agricole	Oui					
16	Pétanqueclub Wemmel	Chaussée de Bruxelles	1990	Pétanque	240	Zone récréative	Oui					
17	Sportkring Fortis – sectie hengelen	Zijp 177		Sport de pêche		Zone de parc	Oui					
18	de Wemmelse Visser's	Étang Balcaen Étang de la maison communale	1972	Sport de pêche	180	- Zone de parc et zone naturelle - Zone de parc	Oui					
19	Koninklijke Wieler en Toeristencclub Sportvrienden Kapelleke vzw	Plus de site		Cyclisme			Non	B				

Associations et organisations ayant réagi à l'enquête												
N°	NOM ASSOCIATION	ADRESSE ASSOCIATION	DATE D'ÉTABLISSEMENT	NATURE DE L'ACTIVITÉ	# MEMBRES	ZONE PLAN DE SECTEUR	OFFRE EXISTANTE SUFFISANTE ?	MANQUE T:TERRAIN B:BÂTIMENT P:PARKING	POSSIBILITÉS D'EXTENSION	EXTENSION SOUHAITÉE	SUPERFICIE NÉCESSAIRE EN CAS D'EXTENSION SUR SITE (M²)	SUPERFICIE NÉCESSAIRE EN CAS DE RELOCALISATION (M²)
20	56ème Unité Mercator	Val Joli	1970	Scouts	140	Zone agricole	Oui					
21	Unité 103ème FCS Mercator	Avenue De Ridder (Résidence Geurts)	1982	Scouts	120	Infrastructures communautaires et d'utilité publique	Oui					

3.2

CONFRONTATION DE LA DEMANDE ET DE L'OFFRE

Les besoins qui sont exprimés par les différentes associations et organisations actives à Wemmel sont confrontés à l'offre.

20 terrains sportifs, récréatifs et de jeunesse ont été recensés sur le territoire de la commune. Le plan de secteur reprend six zones en tant que zone récréative, tandis que les six terrains ou bâtiments situés dans une zone résidentielle ou une zone destinée aux infrastructures communautaires ne sont pas hors zone non plus. Au total, 13 des 20 terrains ou bâtiments destinés à des activités sportives, récréatives ou de jeunesse sont propres à la zone selon le plan de secteur, tandis que 7 sont situés hors zone.

- Le club de tennis BTC de l'Avenue Neerhof a besoin d'une grande quantité de terrains supplémentaires (500 m²), de parking et éventuellement de terrains couverts (pour remplacer la bulle actuelle). Il ne peut être satisfait à cette demande au sein de la zone récréative actuelle. Une solution pourrait consister en un réaménagement du terrain de football situé à côté, qui n'est plus utilisé et n'a pas reçu d'autre fonction. Le plan de secteur affecte cette zone en zone de parc, de sorte qu'une modification d'affectation serait requise pour aménager cet espace en infrastructures sportives et autres.
- Les grandes infrastructures – la salle omnisport communale et le centre communautaire De Zandloper – sont toutes deux propres à la zone. Aucun besoin d'espace supplémentaire n'est exprimé, même si certaines associations qui utilisent les infrastructures du CC De Zandloper ont besoin d'une salle plus grande pour les cours de danse et de gymnastique. Le centre lui-même n'est pas en mesure de répondre à cette demande, mais la salle omnisport pourrait constituer une solution.
- Les infrastructures de tennis de la Drève du Tennis n'ont pas besoin d'extension mais sont situées hors zone.
- Le manège Dieleman se trouve dans la même situation, mais est confronté à la problématique spécifique qu'une partie des terrains sont situés en zone naturelle. Le reste du manège est situé en zone agricole.
- Les locaux des scouts situés au Val Joli se trouvent également dans une zone agricole. Ici encore, aucune demande d'espace supplémentaire n'est exprimée.
- Les locaux du Chiro situés dans le centre de Wemmel sont hors zone en vertu du PPA Centre. Nous ne disposons d'aucune information quant au besoin éventuel d'espace supplémentaire ou de relocalisation.
- Une dernière infrastructure hors zone est le manège Jochri, situé dans une zone d'extension d'habitat. Nous ne disposons d'aucune information concernant la situation actuelle et le besoin éventuel d'espace supplémentaire ou de relocalisation.

Terrain	Plan de secteur		Enquête		Remarque
	Affectation juridique	Situation juridique	Réponse	Besoin et possibilité d'extension	
1 Complexe « Fortis »	Zone naturelle	hors zone	x		
2 Complexe communal Zijp	Zone naturelle	hors zone			
3 Maison de jeunesse Barcode	Infrastructures communautaires	propre à la zone			Adresse changée !
4 Piscine	Infrastructures communautaires	propre à la zone			
5 Manège Jochri	Zone résidentielle et zone d'extension d'habitat	hors zone			aucune information concernant le besoin et/ou la relocalisation
6 Terrains de tennis BTC	Zone récréative	propre à la zone	x	x	
7 Chiro	Zone résidentielle	propre à la zone			aucune information concernant le besoin et/ou la relocalisation
8 Étang de la maison communale	Zone de parc	propre à la zone	x		
9 CC De Zandloper	Zone résidentielle	propre à la zone	x		
10 Tennis Balcaen	Zone naturelle et zone agricole	hors zone	x		pas besoin d'espace supplémentaire
11 Pétanque	Zone récréative	propre à la zone	x		
12 Complexe de football Stade Van Langenhove	Zone récréative	propre à la zone			
13 Manège Dieleman	Zone naturelle et zone agricole	hors zone	x		pas besoin d'espace supplémentaire. Problématique spécifique : une partie des terrains sont situés en zone naturelle.
14 Étang communal	Zone récréative	propre à la zone	x		
15 Salle omnisport communale	Zone récréative	propre à la zone	x		
16 Complexe de bowling	Zone récréative	propre à la zone			
17 Salle SKC	Zone résidentielle	propre à la zone			
18 Locaux des scouts Mercator	Zone agricole	hors zone	x		pas besoin d'espace supplémentaire
19 Scouts « Egmont-Orion »	Zone résidentielle	propre à la zone			
20 Scouts Résidence Geurts	Infrastructures communautaires	propre à la zone			

ÉTAPE 3 – CONFRONTATION DE LA DEMANDE À LA STRUCTURE D'AMÉNAGEMENT SOUHAITÉE

4.1

PLAN DE STRUCTURE D'AMÉNAGEMENT POUR LA FLANDRE (RSV) – VISION ET OBJECTIFS

Vu le caractère spatial des activités récréatives, le manque d'espace, la concurrence en termes d'utilisation de l'espace et la problématique de la mobilité, la planification spatiale s'est elle aussi axée sur ce thème. Le défi suivant est formulé dans le RSV (le plan de structure d'aménagement pour la Flandre) pour exprimer l'accroissement de l'imbrication et de l'utilisation combinée des fonctions de loisirs :

« La présence abondante et dispersée de fonctions de loisirs au sein d'affectations récréatives et non récréatives est un phénomène généralisé dans les régions urbanisées du nord-ouest de l'Europe. En Flandre, le tourisme et les loisirs apparaissent de plus en plus fréquemment imbriqués avec une autre affectation spatiale. La demande d'espace émanant du secteur des loisirs est par conséquent pour une part de nature qualitative. L'attention pour un aménagement de qualité et la création ciblée de possibilités d'imbrication sont à cet égard primordiales. »

Le Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV, le plan de structure d'aménagement pour la Flandre) définit à l'échelle de la Flandre quelques principes à l'égard des infrastructures récréatives.

- Principe 1 : Exploitation optimale des infrastructures récréatives existantes

Ce principe vise l'amélioration de la qualité des produits offerts et une meilleure mise en correspondance de l'offre d'infrastructures existantes. Par « infrastructure existante », on entend avant tout l'infrastructure existante pouvant être intégrée dans l'espace (ayant pour effet de renforcer le noyau).

- Principe 2 : Soutien de l'imbrication avec la fonction résidentielle

La politique vise à regrouper les besoins additionnels de zones récréatives au sein des noyaux résidentiels ou le plus près possible de ces derniers. Dans ce contexte, le lieu doit être mis en balance avec les possibilités de l'espace et permettre une intégration optimale avec l'espace bâti.

- Principe 3 : Recherche d'une utilisation combinée de qualité

Utilisation combinée de qualité, par des activités récréatives, d'infrastructures destinées à une autre fonction ou exploitées pour d'autres activités.

4.2

VSGB (ZONE STRATÉGIQUE FLAMANDE AUTOUR DE BRUXELLES) – VISION ET OBJECTIF

Le 16 décembre 2011, le Gouvernement flamand a arrêté définitivement le plan régional d'exécution spatiale Délimitation de la zone stratégique flamande autour de Bruxelles et des zones d'espaces ouverts contiguës. « L'objectif du plan régional d'exécution spatiale Délimitation de la VSGB est de procéder aux modifications d'affectation nécessaires afin de permettre la perspective de développement spécifique à la zone souhaitée pour la VSGB et les parties contiguës de l'espace ouvert. » (Note explicative, p. 14).

La partie bâtie du centre de Wemmel est incluse dans la délimitation de la VSGB. Bouchout connaît une densité de construction inférieure et a un caractère davantage résidentiel et vert, raison pour laquelle ce quartier n'a pas été inclus dans la délimitation de la VSGB.

Wemmel est un noyau compact situé dans une zone d'espaces ouverts. « Les développements additionnels à grande échelle visant des fins résidentielles et industrielles ne sont pas souhaitables à Wemmel. » (Note explicative, p. 157). En sa qualité de noyau au sein de la VSGB, Wemmel entre en revanche en ligne de compte pour un programme résidentiel additionnel axé sur la zone, étant entendu que l'objectif est plutôt de « développer une zone intérieure, finaliser la bordure de la zone bâtie et procéder à d'éventuelles reconversions. »



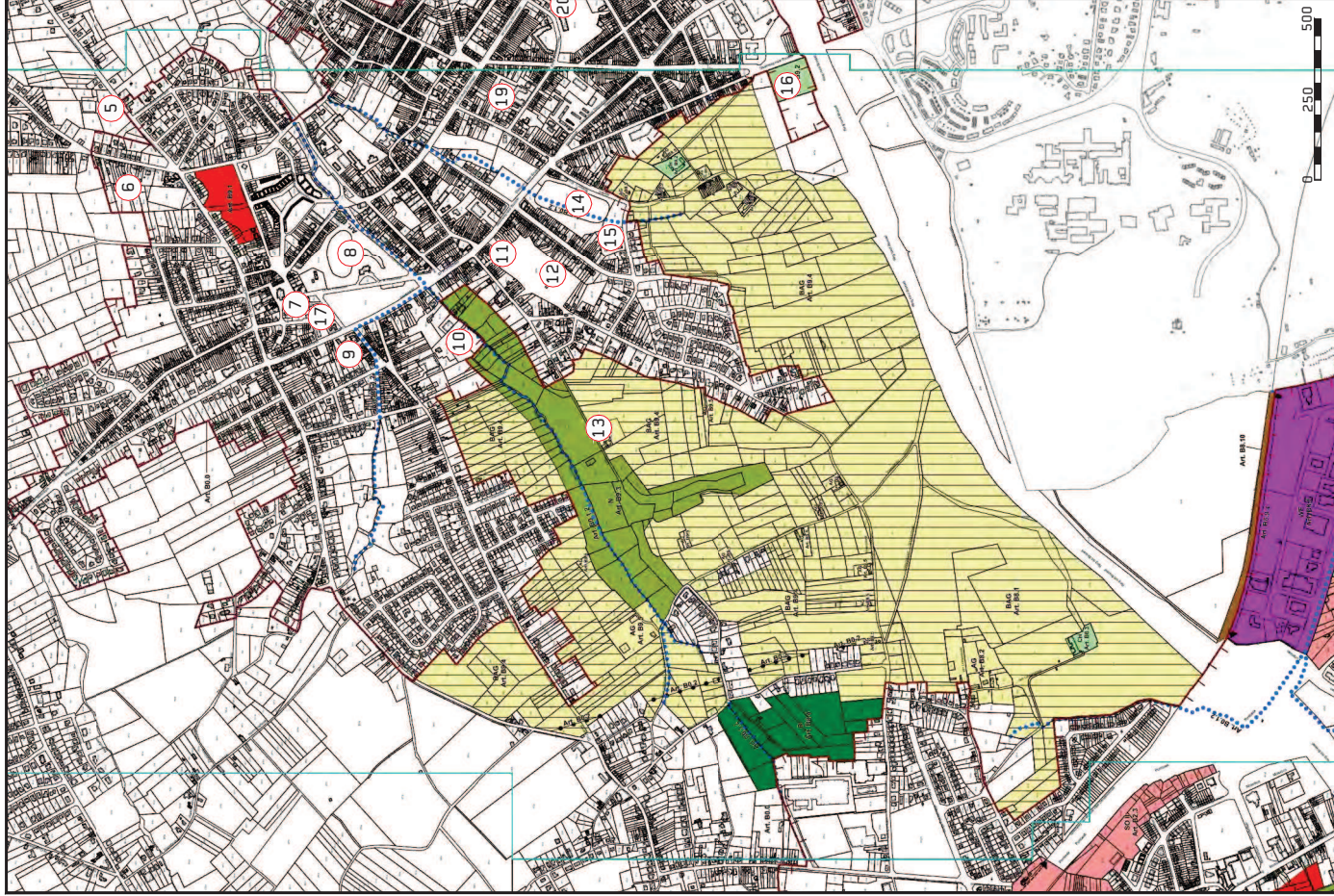
Le Maalbeek joue un rôle crucial au sein du noyau urbanisé et de la zone d'espaces ouverts autour de Wemmel. La vallée du Maalbeek constitue une jonction d'intérêt écologique entre l'espace ouvert situé au sud (la zone agricole enclavée du Kruiskouter et du Smiskensveld) et l'espace ouvert à hauteur du Beverhof. Cet espace ouvert situé au sud qui sépare Wemmel de Zelkik doit être préservé et renforcé. « La réalisation d'une jonction paysagère visuelle entre Relegem et Wemmel constitue un maillon essentiel dans le réseau des espaces ouverts et évite la fusion des noyaux de Wemmel et Zelkik. » (Note explicative, p. 160). Il est essentiel que cette zone soit préservée de toute construction. L'utilisation récréative combinée et l'aménagement paysager doivent toutefois rendre la zone accessible. « Les valeurs naturelles de la vallée du Landbeek, déjà affectée en zone naturelle par le plan de secteur, seront perpétuées. » (Note explicative, p. 273).

Kaart 3

Situering sport-, jeugd- en recreatieterreinen t.a.v. het VSGB en de aanpalende openruimtegebieden.

(o.b.v. grafisch deelplan 5 GRUP VSGB)

- 5 Manège Jochri
- 6 Tennisterreinen BTC
- 7 Chiro
- 8 Vijver Gemeentehuis
- 9 CC De Zandloper
- 10 Tennis Balcaen
- 11 Petanque
- 12 Voetbalcomplex Van Langenhove Stadion
- 13 Manège Dieleman
- 14 Gemeentelijke vijver
- 15 Gemeentelijke sporthal
- 16 Bowlingcomplex
- 17 Zaal SKC
- 19 Scouts "Egmont-Orion"

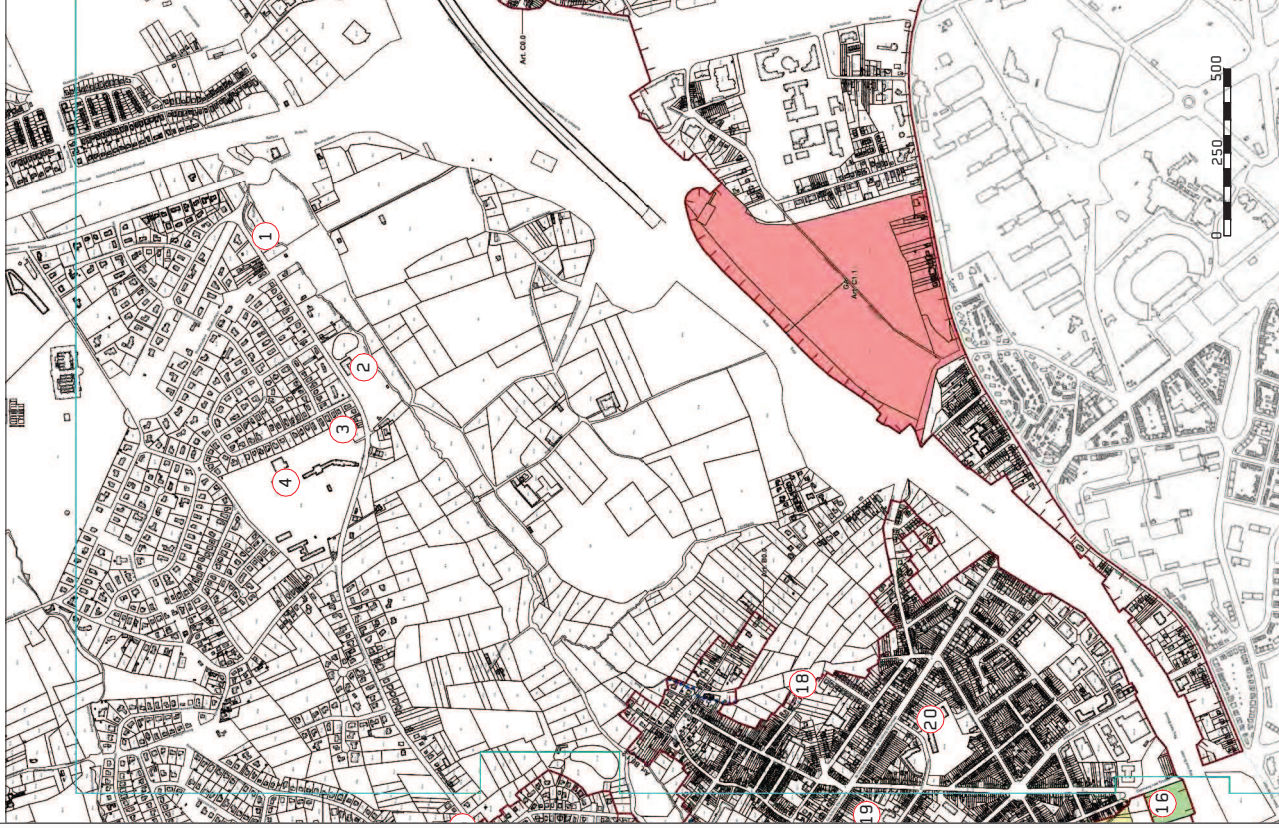


Kaart 4

Situering sport-, jeugd- en recreatieterreinen t.a.v. het VSGB en de aanpalende openruimtegebieden.

(o.b.v. grafisch deelplan 6 GRUP VSGB)

- 1 Complex "Fortis"
- 2 Complex "G.Z. Zijp"
- 3 Jeugdhuis Barcode
- 4 Zwembad
- 16 Bowlingcomplex
- 18 Scoutslokalen Mercator
- 19 Scouts "Egmont-Orion"
- 20 Scouts Residentie Geurts



Terrain	Inclus dans le périmètre de la VSGB	Autre catégorie d'affectation
Complexe « Fortis »		
Complexe communal Zijp		
Maison de jeunesse Barcode		Adresse changée
Piscine		
Manège Jochri		
Terrains de tennis BTC	x	
Chiro	x	
Étang de la maison communale	x	
CC De Zandloper	x	
Tennis Balcaen	x	Zone naturelle (partiellement)
Pétanque	x	
Complexe de football Stade Van Langenhove	x	
Manège Dieleman		Zone naturelle & zone agricole
Étang communal	x	
Salle omnisport communale	x	
Complexe de bowling	x	Zone d'espace ouvert mixte à valeur historico-culturelle (partiellement)
Salle SKC	x	
Locaux des scouts Mercator		
Scouts « Egmont-Orion »	x	
Scouts Résidence Geurts	x	

4.3

DÉLIMITATION DES ZONES DE LA STRUCTURE NATURELLE ET AGRICOLE DE LA RÉGION SENNE-DYLE-PAJOTTENLAND

Les autorités flamandes ont pris connaissance le 24 avril 2009 de la Vision spatiale pour l'agriculture, la nature et la région boisée Senne-Dyle-Pajottenland et ont approuvé la confirmation politique des plans régionaux existants ainsi qu'un programme d'exécution opérationnelle (Carte 5). Aucun des 20 terrains et bâtiments destinés aux activités sportives et récréatives ne se situe dans une zone reconfirmée en tant que zone agricole, naturelle ou boisée.

Confirmation politique des plans régionaux existants pour l'agriculture, la nature et la région boisée (Carte 5) :

Action	Nom	Description
141	Zone agricole Kobbegem	Confirmation de l'affectation prévue dans les plans régionaux pour l'agriculture, la nature et la région boisée.
143	Zone agricole Neerzellik	Confirmation de l'affectation prévue dans les plans régionaux pour l'agriculture, la nature et la région boisée.
144	Zone agricole Hollandveld	Confirmation de l'affectation prévue dans les plans régionaux pour l'agriculture, la nature et la région boisée.

Source : Programme d'exécution opérationnelle inclus dans la Vision spatiale pour l'agriculture, la nature et la région boisée Senne-Dyle-Pajottenland (décision du Gouvernement flamand du vendredi 24 avril 2009 - VR 2009 2404 DOC.0557).

- 1 Complex "Fortis"
- 2 Complex "G.Z. Zijp"
- 3 Jeugdhuis Barcode
- 4 Zwembad
- 5 Manage Jochri
- 6 Tennisterreinen BTC
- 7 Chiro
- 8 Vijver Gemeentehuis
- 9 CC De Zandloper
- 10 Tennis Balcaen
- 11 Petanque
- 12 Voetbalcomplex Van Lange
- 13 Manage Dieleman
- 14 Gemeentelijke vijver
- 15 Gemeentelijke sporthal
- 16 Bowlingcomplex
- 17 Zaal SKC
- 18 Scoutslokalen Mercator
- 19 Scouts "Egmont-Orion"
- 20 Scouts Residentie Geurts

Herbevestigde landbouw-, natuur- en bosgebieden.

(Beslissing van de Vlaamse Regering van
vrijdag 24 april 2009 - VR 20092404 Doc.0557)



4.4

PLAN PROVINCIAL DE STRUCTURE D'AMÉNAGEMENT (PRS) DU BRABANT FLAMAND – VISION ET OBJECTIF

La province souhaite éviter le morcellement de l'espace ouvert en se focalisant sur les zones urbaines et les « noyaux de zones extérieures bien désenclavés ». Wemmel (et Bouchout) ont été désignés comme noyaux urbains potentiels, une qualification par laquelle la province a indiqué qu'elle considérerait ces noyaux comme faisant partie de la zone stratégique flamande autour de Bruxelles. En revanche, le plan régional d'exécution (VSGB) ne délimitait que le noyau de Wemmel comme zone urbaine, et non celui de Bouchout. Le plan provincial de structure d'aménagement du Brabant flamand définit dans sa partie contraignante que Bouchout est en l'occurrence sélectionné en tant que noyau résidentiel.

Pour les zones urbaines et les noyaux de zones extérieures bien désenclavés sélectionnés, le principe suivant est appliqué : « La province opte pour le développement prioritaire des zones urbaines et des noyaux bien désenclavés sélectionnés en tant qu'environnement résidentiel. La province souhaite de cette manière apporter une réponse au morcellement de l'espace ouvert et aux problèmes croissants de congestion et de mobilité de l'infrastructure routière. » (p. 223)

Le réseau de vallées est considéré comme le centre névralgique de la structure naturelle. En ce sens, il est essentiel de le consolider ou de le restaurer. La fonction de rétention et d'évacuation d'eau de ces vallées est en particulier d'une importance cruciale. Spécifiquement au sujet de la vallée du Maalbeek, il est exposé ce qui suit :

« L'aval de la Senne est rejoint par quelques vallées, mais aucune, à l'exception de la vallée du Maalbeek, ne contribue au renforcement de l'infrastructure écologique puisqu'elles sont morcelées par toutes sortes de barrières. La vallée du Maalbeek étant elle aussi interrompue en différents endroits ou traversant des zones construites, elle est considérée comme une infrastructure d'intérêt supralocal. Dans son rattachement à la zone urbanisée, elle joue toutefois un rôle crucial en tant que jonction naturelle, même s'il reste indispensable d'éliminer les principales barrières. » (p. 188)

Le plan ne contient aucune disposition spécifique au sujet des infrastructures récréatives à Wemmel du fait que les activités touristiques et récréatives n'y présentent qu'une dimension faiblement dynamique et non un caractère supralocal hautement dynamique. « Les infrastructures touristiques et récréatives faiblement dynamiques sont des infrastructures qui, de par leur nature intrinsèque, n'induisent à proximité immédiate que des changements plutôt limités dans la structure spatiale et socioéconomique existante ainsi que dans l'utilisation existante de l'espace. L'autorité communale est la plus apte à se prononcer, dans le cadre des plans communaux de structure d'aménagement, au sujet du développement de ces infrastructures. » (p. 288)

La province soutient néanmoins le développement des infrastructures récréatives faiblement dynamiques. « Les activités faiblement dynamiques sont possibles et souhaitables presque partout à condition que ces développements se fassent dans le respect de l'environnement. Elles ne nuisent que de manière limitée aux environs immédiats et peuvent signifier une importante valeur ajoutée pour l'environnement. La province souhaite en revanche regrouper les activités touristiques et récréatives présentant une dimension trop hautement dynamique. » (p. 285)

4.5

PLAN COMMUNAL DE STRUCTURE D'AMÉNAGEMENT

4.5.1

Volet obligatoire

Le présent PES met directement en œuvre le PCSA de Wemmel. Une des dispositions obligatoires du PCSA de Wemmel est en effet formulée comme suit :

« 10. Il est établi un *PES sectoriel pour les terrains situés hors zone pour les activités sportives, récréatives et de jeunesse*. »

4.5.2

Volet directeur

Vision et concepts spatiaux

La vision du développement spatial de Wemmel s'exprime en ces termes : « **urbanité dans un écrin de verdure** ». Sous la pression de Bruxelles, Wemmel s'est fortement urbanisée. Le noyau de Wemmel remplit une fonction résidentielle importante et comporte de nombreuses infrastructures et activités commerciales. Les développements spatiaux futurs doivent avoir lieu au sein du noyau urbanisé.

Il reste des espaces ouverts et des fragments d'espaces verts qui doivent être perpétués. Les vallées vertes jouent à cet égard un rôle central puisqu'elles peuvent relier les espaces verts de valeur et ainsi « augmenter le potentiel récréatif local de la zone ».

Les concepts spatiaux suivants sont utilisés :

- Les vallées en tant qu'ancres de la structure naturelle ;
- Les « kouters » en tant qu'éléments de l'écrin de verdure autour de Bruxelles ;
- Un noyau urbain cohérent aéré par des fragments de parc ouvert ;
- Le renforcement de l'identité du « parc résidentiel Bouchout » ;
- L'exploitation adéquate de la situation économique créée par la proximité de Bruxelles et du R0 ;
- Une ouverture sécurisée de Wemmel sur le R0.

En sa qualité d'ancre de la structure naturelle, la vallée du Maalbeek relie les grandes zones d'espaces ouverts qui entourent le noyau de Wemmel. Au sein du tissu existant, des parcs et des zones vertes peuvent venir se greffer sur la vallée. La vallée doit être revalorisée et préservée de toute construction supplémentaire. La vallée du Maalbeek (et de ses affluents) est une zone de jonction naturelle locale sillonnant une zone urbanisée.

Structure d'espaces ouverts souhaitée

Les activités dans les zones d'espaces ouverts peuvent être maintenues à condition de ne pas mettre en péril les fonctions principales (nature et agriculture). « Dans la commune de Wemmel, les possibilités de développement des bâtiments situés hors zone doivent être évaluées à l'échelle de la zone. » (Volet directeur, p. 7)

Le volet directeur présente quelques instruments stratégiques spécifiques qui ont des implications pour certains terrains récréatifs situés à Wemmel. Les développements spatiaux souhaités suivants revêtent une importance spécifique pour ce PES :

- À hauteur du Tennis Balcaen, « il existe un problème d'inondations pour lequel Aquafin a proposé un certain nombre d'améliorations (à mettre en œuvre en plusieurs phases). Le problème réside dans le fait que les terrains de tennis ont été aménagés jusqu'en bordure du cours d'eau et que ce dernier peut donc difficilement jouer son rôle de rétention d'eau (tampon). En termes d'aménagement, cette zone peut toutefois être reliée à l'espace ouvert « Reek » situé entre le Maalbeek et la Reekstraat. La zone agricole n'est pas reliée à de grandes zones agricoles. Il existe ici une possibilité d'imbriquer de l'agriculture (récréative), de l'aménagement naturel visant principalement la rétention d'eau (élargissement de la zone naturelle bordant le Maalbeek), la finition de la bordure de la zone résidentielle, ... » (Volet directeur, p. 11).
- La zone d'extension d'habitat de Bouchout peut être utilisée pour de futures constructions résidentielles, mais le caractère de Bouchout doit être maintenu. Cela signifie que la zone ne peut pas être entièrement construite. Provisoirement, la zone n'est pas complétée. Il est essentiel de développer dans cette zone une structure verte.
- La zone agricole enclavée comprise entre la Rue J. Bruyndonck et le Maalbeek peut éventuellement être utilisée pour finaliser la zone résidentielle étant donné que la vallée du Maalbeek sera étendue. Il est aussi possible d'« intégrer dans l'ensemble les activités sportives attenantes (tennis), qui s'étendent jusqu'en bordure du Maalbeek. » Il a été suggéré que cette zone pourrait être entièrement incluse dans la zone stratégique flamande autour de Bruxelles (VSGB). Le plan régional d'exécution spatiale a en partie donné suite à cette proposition.
- À hauteur de l'Overbos, il est possible de finaliser la bordure de la zone résidentielle, en utilisant le Moerbeek comme élément de structure. La suggestion d'inclure la zone dans la VSGB n'a pas été suivie.

Structure touristique et récréative souhaitée

La structure touristique et récréative souhaitée se base sur le regroupement des besoins additionnels de zones récréatives au sein ou le plus près possible de la zone résidentielle. L'emplacement et les activités envisagées devront être mis en balance avec les possibilités de l'espace et s'intégrer le mieux possible avec l'espace construit.

Les infrastructures récréatives seront idéalement regroupées en raison du trafic qu'elles génèrent la plupart du temps. En maintenant les concentrations actuelles aux abords de la Chaussée de Bruxelles, il sera également possible de limiter les coûts de la construction de nouvelles infrastructures le cas échéant.

Il ressort de l'inventaire que sept terrains récréatifs sont situés hors zone. Le cadre d'évaluation suivant est proposé pour ces terrains :

- Situation par rapport à la structure d'espaces ouverts souhaitée : l'empiètement sur les « kouters » et les vallées de l'Amelvonnebeek et du Maalbeek doit être limité au maximum ;
- Situation par rapport à la structure d'espaces construits : intégration maximale au noyau urbain ou au noyau de Bouchout ;
- Mobilité : situation par rapport à la catégorisation souhaitée du réseau routier (un désenclavement par le biais de rues résidentielles est à éviter) ;
- Intégration des bâtiments récréatifs dans le paysage.

Ce cadre d'évaluation permet déjà de tirer quelques conclusions par zone partielle :

- **Terrains situés hors zone mais au sein ou à proximité de la zone urbaine.** Ces terrains se verront attribuer des possibilités de développement maximales, en tenant compte naturellement des possibilités spatiales de l'environnement (e.a. mobilité, impact visuel, ...).
- **Terrains situés hors zone dans la vallée du Maalbeek.** Tout développement additionnel devra tenir compte de la vallée existante, qui doit le plus possible demeurer exempte de constructions.



Kaart 6

Globale gewenste structuur

- Suggestie afbakening Vlaams stedelijk gebied rond Brussel
- Hoofddorp Wommel: stedelijke bebouwing, stimuleren van bebouwen van binnengebieden
- Woonkern Bouchout met mogelijk invulling van binnengebied
- Centrumgebied Wommel: investeren in de aantrekking
- Vallei van Amelonnebeek als lokaal natuurverbingsgebied
- Vallei van Maalbeek en zijbeken als lokaal natuurverbingsgebied doorheen verstedelijkt gebied: verbinding van de verschillende bestaande groenstructuren, de "Maalbeekketting"
- Natuurverbinding langsheen wegbermen R0 in combinatie met buffering
- Behoud van landbouwactiviteiten op de kleine koutengebieden als onderdeel van de groene gordel rondom Brussel: De Ezel, Hollandveld, Hammesehoek, Obbergen
- Afbakenen als bouwvrije zones
- Behoud open ruimte ivm omiggende bewoners (hobbylandbouw, wandelpaden, versterking kleine landschapselementen,...)
- Groenstructuur en fiets- en wandelpaden realiseren
- A: Woonuitbreidingsgebied Bouchout
- B: Reek
- C: Overbos
- (Natuur)verbindingen doorheen Bouchout: niet waterloop-gebonden.
- Behouden van zichten op het landschap
- Integreren en versterken van bestaande bedrijventerrein/kantorenzone
- Activiteitenas
- Bestendigen lokale sport- en recreatiecomplexen



Opdrachtgever: gemeentebestuur Wommel
1802/phm/januari 2011

4.6

PPA – PES

Il existe à Wemmel quatre PPA, dont seuls le PPA Centre et le PPA Parc à conteneurs sont pertinents pour le présent plan d'exécution spatiale.

Les terrains du Chiro Wemmel (Avenue de Raedemaeker) relèvent du PPA Centre (28/05/1964) et se situent selon le coloriage du PPA dans la zone des bâtiments annexes sans étage, autrement dit hors zone. Les autres infrastructures sportives et récréatives situées dans le périmètre du PPA restent en revanche propres à la zone.

Le PPC Parc à conteneurs a été établi pour le parc à conteneurs situé à l'est des terrains du Tennis Balcaen. Les terrains du club de tennis ne font pas partie du PPA.

À plus grande échelle, il existe au sein de la commune de Wemmel un PES Niveaux d'habitation qui est en cours d'élaboration sous la houlette du groupe d'études Antea. L'objectif est d'élaborer par le biais d'un PES couvrant toute la zone une vision au sujet du nombre de niveaux d'habitation pour la zone du plan. À ce jour, cette vision n'est pas encore entièrement connue. Il n'existe aucun chevauchement avec le PES Niveaux d'habitation.

5

ÉTAPE 4 : CONCLUSION CONCERNANT LES INFRASTRUCTURES RÉCRÉATIVES SITUÉES HORS ZONE

5.1

INFRASTRUCTURES RÉCRÉATIVES PROPRES À LA ZONE

Quatorze des vingt terrains récréatifs sont propres à la zone. Quatre d'entre eux sont néanmoins repris dans le PES : trois en raison d'anomalies dans le plan de secteur, et le quatrième en raison d'un besoin d'extension.

Infrastructure récréative propre à la zone	Plan de secteur		Besoin d'extension	Reprise dans le PES
	Affectation juridique	Anomalies		
3 Maison de jeunesse Barcode	Infrastructures communautaires	Adresse changée		
4 Piscine	Infrastructures communautaires			
6 Terrains de tennis BTC	Zone récréative	Jardins d'habitations dans la zone récréative	x	x
7 Chiro	Zone résidentielle			
8 Étang de la maison communale	Zone de parc			
9 CC De Zandloper	Zone résidentielle			
11 Pétanque	Zone récréative			
12 Complexe de football	Zone récréative	Accès erronés sur le plan de secteur		x
14 Étang communal	Zone récréative	Habitations dans la zone récréative		x
15 Salle omnisport communale	Zone récréative	Habitations dans la zone récréative		x
16 Complexe de bowling	Zone récréative			
17 Salle SKC	Zone résidentielle			
19 Scouts « Egmont-Orion »	Zone résidentielle			
20 Scouts Résidence Geurts	Infrastructures communautaires			

(6) Terrains de tennis BTC – repris

Le club de tennis est propre à la zone (zone récréative et zone résidentielle). Le club souhaite toutefois agrandir vers le sud (zone de parc). Étant donné que le club est propre à la zone, aisément accessible, intégré au centre bâti de Wemmel et compris dans le périmètre de la VSGB, rien ne s'oppose à son extension.

Le terrain est par conséquent repris dans le PES. L'extension est toutefois soumise à une condition, à savoir l'aménagement d'une zone tampon de 5 m le long des limites jouxtant les zones agricoles ou zones de parc adjacentes et le long des nouvelles limites (voir plus loin).

L'extension n'est cependant pas mentionnée dans le volet directeur du PCSA de Wemmel. L'enquête auprès des clubs n'a en effet été menée qu'après l'arrêt définitif du PCSA de Wemmel, de sorte que l'extension n'a pas pu être prévue dans ce dernier. L'article 2.1.2 du Code est par conséquent invoqué (développements prévus au niveau des besoins spatiaux des différentes activités sociales ou pour des raisons sociales, économiques ou budgétaires urgentes) afin de permettre l'extension.

Quelques jardins d'habitations situées en bordure de l'Avenue Neerhof se trouvent en partie en zone récréative. Le PES les rendra propres à la zone.

(7) Chiro – pas repris

Strictement parlant, le bâtiment du Chiro est situé hors zone par rapport au PPA Centre. Les activités actuelles ne posant aucun problème, une révision du PPA n'est pas jugée nécessaire.

(12) Complexe de football Stade Van Langenhove – repris

Les terrains sont propres à la zone (zone récréative). Étant donné que les accès ont fait l'objet d'un coloriage erroné sur le plan de secteur (probablement par mégarde), le terrain est tout de même repris dans le PES afin de rectifier cette anomalie.

(14) Étang communal – repris

L'étang est entièrement propre à la zone (zone récréative). Quelques maisons situées en bordure du Ronkel et de la Chaussée de Bruxelles ont été erronément coloriées comme zone récréative. Le terrain est à présent intégré dans le PES afin de rectifier cette anomalie.

(15) Salle omnisport communale – reprise

La salle omnisport est entièrement propre à la zone (zone récréative). Un immeuble d'appartements situé le long du Dijck a été erronément colorié comme zone récréative sur le plan de secteur. Cette anomalie est à présent rectifiée par le biais du PES.

5.2

INFRASTRUCTURES RÉCRÉATIVES HORS ZONE

Six des vingt terrains récréatifs sont situés hors zone, dont trois sont repris dans le PES.

Infrastructure récréative située (partiellement) hors zone	Plan de secteur		Besoin d'extension	Reprise dans le PES
	Affectation juridique	Anomalies		
1 Complexe « Fortis »	Zone naturelle	-	-	
2 Complexe communal Zijp	Zone naturelle	-	-	x
5 Manège Jochri	Zone résidentielle et zone d'extension d'habitat	-	-	
10 Tennis Balcaen	Zone naturelle et zone agricole	-	-	x
13 Manège Dieleman	Zone naturelle et zone agricole	-	-	
18 Scouts Mercator	Zone agricole	-	-	x

(1) Complexe « Fortis » – pas repris

Le complexe est situé dans la zone verte comprise entre le Zijp et le Beverbos, faisant partie de la vallée du Maalbeek. Le complexe n'est situé qu'en partie sur le territoire de Wemmel. L'implantation des bâtiments est illégale. Le complexe n'est donc pas repris dans le PES.

(3) Complexe communal Zijp – repris

Le terrain est situé hors zone (zone naturelle et zone de parc). Il se trouve dans la zone verte comprise entre le Zijp et le Beverbos, lequel fait partie de la vallée du Maalbeek. Tous les bâtiments appartiennent à la commune et ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme. Afin de garantir la sécurité juridique de la situation existante selon les permis d'urbanisme, le domaine est inclus dans le PES.

Conformément au plan communal de structure d'aménagement, le caractère vert et naturel de la vallée doit être perpétué. Il convient dès lors de respecter les conditions suivantes :

- Pas d'extension de l'infrastructure empierrée (uniquement des interventions mineures aux bâtiments existants)
- Zone tampon le long du Maalbeek

Dans le sillage et en exécution de l'arrêt définitif du PCSA le 27/01/2011, un cadre d'évaluation supplémentaire a été élaboré pour les terrains situés hors zone pour les activités sportives, récréatives et de jeunesse. Ce cadre d'évaluation est défini ci-après sous le point 5.3, notamment pour le Complexe communal Zijp.

(5) **Manège Jochri – pas repris**

Le manège est situé en partie en zone résidentielle et en partie dans une zone d'extension d'habitat (hors zone). La zone d'extension d'habitat est la seule de Wemmel. Bien qu'il n'existe aucun projet visant à bâtir la zone d'extension d'habitat, la commune veut maintenir cette affectation. Il est donc choisi de conserver cette zone en tant que zone d'extension d'habitat. Le manège n'est pas repris dans le PES.

Par la suite, lorsque la construction de la zone d'extension d'habitat sera entreprise, une décision sera prise en fonction de la situation du manège à ce moment.

(10) **Tennis Balcaen – repris**

Le club de tennis est situé hors zone selon le plan de secteur. Une partie est située en zone agricole. Cette partie relève du périmètre de la VSGB selon le plan régional d'exécution spatiale « Délimitation de la VSGB » et est régularisée par le biais du PES. Comme le terrain est situé en bordure du Maalbeek, une zone tampon devra être aménagée.



Plan régional d'exécution spatiale « Délimitation de la zone stratégique flamande autour de Bruxelles (VSGB) et des zones d'espaces ouverts contiguës » – Plan graphique partiel 5

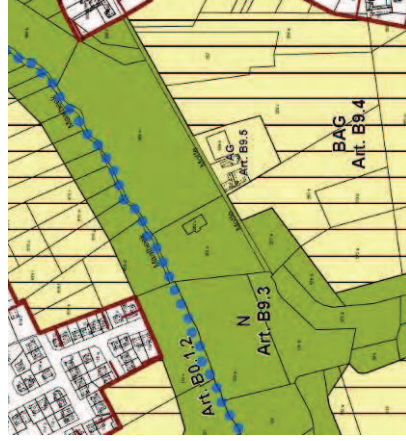
L'autre partie du club de tennis se situe en zone naturelle (vallée du Maalbeek). Le plan régional d'exécution spatiale « Délimitation de la VSGB » a affecté cette partie en tant que zone naturelle, dont les prescriptions sont énoncées à l'article B9.3. Un certain nombre de terrains du club de tennis situés dans cette partie n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme, de sorte qu'une régularisation n'est pas possible.

Au club de tennis jouxte une zone agricole qui est incluse dans le périmètre de la VSGB. De ce fait, une partie des terrains peuvent être déplacés de la vallée du Maalbeek vers des zones agricoles attenantes relevant de la VSGB. Le PES réaffecte cette zone de manière à permettre un déplacement des terrains de la zone naturelle vers cette zone. Le Maalbeek disposera ainsi de davantage d'espace, comme le prévoit le plan communal de structure d'aménagement.

Quelques terrains sur lesquels sont établis des entreprises artisanales et le magasin Brantano se trouvent en zone agricole. Cette zone relève du périmètre de la VSGB. Les reprendre dans le PES permettra de perpétuer la situation effective. Le PPA Parc à conteneurs existant est respecté.

Dans le sillage et en exécution de l'arrêt définitif du PCSA le 27/01/2011, un cadre d'évaluation supplémentaire a été élaboré pour les terrains situés hors zone pour les activités sportives, récréatives et de jeunesse afin de remédier à la problématique des activités hors zone. Ce cadre d'évaluation est défini ci-après sous le point 5.3, notamment pour le Tennis Balcaen.

(13) Manège Dieleman – pas repris



Le manège est entièrement situé hors zone (zone agricole). Cette situation juridique a été confirmée dans le plan régional d'exécution spatiale « Délimitation de la VSGB ». Le manège a agrandi ses infrastructures sans permis d'urbanisme dans la zone naturelle entourant le Landbeek. La situation existante ne peut donc pas être régularisée.

Plan régional d'exécution spatiale « Délimitation de la zone stratégique flamande autour de Bruxelles (VSGB) et des zones d'espaces ouverts contiguës » – Plan graphique partiel 5

(18) Locaux des scouts Mercator – repris

Les locaux des scouts sont situés hors zone (zone agricole), juste en dehors mais néanmoins en bordure de la zone stratégique flamande autour de Bruxelles. Le terrain jouxte la zone construite. La zone entre en ligne de compte pour finaliser la bordure de la zone résidentielle en utilisant la Molenbeek comme élément de structure. Le terrain des scouts a pour cette raison été repris dans le PES, afin de confirmer la situation existante. Des conditions concernant l'extension de l'espace réservé à la Molenbeek seront toutefois énoncées.

Dans le sillage et en exécution de l'arrêt définitif du PCSA le 27/01/2011, un cadre d'évaluation supplémentaire a été élaboré pour les terrains situés hors zone pour les activités sportives, récréatives et de jeunesse afin de remédier à la problématique des activités hors zone. Ce cadre d'évaluation est défini ci-après sous le point 5.3, notamment pour les locaux des scouts Mercator.

5.3

PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT POUR LES INFRASTRUCTURES SPORTIVES, RÉCRÉATIVES ET DE JEUNESSE SITUÉES HORS ZONE : CADRE D'ÉVALUATION SUPPLÉMENTAIRE

5.3.1

Structure du cadre d'évaluation

Les visions stratégiques existantes et globales dans lesquelles le cadre d'évaluation soit être resitué sont déjà décrites plus haut dans le présent document. Il s'agit du plan de structure d'aménagement pour la Flandre, du plan régional d'exécution spatiale « Délimitation de la VSGB », du plan provincial de structure d'aménagement du Brabant flamand et du PCSA de Wemmel.

L'élaboration du cadre d'évaluation supplémentaire a commencé par la sélection de 7 critères pertinents. Il est décrit en bref en quoi ces critères sont pertinents et quels aspects méritent une attention particulière. Il est ensuite procédé à une évaluation qualitative sur la base des visions spatiales (globales) existantes. Les résultats de cette évaluation sont alors projetés dans un tableau de synthèse, qui permet ensuite de placer une zone partielle dans une classification définissant de manière univoque ses perspectives de développement.

Dans la dernière partie du cadre d'évaluation, les six plans partiels du PES Infrastructures récréatives de Wemmel sont confrontés au cadre de développement.

5.3.2

Vision

Le plan communal de structure d'aménagement de Wemmel prévoit que l'utilisation récréative de l'espace ouvert peut être autorisée pour autant qu'elle ne mette pas en péril les fonctions principales de la zone et s'intègre de manière adéquate dans le paysage. À cet égard, il convient de toujours partir d'une approche axée sur la zone.

Partant de la structure d'implantation, on vise une intégration maximale des fonctions tout en veillant à ne pas excéder les possibilités de l'environnement résidentiel. Cela signifie que certaines activités qui ne sont pas acceptables à proximité immédiate d'habitations en raison de leur échelle ou encore des nuisances ou de la congestion du trafic qu'elles engendrent devront s'établir ailleurs.

5.3.3

Principes généraux

Les perspectives de développement pour les infrastructures récréatives situées hors zone exigent une mise en balance entre d'une part la fonction sociale de l'infrastructure et d'autre part la structure ouverte souhaitée.

Les activités sportives et récréatives jouent un rôle social important et contribuent à la qualité de vie dans le noyau. En tant qu'éléments de support de la fonction résidentielle, elles constituent un maillon crucial de la structure d'implantation de Wemmel. Les instances responsables aspirent dans ce contexte à une imbrication maximale des fonctions au sein ou en bordure des noyaux bâtis de Wemmel et Bouchout. Les aspects suivants forment par ailleurs des conditions essentielles dans le cadre de l'évaluation de la compatibilité d'une activité avec la fonction résidentielle :

- Échelle
- Nature
- Dynamique

L'échelle et la nature d'une activité doivent être adaptées à l'environnement, de manière à n'induire ni nuisances ni dangers. L'accessibilité du site et son désenclavement par le réseau routier, les transports en commun ou les voies cyclables sont à cet égard d'une importance cruciale.

Bien que le PCSA accepte en principe les activités récréatives dans l'espace ouvert, il convient de toujours procéder à une mise en balance par rapport à la structure d'espace ouvert souhaitée pour la commune de Wemmel et aux possibilités de l'espace. On entend par « possibilités » la capacité d'accueillir, aujourd'hui et dans le futur, des activités humaines sans mettre en péril le fonctionnement spatial. La préservation des espaces ouverts de valeur, le maintien des zones inondables et la maximisation du potentiel de la nature sont les principes généraux qui devront sous-tendre la gestion de l'espace ouvert et des vallées.

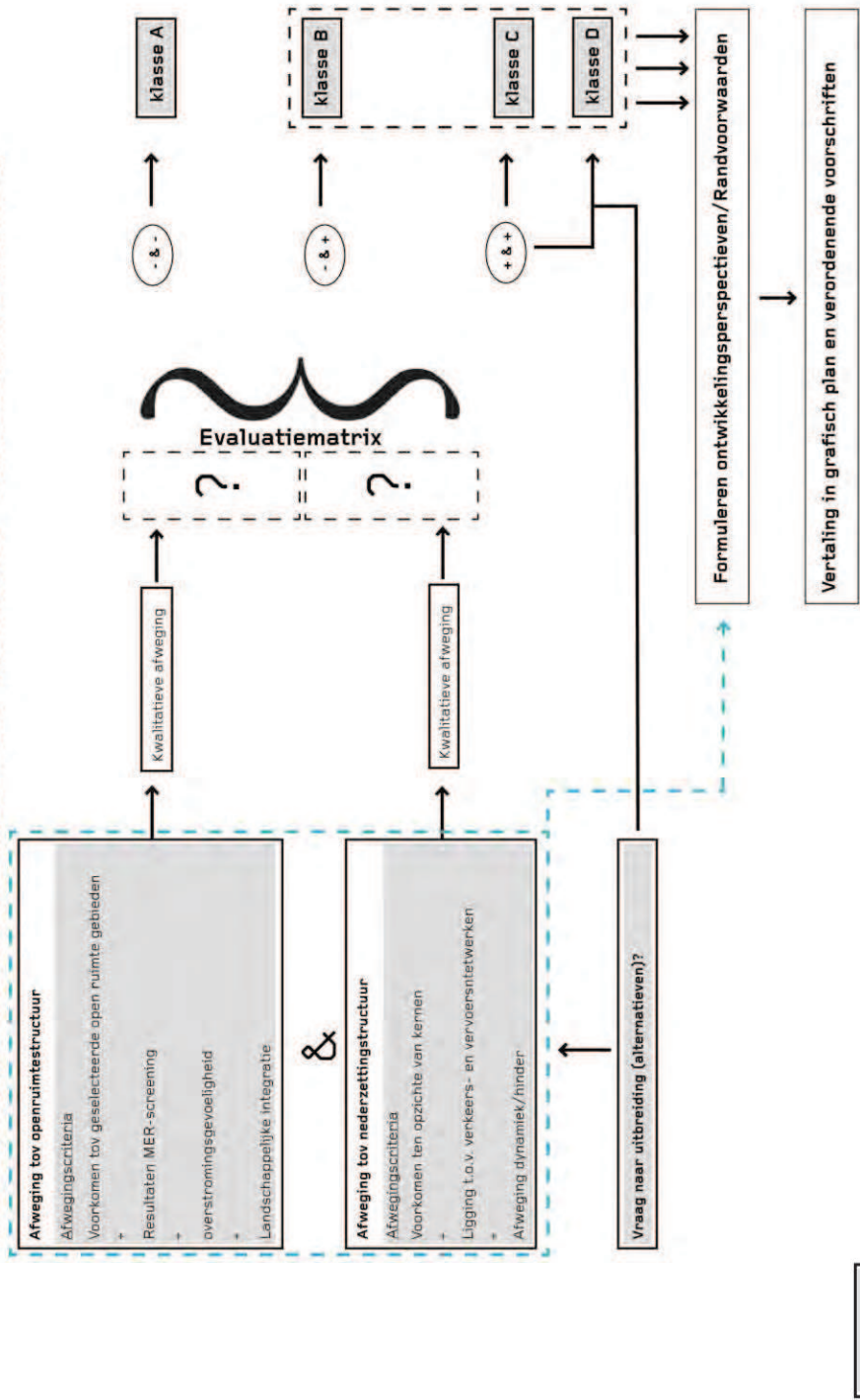
5.3.4

Définition du cadre d'évaluation supplémentaire pour les infrastructures sportives, récréatives et de jeunesse situées hors zone

5.3.4.1

Schéma

AFWEGINGSKADER ZONEVREEMDE SPORT-, RECREATIE- & JEUGDINFRASTRUCTUUR



Le cadre d'évaluation part d'une approche axée sur la zone selon laquelle chaque site doit suivre séparément les différentes étapes du schéma. Sur la base de ce schéma, chaque plan partiel sera placé dans une certaine classe. Les perspectives de développement spécifiques et conditions essentielles attribuées à un site donné découleront de l'évaluation axée sur la zone.

5.3.4.2

Critères d'évaluation

Les critères ci-dessous sont pris en compte dans l'évaluation. Ils se composent d'une part des critères n'ayant pas été supprimés lors de l'approbation du PCSA, et d'autre part d'éléments avancés dans les avis.

1. Évaluation par rapport à la structure d'espace ouvert souhaitée

Situation par rapport aux zones d'espaces ouverts sélectionnées :

Dans le PCSA, un certain nombre d'éléments d'espace ouvert de valeur avaient été sélectionnés pour la structure d'espace ouvert souhaitée.

- Vallée de l'Amelvonnesbeek (1)
- Vallée du Maalbeek et affluents (2)
- Jonctions naturelles le long de l'axe du R0 (3)
- Petits « kouters » (4)
- Espaces ouverts : zone d'extension d'habitat Bouchout, Reek, Overbos (5)
- Jonctions naturelles de Bouchout (6)
- Vues : Cimetière - Hollandveld, Molenweg-Hammeshoek, Avenue Van Eyck-Opbergen/Ronkel (7)

Les sites se trouvant au sein ou en bordure de ces zones d'espaces ouverts sélectionnées interfèrent probablement avec la vision exposée pour ces structures dans le volet directeur du PCSA (p6-p21). Il y a lieu d'évaluer dans quelle mesure ces activités peuvent avoir un impact sur ces structures de valeur.

Intégration paysagère

Vu les qualités paysagères de ce paysage vallonné, l'intégration du site constitue un critère pertinent pour l'attribution de perspectives de développement. Il convient de vérifier comment un site se positionne dans un paysage (topographie, caractère ouvert, etc.). Les infrastructures constituant un obstacle visuel (constructions, empiérement, éclairage, etc.) doivent être pourvues d'un écran de verdure suffisant.

Résultats de l'évaluation des incidences sur l'environnement (plan-MER)

Lorsqu'il existe au sein ou à proximité d'une zone partielle des zones de protection particulières (réseau écologique flamand (Vlaams Ecologisch Network – VEN), paysage protégé, zone relevant de la directive « habitat », parcelle de haute valeur biologique, ...), il y a lieu d'évaluer dans quelle mesure les activités sont compatibles avec ces zones de protection et quelles mesures d'atténuation s'imposent.

Zones présentant un risque d'inondations

L'espace ouvert joue un rôle important dans l'espace laissé à l'eau. Les nouvelles interventions ne peuvent pas limiter davantage la capacité de rétention d'eau des vallées.

Dans les parties de terrain se situant dans une zone présentant un risque d'inondations, il convient d'utiliser le plus possible des matériaux perméables. Les constructions doivent être limitées et ne sont acceptables que si elles jouxtent immédiatement la zone construite existante.

Les zones se trouvant dans une zone inondable effective doivent le plus possible être préservées de constructions et d'empierrements. L'espace doit dans la mesure du possible être mis à la disposition du cours d'eau afin de servir de zone inondable.

2. Évaluation sur la base de la structure d'implantation souhaitée

Situation par rapport aux noyaux :

Conformément au PCSA et à l'objectif visant à améliorer la qualité de vie des noyaux, on aspirera à intégrer au maximum les infrastructures sportives, récréatives et de jeunesse au sein des noyaux. Une situation au sein du noyau ou en bordure est considérée comme positive. Il n'y a que lorsqu'une activité est susceptible de mettre en péril la fonction résidentielle ou d'autres fonctions qu'elle devra être isolée sur un site extérieur au noyau.

Situation par rapport aux réseaux routiers et de transports :

Les possibilités spatiales d'un site sont pour une part déterminées par son accessibilité. Il est pour ce faire vérifié, sur la base du plan de mobilité communal approuvé, comment le site se présente en fonction de la classification du réseau routier. Une situation à proximité d'une route locale secondaire ou d'une voirie principale est à privilégier, tandis qu'un désenclavement par le biais de rues résidentielles est considéré comme négatif. En outre, les sites hautement dynamiques doivent, en vue de préserver la viabilité du trafic au sein des noyaux, être dans la mesure du possible situés à proximité du réseau de transports en commun (lignes de bus locales du plan de mobilité de Wemmel). Enfin, il est indiqué que les sites soient également desservis par le réseau fonctionnel/récréatif de pistes cyclables, de manière à créer un réseau récréatif.

Nuisances en termes de dynamique et d'impact sonore :

Pour ce critère de sélection, il y a lieu d'évaluer l'échelle, la nature et la dynamique de l'activité existante. Cette évaluation est cruciale pour pouvoir se prononcer sur l'inconfort et sur la mesure dans laquelle l'infrastructure est compatible avec l'environnement résidentiel/les fonctions environnantes.

Pour les fonctions considérées comme inconfortables, des mesures d'atténuation doivent être prises ou une situation alternative recherchée.

5.3.4.3

Évaluation qualitative et mise au point de la matrice d'évaluation

Une description qualitative est rédigée sous forme de texte pour exposer comment une certaine zone partielle se situe par rapport aux différents critères de sélection. Ce faisant, il sera tenu compte pour chaque critère de sélection des divers aspects distingués ci-dessus.

Cette évaluation qualitative donne ensuite lieu à une évaluation par critère de sélection :

Favorable : +

Neutre : /

Défavorable : -

Ces évaluations sont reportées dans la matrice d'évaluation :

Zones partielles	Situation par rapport aux zones d'espaces ouverts sélectionnées	/	Intégration paysagère	Évaluation plan-MER	Zones présentant un risque d'inondations	Évaluation par rapport à la structure d'espace ouvert	Situation par rapport aux noyaux	Situation par rapport aux réseaux routiers et de transports	+ Dynamique/nuisances	Évaluation par rapport à la structure d'implantation	Classification
*exemple	-			-	+	-	/	+	+	+	B

Les scores obtenus pour les différents critères déterminent ensemble quelle évaluation (favorable ou défavorable) une zone partielle obtient par rapport à la structure ouverte globale et à la structure d'implantation.

Évaluation par rapport à la structure d'espace ouvert	Évaluation par rapport à la structure d'implantation	Classification
Favorable	Favorable	Classe C (maintien) ou Classe D (extension)
Défavorable	Favorable	Classe B
Favorable	Défavorable	Classe B
Défavorable	Défavorable	Classe A

En fonction de cette évaluation, il est déterminé à quelle classe une zone partielle donnée sera attribuée.

En fonction de l'existence d'une demande concrète d'extension d'un certain site, une extension peut être envisagée (classe D) lorsqu'un plan partiel emporte une évaluation favorable par rapport à la structure d'espace ouvert et à la structure d'implantation.

5.3.4.4

Classification des zones partielles

Classe A : Extinction et/ou relocalisation

Pour les infrastructures situées hors zone qui entrent en conflit à la fois avec la structure d'implantation souhaitée et avec la structure d'espace ouvert souhaitée, une politique d'extinction (fermeture) est proposée en vue du rétablissement des fonctions d'espace ouvert et/ou de la viabilité du noyau. À terme, les infrastructures devront être fermées ou relocalisées sur un site de nature à renforcer le noyau.

Classe B : Réaménagement du terrain et recherche d'alternatives

Les infrastructures situées hors zone qui interfèrent avec l'espace ouvert souhaité ou avec la structure d'implantation souhaitée peuvent être maintenues dans la mesure où des mesures/conditions suffisantes ont été prévues pour améliorer la compatibilité et l'intégration au sein de l'espace ouvert de valeur en comparaison de la situation existante. Les conditions essentielles et les perspectives de développement doivent apporter une réponse suffisante aux problèmes mis au jour par l'évaluation des différents critères. Il convient également de rechercher des alternatives pour les parties de terrains/fonctions qui ne sont pas acceptables du point de vue spatial et/ou induisent des nuisances.

Classe C : Maintien des infrastructures existantes

Les infrastructures hors zone qui se situent au sein ou à proximité du noyau et n'interfèrent pas avec l'espace ouvert souhaité peuvent être maintenues. Moyennant une évaluation des possibilités spatiales et de l'intégration spatiale du site, l'infrastructure existante peut être maintenue et une extension limitée des bâtiments existants peut être envisagée.

Classe D : Maintien et extension des infrastructures existantes

Les infrastructures hors zone pour lesquelles une extension est souhaitée entrent en ligne de compte pour une extension pour autant que le site n'entre pas en conflit avec la structure d'espace ouvert ou la structure d'implantation souhaitée. La mesure dans laquelle une extension est acceptable doit être évaluée en fonction des possibilités spatiales du site et de l'intégration dans le paysage.

5.3.4.5

Formulation des perspectives de développement et conditions essentielles

Les éléments qui apparaissent comme problématiques à la lumière de l'évaluation qualitative constituent la base de la détermination des perspectives de développement et des conditions essentielles sous-tendant le développement des différents sites (classés B, C ou D). Ces éléments sont reportés dans le plan graphique et/ou dans les prescriptions urbanistiques.

5.3.5

Confrontation au cadre d'évaluation

5.3.5.1

Évaluation sur la base de la structure d'espace ouvert souhaitée

Situation par rapport à la structure d'espace ouvert sélectionnée



N°	Nom	Evaluation par rapport aux zones d'espaces ouverts sélectionnées	Score
1	Complexe communal Z'ijp	Situé dans la vallée du Maalbeek, sélectionnée en tant que zone de jonction naturelle au sein de la zone urbanisée. Les terrains de tennis s'étendent jusqu'à m du Maalbeek. Dans cette zone partielle, il est proposé de prévoir des mesures bénéfiques pour les aspects naturels de la zone de vallée. Cela signifie qu'il faut avant tout prévoir de l'espace pour l'eau et que les plantations doivent être adaptées aux conditions de la zone de vallée.	-
2	Tennis de Wemmel BTC	Le terrain est situé au sud de la jonction d'espace ouvert entre le Hollandveld et l'Ezel. Le Hollandveld a été désigné en tant que zone d'ancrage dans l'atlas des paysages. Le terrain jouxte directement le tissu résidentiel du noyau de Wemmel. Les terrains de sport sont séparés du paysage et des habitations de l'Avenue Neerhof et de la Rue Frans Robbrechts par une zone tampon.	+
3	Tennis Balcaen	Situé dans la vallée du Maalbeek, sélectionnée en tant que zone de jonction naturelle au sein de la zone urbanisée. Les terrains de tennis s'étendent jusqu'à m à peine du Maalbeek. Le complexe sportif n'a aucun impact sur le paysage protégé 'Oud Kasteel' situé à m. Il existe dans cette zone partielle un problème d'inondations pour lequel Aquafin a proposé un certain nombre d'améliorations. La situation des terrains de tennis jusqu'en bordure du cours d'eau est perçue comme problématique étant donné qu'il n'y a pas de zone tampon pour la rétention d'eau. L'aménagement de la zone peut être mis en relation avec la zone ouverte "Raek" située entre le Maalbeek et la Raekstraat.	-
4	Complexe de football Stade Van Langenhove	Les terrains de sport s'étendent jusqu'à m du Maalbeek. La zone partielle n'interfère pas avec la structure d'espaces ouverts souhaitée.	+
5	Salle omnisport communale et étang	Situés dans la vallée de la Molenbeek, sélectionnée en tant que zone de jonction naturelle au sein de la zone urbanisée. Les constructions s'étendent jusqu'à m de la Molenbeek (canalisée). La Molenbeek n'est pas bien accessible à cet endroit, de sorte qu'il y a lieu de prolonger les liaisons piétonnières et cyclables. L'espace est disponible (e.a. étangs existants) pour prévoir un tampon additionnel pour la rétention d'eau.	+
6	Locaux des scouts Mercator	Situés dans la vallée du Moerbeek, sélectionnée en tant que zone de jonction naturelle au sein de la zone urbanisée. Les constructions s'étendent jusqu'à m du cours supérieur du Moerbeek (Maalbeekstating f). Le Moerbeek forme ici véritablement la bordure du noyau de Wemmel. Il y a lieu de finaliser dans cette zone la bordure de la zone résidentielle en conférant au Moerbeek un rôle structurant. Des mesures doivent être prises dans le cadre de la lutte contre les inondations.	-

Intégration dans le paysage

N°	Nom	Évaluation par rapport à l'intégration paysagère	Score
1	Complexe communal Zijp	Le terrain est doté d'un écran visuel par rapport à la rue (Zijp), sous la forme d'une rangée de conifères. Le terrain n'est pas non plus visible depuis l'espace ouvert situé au sud du fait de la présence d'un massif de verdure le long du cours d'eau. Le terrain n'est pas dérangeant du point de vue visuel vu son apparence soignée et la rareté des constructions. Le terrain est en partie niché dans un écran de verdure faisant écran par rapport à l'espace ouvert (nord) et aux bandes résidentielles (ouest et est). Les infrastructures présentes sur le terrain (clôtures, poteaux d'éclairage et constructions) ont cependant un impact visuel dérangeant pour le reste de l'espace ouvert le long de la Rue Fr. Robbrechts, qui manque d'un écran de verdure suffisant.	+
2	Terrains de tennis BTC	Le terrain est bien intégré dans un écran de verdure bordant le côté sud (Maalbeek) et au nord-est de la salle de sport. Le terrain est doté d'une configuration compacte et de bâtiments de grande envergure. La zone est très morcelée (entourée de différents bâtiments industriels, du parc à conteneurs).	/
3	Tennis Balcaen		/
	Complexe de football Stade Van Langenhove	Pas d'écran de verdure. Le complexe n'est pas dérangeant du point de vue visuel vu le caractère des constructions et le fait que le site est entouré de constructions sur tout son pourtour.	/
4	Salle omnisport communale et étang	Apparence soignée grâce aux espaces verts aménagés par la commune. Le site n'est pas dérangeant du point de vue visuel.	+
5	Locaux des scouts Mercator	Écran de verdure du côté du Moorbeek. Le terrain a une apparence soignée et n'est pas dérangeant du point de vue visuel.	+

Évaluation des incidences sur l'environnement (plan-MER)

Évaluation plan-MER	1	2	3	4	5	6
Sol et eau						
Zone de captage type I ou II						
Risque d'inondations potentiel	x	x			x	
Risque d'inondations effectif	x	x				
Sensibilité à l'infiltration						
Sensibilité aux flux d'eaux souterraines	x	x		x		
Faune/flore						
Natura 2000						
Réseau écologique flamand (VEN)						
Zone naturelle, zone boisée, zone de vallée, zone de source	x	x				
Zones de (grand) intérêt selon la carte d'évaluation biologique		x		x		
Paysage, patrimoine immobilier et archéologie						
Monuments, paysages et silhouettes villageoises protégés				x		
Site archéologique						
Zone d'ancrage dans l'atlas des paysages	x					
Homme - aspects socio-organisationnels						
Zone agricole reconfirmée (HAG)						
Génération de trafic	x	x	x	x		x
Sécurité humaine externe	x	x	x	x	x	x
Score	-	+	-	+	/	+

Zones présentant un risque d'inondations

N°	Nom	Évaluation en fonction des zones présentant un risque d'inondations (2014)	Score
1	Complexe communal Zijp		-
2	Terrains de tennis BTC		+

N°	Nom	Évaluation en fonction des zones présentant un risque d'inondations (2014)	Score
3	Tennis Balcaen		-
4	Complexe de football Stade Van Langenhove		+

N°	Nom	Évaluation en fonction des zones présentant un risque d'inondations (2014)	Score
5	Salle omnisport communale et étang communal		/
6	Locaux des scouts Mercator		-

5.3.5.2

Évaluation sur la base de la structure d'implantation souhaitée

Évaluation de la situation par rapport aux nœuds

N°	Nom	Évaluation en fonction de la situation par rapport aux nœuds	Score
1	Complexe communal Zijp	Situation en bordure du nœud de Bouchout. Construction à environ 30 mètres du nœud bâti. Les terrains de tennis s'étendent jusqu'à 100 mètres de profondeur au-delà du nœud bâti. En marge des quartiers résidentiels, on trouve également à proximité immédiate une école (campus KTA), et une piscine.	+
2	Terrains de tennis BTC	Complexe sportif situé en bordure du nœud de Wemmel, dans le prolongement d'une bande résidentielle existante (Avenue Neerhof). Les terrains de tennis s'étendent jusqu'à 90 mètres de profondeur au-delà de la bande résidentielle. On trouve à proximité des quartiers résidentiels et des quartiers de logements sociaux.	+
3	Tennis Balcaen	Situation en bordure du nœud de Wemmel, à plus de 30 mètres du nœud bâti (parc à conteneurs). Les terrains de tennis s'étendent jusqu'à 230 mètres de profondeur dans l'espace ouvert. En marge des fonctions résidentielles, on trouve également à proximité immédiate le parc à conteneurs et diverses entreprises.	+
4	Complexe de football Stade Van Langenhove	Le complexe est imbriqué avec diverses fonctions au centre de Wemmel (habitat, commerces, ...) à proximité immédiate du complexe de football.	+
5	Salle omnisport communale et étang communal	Le complexe est imbriqué avec diverses fonctions au centre de Wemmel (habitat, commerces, ...) à proximité immédiate du complexe de football.	+
6	Locaux des scouts Mercator	Construction à seulement 30 mètres environ du nœud bâti. Le terrain s'étend jusqu'à 70 mètres en dehors du nœud bâti. Le terrain est en outre situé en bordure d'une voie sans issue reliant le centre. En marge des fonctions résidentielles, on trouve également à proximité des activités (boulangerie industrielle) sous forme mixte.	+

Situation par rapport au réseau routier et de transports





- 1 G. C. Zijp
- 2 BTC Tennis
- 3 Tennis Balcaen
- 4 Voetbalcomplex Vanlangenhovestadion
- 5 Gemeentelijk sporthal
- 6 Scouts Mercator



N°	Nom	Évaluation en fonction de la structure souhaitée en termes de trafic et de transports	Score
1	Complexe communal Zijp	Situation le long d'une voirie locale (type I), ligne de bus et piste cyclable fonctionnelle/récréative	+
2	Terrains de tennis BTC	Désenclavement par le biais d'une rue résidentielle. Situation à 150 mètres d'une voie locale (type I) Rue Fr. Robbrechts, également ligne de bus et piste cyclable fonctionnelle	/
3	Tennis Balcaen	Désenclavement par le biais de la voie d'accès communautaire « Drève du Tennis », également utilisée par les visiteurs du parc à conteneurs communaux et débouchant sur une voirie secondaire (type III), Avenue Dr. H. Follet. Également ligne de bus et piste cyclable fonctionnelle/récréative. À proximité de l'arrêt de bus central	/
4	Complexe de football Stade Van Langenhove	Désenclavement par le biais d'une voirie secondaire (type III), Chaussée de Bruxelles. Également ligne de bus et piste cyclable fonctionnelle/récréative	+
5	Salle omnisport communale et étang communal	Désenclavement par le biais de rues résidentielles. Piste cyclable fonctionnelle/récréative et ligne de bus à 380 mètres (Chaussée de Bruxelles)	+
6	Locaux des scouts Mercator	Désenclavement par le biais de rues résidentielles. Ligne de bus et piste cyclable fonctionnelle/récréative dans la Rue J. Bogemans, à un peu plus de 300 mètres.	-

Évaluation des nuisances

N°	Nom	Évaluation par rapport aux nuisances	Score
1	Complexe communal Zijp	Les terrains sont actuellement utilisés pour des activités de plein air (football, tennis et pêche) par quatre clubs sportifs différents : * terrain de réserve du KVK Wemmel (300 membres) * équipe de football récréative VK Mireille (30 membres) * équipe de minifoot de jeunesse Fou de Balle (environ 40 membres) * BTW Jeugd stages Le site est parfaitement accessible et dispose de suffisamment de possibilités de stationnement sur son propre terrain (min. 60 emplacements). Le site n'est que sporadiquement entouré de fonctions résidentielles. Aucune plainte connue pour nuisances sonores. Les activités sont qualifiées de non dérangeantes.	+
2	Terrains de tennis BTC	Le club de tennis BTC se caractérise par une grande dynamique du fait de son grand nombre de membres (950). Des efforts sont cependant consentis pour répartir au mieux cette dynamique en faisant fonctionner le club 7 jours sur 7. Les activités de tennis se déroulent principalement à l'extérieur. Le site est par ailleurs doté d'une cafétéria et une bulle est installée temporairement pour offrir des terrains couverts. Le club dispose d'un parking (env. 40 emplacements) sur son propre terrain, mais serait à l'origine d'une pression de stationnement dans l'Avenue Neerhof. Il est déjà arrivé que des plaintes pour nuisances sonores soient exprimées dans le cadre du tournoi annuel, en raison du système de sonorisation. Ces plaintes sont cependant de nature temporaire. Le terrain de tennis est situé entre deux bandes résidentielles. Les activités sont qualifiées de modérément dérangeantes.	/

3	Tennis Balcaen	Le club de tennis Balcaen se caractérise par une grande dynamique du fait de son grand nombre de membres (800 membres actifs). Le club dispose de 10 terrains extérieurs et 4 terrains intérieurs, auxquels viennent s'ajouter des terrains de pétanque, des terrains de squash, la cafétéria, etc. Des efforts sont cependant consentis pour répartir au mieux cette dynamique en faisant fonctionner le club 7 jours sur 7. Le club dispose d'une trentaine d'emplacements de stationnement sur son propre terrain. L'accessibilité est décrite comme problématique. Le site ne dispose que d'un seul accès carrossable (Drève du Tennis), qu'il partage en outre avec les utilisateurs du parc à conteneurs. Aux heures d'affluence, le site ne dispose pas de suffisamment d'emplacements de stationnement sur son propre terrain. Les activités sont qualifiées de modérément dérangeantes.	/
4	Complexe de football Stade Van Langenhove	Base du club de football K/VK Wemmel (300 membres). Aucune plainte comme concernant les activités elles-mêmes. En revanche, des nuisances sonores sont rapportées dans le cadre de phénomènes secondaires, comme les jeunes qui traînent sur le site et la soirée qui a lieu tous les 2 ans. Le site ne compte que 26 emplacements de stationnement. Pendant les matches, la pression de stationnement affecte également les rues résidentielles environnantes, par exemple l'Obberg. Lors de ces moments d'affluence, des problèmes de stationnement se posent. Les activités sont qualifiées de modérément dérangeantes.	/

5	Salle omnisport communale et étang	6 clubs wemmelois utilisent cette salle omnisport. Ces clubs totalisent ensemble quelque 220 membres. Ces activités sont réparties sur plusieurs jours de la semaine et se déroulent à l'intérieur. Le site dispose de 40 emplacements de stationnement, de sorte qu'il n'y a pas de pression de stationnement affectant les rues adjacentes. Tant les activités de la salle omnisport que les activités à faible dynamique de l'étang de pêche sont qualifiées de non dérangeantes.	+
6	Locaux des scouts Mercator	Les scouts Mercator comptent environ 140* membres. La dynamique est concentrée sur les week-ends. Le site combine les activités d'intérieur et d'extérieur. Aucune plainte connue pour nuisances sonores. Le site ne dispose pas de possibilités de stationnement sur son propre terrain. Vu la situation au bout d'une rue (sans issue), le site ne convient pas au trafic automobile. Le site est en revanche parfaitement accessible aux piétons et cyclistes. Des difficultés se présentent néanmoins lorsque les enfants sont conduits/récupérés en voiture. Du fait de leur petite échelle, les activités sont qualifiées de non dérangeantes pour les environs.	+

5.3.5.3

Matrice d'évaluation

Zones partielles	Situation par rapport à l'espace ouvert sélectionné	Intégration paysagère	Évaluation des incidences sur l'environnement	Zones présentant un risque d'inondations	Structure d'espace ouvert	Situation par rapport aux noyaux	Situation par rapport à la structure en termes de trafic et de transports	Dynamique/incommodité	Structure d'implantation	Classification
Complexe communal Zijp	-	+	-	-	-	+	+	+	+	B
Terrains de tennis BTC	+	/	+	+	+	+	/	/	+	D
Tennis Balcaen	-	/	-	-	-	+	/	/	+	B
Complexe de football	+	/	+	+	+	+	+	/	+	D
Stade Van Langenhove	+	+	/	/	+	+	+	+	+	D
Salle omnisport communale et étangs	+	+	+	-	+	+	-	+	+	B
Locaux des scouts	-	+	+	-	/	+	-	+	+	B
Mercator	-	+	+	-	/	+	-	+	+	B



Il ressort de l'évaluation du plan partiel Zijp que le site interfère avec la structure d'espace ouvert souhaitée. Le conflit découle de la proximité du Maalbeek. Une partie du terrain de football et du terrain de tennis se trouve en zone inondable effective. Un réaménagement des terrains sportifs permettrait de libérer davantage d'espace au profit du Maalbeek. Les terrains de tennis devraient être réduits au nombre de 2 au lieu de 4 et le terrain de football devrait être déplacé et réduit à une largeur d'environ 50 mètres. Les possibilités de constructions doivent être concentrées le long de la rue et à une distance suffisante du Maalbeek.

Plan partiel Tennis Balcaen

5.3.5.4.2



Il ressort de l'évaluation du site que ce plan partiel présente un certain nombre de conflits par rapport à la structure d'espace ouvert souhaitée. L'aménagement sur le terrain et l'accessibilité du site laissent matière à amélioration également. Des alternatives plus durables s'imposent, et les options suivantes sont envisagées :

- Élimination des terrains de tennis situés dans le périmètre des PES régionaux de zones naturelles ;

- Aménagement alternatif des terrains de tennis situés au nord ;
- Meilleure correspondance avec la structure d'implantation / réduire l'incursion dans l'espace ouvert ;
- Terrains situés plus en amont, ne présentant pas de risque d'inondations ;
- Les terrains n'ont aucune valeur biologique, ne se situent pas dans le périmètre des PES régionaux de zones naturelles et ne font pas partie d'une superficie agricole active ;
- Éventuelle extension de la zone du plan au parc à conteneurs afin de créer une plus grande cohérence au sein de la zone du plan, en relation directe avec le PPAS adjacent 'Parc à Conteneurs'.

La possibilité de reprendre la zone nord en tant que potentielle zone résidentielle n'a pas été retenue par la commune car elle ne cadre pas vraiment dans la problématique du PES Infrastructures récréatives hors zone.

5.3.5.4.3

Locaux des scouts Mercator



L'évaluation du site révèle que ce plan partiel s'inscrit encore dans le prolongement du noyau bâti mais a surtout besoin d'une finition au niveau de la jonction avec la zone d'espace ouvert. Quelle que soit l'alternative retenue, les constructions devront s'inscrire logiquement dans le prolongement des constructions existantes.

Proposition de principe d'aménagement dans le cadre de la recherche d'alternatives :

- Les constructions isolées (édifiées sans permis d'urbanisme) doivent être éliminées.

- Un déplacement des constructions démolies, à concurrence au maximum de la surface bâtie initiale, doit être possible au nord des locaux existants, afin de compenser la perte induite par la démolition des locaux d'entrepasage.
- Le corridor de verdure sur le pourtour nord-est doit être renforcé.
- Désenclavement selon le tracé indiqué.
- Pression de stationnement limitée de par la nature des activités. Dans la situation actuelle, le stationnement n'est pas possible sur le terrain proprement dit, ce qui complique probablement le passage dans la rue étroite du Val Joli. Proposition : créer de l'espace de stationnement sur le terrain propre, à proximité immédiate des locaux et de la voie de désenclavement. Prévoir idéalement des emplacements de stationnement ne nécessitant aucun empiétement supplémentaire (ex. tapis de gazon, etc.).

5.4

ZONES PARTIELLES RETENUES

Les 6 zones partielles suivantes sont incluses dans le PES « Désignation des terrains situés hors zone pour les activités sportives, récréatives et de jeunesse de Wemmel » :

- (3) Complexe communal Zijp
- (6) Terrains de tennis BTC
- (10) Tennis Balcaen
- (12) Complexe de football Stade Van Langenhove
- (14) Étang communal et (15) Salle omnisport communale
- (18) Locaux des scouts Mercator

L'exposé qui suit décrit successivement, pour chaque zone partielle, la situation effective existante et la situation juridique existante, suivies d'une évaluation des incidences sur l'environnement (plan-MER).

6

SITUATION EFFECTIVE EXISTANTE

Le texte qui suit doit toujours être lu conjointement au plan de la situation effective et juridique existante qui est joint à la présente note. Ce plan présente en détail la situation existante.

6.1

COMPLEXE COMMUNAL ZIJP

La zone du plan est un ensemble composé de terrains de tennis, d'un terrain de football et d'un bâtiment abritant le foyer. À l'arrière du bâtiment se trouve un étang. Le complexe est situé entre le Maalbeek et le Zijp, en face du Campus de Wemmel et en bordure du quartier de Bouchout. Au-dessus du site se situe une ligne de transmission du sud-ouest au nord-est.

Le reportage en images qui suit présente les angles des photos indiquées sur le plan annexé de la situation existante.



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10



Photo 11



Photo 12



Photo 13



Photo 14



Photo 15



Photo 16



Photo 17



Photo 18



Photo 19



Photo 20



Photo 21



Photo 22

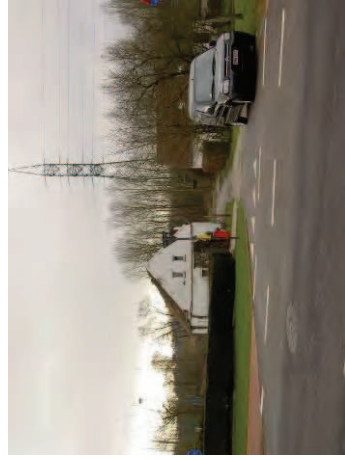


Photo 23

6.2

TERRAINS DE TENNIS BTC

La zone du plan se compose d'un club-house, de plusieurs terrains de tennis et d'un parking empierré. Le site est accessible par l'Avenue Neerhof. À l'est, la zone du plan jouxte les jardins de quelques habitations. Les autres parcelles adjacentes au complexe font l'objet d'une exploitation agricole.

Le reportage en images qui suit présente les angles des photos indiquées sur le plan annexé de la situation existante.



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5

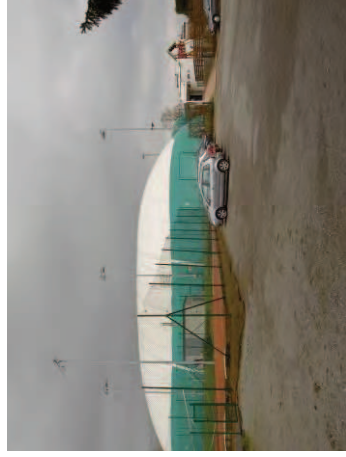


Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 9

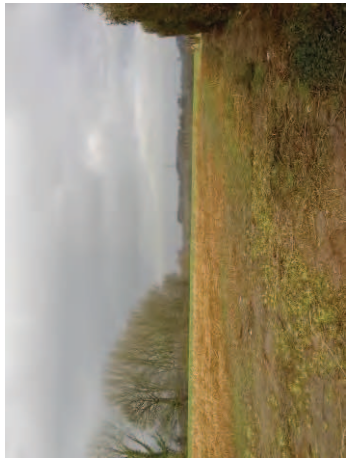


Photo 10



Photo 11



Photo 12



Photo 13

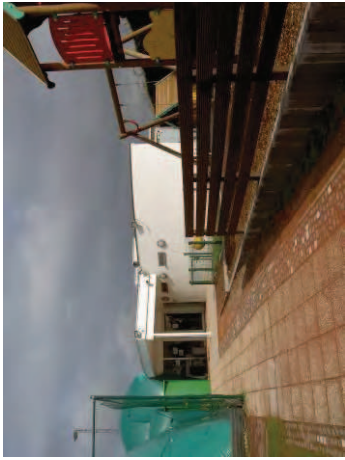


Photo 14



Photo 15



Photo 16



Photo 17



Photo 18



Photo 19



Photo 20

6.3

TENNIS BALCAEN

La zone du plan se compose d'un club-house et de quelques terrains de tennis. Le site est accessible par la Drève du Tennis. Le complexe est bordé au sud-est par le Maalbeek. À l'ouest, le complexe jouxte des parcelles faisant l'objet d'une exploitation agricole. Il est en outre situé à côté d'un parc à conteneurs (à l'est) et de quelques bâtiments industriels (au nord).

Le reportage en images qui suit présente les angles des photos indiquées sur le plan annexé de la situation existante.



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 9

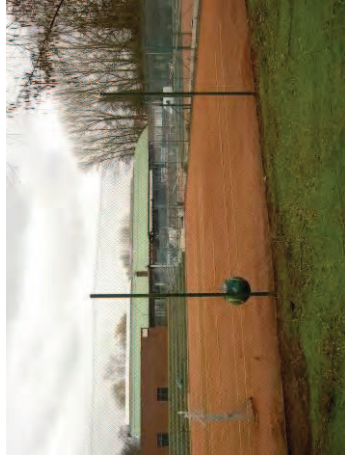


Photo 10



Photo 11



Photo 12



Photo 13



Photo 14



Photo 15



Photo 16



Photo 17

6.4

COMPLEXE DE FOOTBALL STADE VAN LANGENHOVE

La zone du plan se compose de quelques terrains de football, dont un empierré, d'une buvette avec tribune et d'un parking. Le site est accessible par la Chaussée de Bruxelles. Le complexe est situé au milieu d'un pâté de maisons et est entouré d'habitations unifamiliales flanquées de jardins. Le local et les terrains du club de pétanque se situent dans le même pâté de maisons.

Le reportage en images qui suit présente les angles des photos indiquées sur le plan annexé de la situation existante.



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10



Photo 11



Photo 12



Photo 13



Photo 14



Photo 15



Photo 16



Photo 17



Photo 18



Photo 19



Photo 20



Photo 21



Photo 22

6.5

ÉTANG COMMUNAL ET SALLE OMNISPORT COMMUNALE

La salle omnisport communale et l'étang sont désenclavés par la Chaussée de Bruxelles, le Ronkel et le Dijck. Les jardins des habitations de rangée situées le long de l'Avenue des Étangs donnent sur l'étang et la salle omnisport. Un parking empierré a été aménagé pour les visiteurs. L'étang est bordé d'une pelouse, d'arbustes et d'arbres formant une bande qui varie en largeur. L'étang est également bordé d'un sentier pour piétons et cyclistes. La salle omnisport a été construite sur un plateau légèrement surélevé.

Le sentier 45 traverse le terrain ; le chemin vicinal 23bis est aujourd'hui devenu le Dijck.

Le reportage en images qui suit présente les angles des photos indiquées sur le plan annexé de la situation existante.

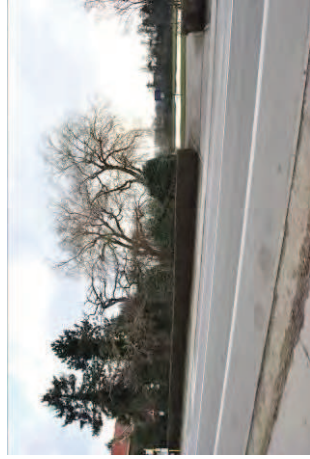


Photo 1

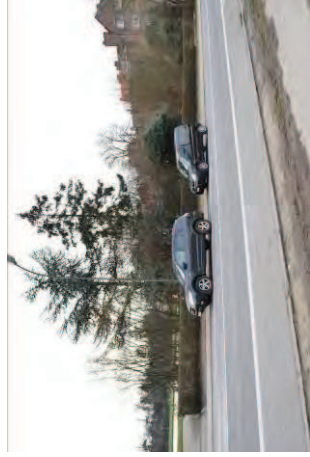


Photo 2

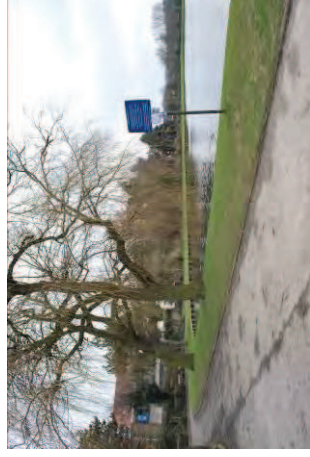


Photo 3

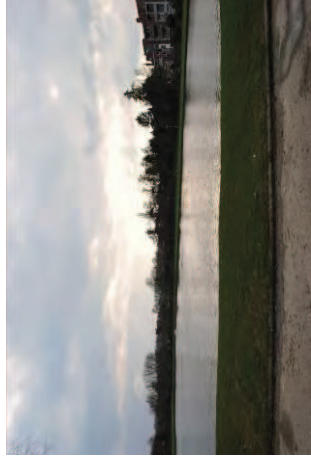


Photo 4



Photo 5



Photo 6



Photo 7

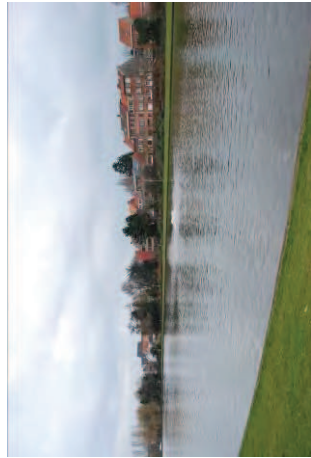


Photo 8



Photo 9



Photo 10

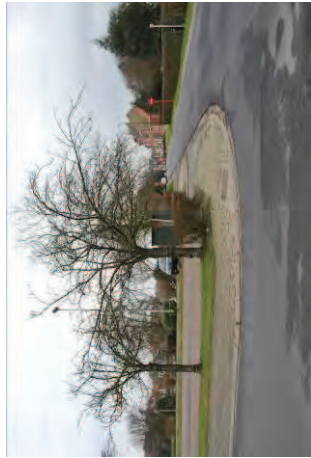


Photo 11



Photo 12



Photo 13



Photo 14

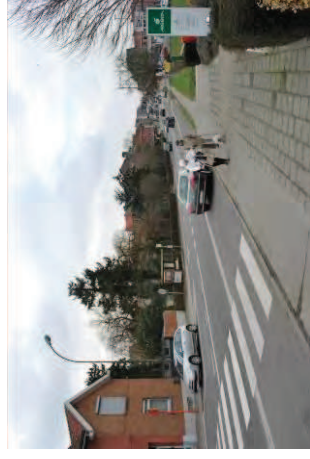


Photo 15



Photo 16



Photo 17

6.6

LOCAUX DES SCOUTS MERCATOR

La zone du plan est uniquement accessible par le biais de la rue sans issue Val Joli. La zone du plan est une pelouse présentant un léger relief entourée de quelques rangées d'arbres. Quelques baraques servant de locaux aux scouts Mercator y ont été édifiées. Le terrain jouxte à l'est la vallée du Moorbeek. La zone du plan est bordée de parcelles faisant l'objet d'une exploitation agricole. Seul le pourtour nord-ouest est bordé d'une rangée de trois maisons.

Le reportage en images qui suit présente les angles des photos indiquées sur le plan annexé de la situation existante.



Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10



Photo 11



Photo 12



Photo 13



Photo 14



Photo 15



Photo 16

7

SITUATION JURIDIQUE EXISTANTE

Le texte qui suit doit toujours être lu conjointement au plan de la situation effective et juridique existante qui est joint à la présente note. Ce plan présente en détail la situation existante.

7.1

COMPLEXE COMMUNAL ZIJP

Affectation selon le plan de secteur : zone naturelle et zone de parc

Permis d'urbanisme : « Club-house » en date du 10/02/68, « Aménagement d'infrastructures sportives » en date du 25/01/67 et « Construction d'un hangar pour matériel de jardinage » en date du 30/11/79.

7.2

TERRAINS DE TENNIS BTC

Affectation selon le plan de secteur : zone récréative, zone de parc, zone résidentielle et zone agricole

PES VSGB : inclus dans le périmètre de la VSGB (art. B0.0)

Permis d'urbanisme : « Construction de vestiaires » en date du 29/09/71, « Extension du club-house et des vestiaires » en date du 18/05/73 et du 03/03/98, « Pose d'une bulle » en date du 20/03/06, « Installation d'antennes + nouveau polygone de tubes » en date du 04/12/04 et du 06/06/06 ; « Installation d'antennes + cabines y afférentes » en date du 02/09/03 et « Construction d'un mur d'entraînement » en date du 07/08/75.

7.3

TENNIS BALCAEN

Affectation selon le plan de secteur : zone agricole, zone récréative

PPA Centre : en partie inclus dans le périmètre des zones de jardins et la bande artisanale

Permis d'urbanisme : « Construction hangar et habitation » en date du 20/07/65, « Construction salle de tennis » en date du 02/02/72, « Extension salle de tennis » en date du 25/05/78 et « Construction hangar » en date du 20/02/86.

Une infraction urbanistique a été constatée : « P.V. extension salle de tennis – aménagement de terrains de tennis » en date du 30/11/07.

7.4

COMPLEXE DE FOOTBALL STADE VAN LANGENHOVE

Affectation selon le plan de secteur : zone récréative et zone résidentielle

PES VSGB : inclus dans le périmètre de la VSGB (art. B0.0)

Permis d'urbanisme : « Construction d'une maison d'habitation » en date du 27/04/61, « Aménagement d'une station de communication » en date du 30/08/96, « Transformation d'une tribune » en date du 19/03/99, « Installation d'une station GSM » en date du 20/01/98, « Aménagement d'une station de communication » en date du 02/02/99, « Construction d'une poste de connexion » en date du 03/10/2011, « Construction d'une cafétéria et 2 caisses » en date du 03/08/77, « Construction de terrains de pétanque couverts » en date du 11/09/98 et « Construction d'une maison d'habitation » en date du 12/11/70.

7.5

ÉTANG COMMUNAL ET SALLE OMNISPORT COMMUNALE

Affectation selon le plan de secteur : zone récréative et zone résidentielle

PES VSGB : inclus dans le périmètre de la VSGB (art. B0.0)

Permis d'urbanisme : « Construction d'un immeuble d'appartements » en date du 08/03/72, « Construction d'une salle omnisport » en date du 25/09/73 et « Construction d'une cabine à haute tension » en date du 10/07/07.

Le sentier 45 traverse le terrain ; le chemin vicinal 23bis est aujourd'hui devenu le Dijck.

7.6

LOCAUX DES SCOUTS MERCATOR

Affectation selon le plan de secteur : zone agricole

Permis d'urbanisme : « Construction d'un local de jeunesse » en date du 23/09/69.

8

VISION SPATIALE SOUHAITÉE POUR CHAQUE ZONE PARTIELLE

La vision générale du PES Infrastructures récréatives hors zone vise à confirmer la situation existante des zones partielles et à conférer davantage de sécurité juridique aux infrastructures qui ont été sélectionnées pour être reprises dans le PES.

Pour certaines zones partielles, il est également remédié à quelques anomalies. Pour cette raison, nous décrivons ci-après brièvement la vision par zone partielle afin de créer un cadre plus large.

8.1

COMPLEXE COMMUNAL ZIJP

Voir aussi le croquis d'aménagement proposé dans le cadre de la recherche d'alternatives.

Les terrains de tennis (moyennant un déplacement en direction de la rue), un terrain de football et le foyer sont maintenus.

La zone est globalement affectée comme une infrastructure récréative de jour, avec une zone indicative pour la construction du centre communautaire. Au sein de la zone, l'emplacement prioritaire pour l'aire de stationnement est indiqué. Au sud de la zone, un tampon est aménagé par rapport à la structure du cours d'eau, en partie sous la forme d'une zone non aedificandi.

Les prescriptions générales prévoient l'obligation de joindre à chaque demande de permis d'urbanisme un plan d'aménagement et un plan de plantation.

8.2

TERRAINS DE TENNIS BTC

La possibilité d'aménager un club-house, des terrains de tennis (en partie couverts pour 4 terrains) et un parking est maintenue. L'accès par le biais de l'Avenue Neerhof est spécifiquement prévu dans la délimitation en tant que zone récréative de jour.

Un accès additionnel sera éventuellement aménagé le long de la Rue Robbrechts. La motivation sous-tendant la couverture de 4 terrains réside dans le fait qu'elle permettrait de s'entraîner et de jouer même en hiver. Du point de vue spatial, cet aménagement sera dissimulé au moyen du tampon et de l'intégration derrière les habitations de l'Avenue Neerhof. Quoi qu'il en soit, la couverture devra rester limitée en envergure et en hauteur (hauteur maximale de +/- 8 mètres).

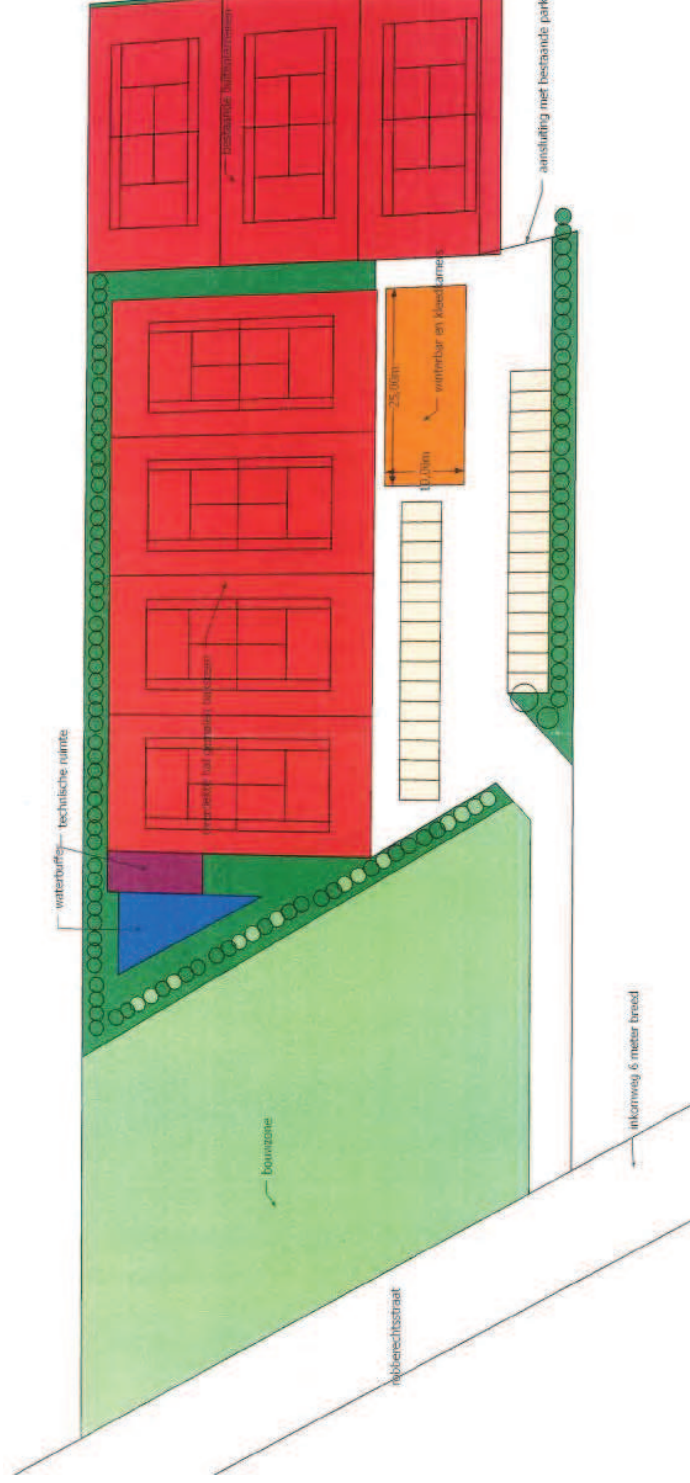
À l'est, l'affectation des jardins des habitations qui se trouvaient jusqu'ici en zone agricole et en zone récréative est corrigée en zone résidentielle, conformément à son usage réel.

La zone récréative de jour est flanquée d'un tampon au sud.

Les prescriptions générales prévoient l'obligation de joindre à chaque demande de permis d'urbanisme un plan d'aménagement et un plan de plantation.

Conformément à la structure d'aménagement souhaitée stipulée dans le PCSA de Wemmel, une portion de zone naturelle située au sud du périmètre du PES partiel et dont l'affectation ne correspond pas à la situation existante est modifiée en zone résidentielle.

L'illustration ci-dessous présente un aménagement possible des terrains de la partie consacrée aux infrastructures récréatives de jour.



Source : BTC

8.3

TENNIS BALCAEN

Voir aussi le croquis d'aménagement proposé dans le cadre de la recherche d'alternatives.

Le projet « rétablit » la zone qui est indiquée dans le plan de secteur comme une zone naturelle mais qui, dans la situation effective, est occupée par les terrains de tennis. Les terrains de tennis sont en partie déplacés vers la parcelle 605f afin de libérer à nouveau la zone naturelle. Le club-house du tennis sera probablement maintenu sur le plan graphique. À hauteur du Maalbeek au sud-est, une bande tampon sera prévue pour renforcer la structure du cours d'eau, en partie sous la forme d'une zone non aedificandi.

Cette zone naturelle extérieure à la limite de la zone partielle n'est pas incluse dans le PES partiel étant donné qu'elle a déjà la bonne affectation juridique. La commune pourra/devera veiller dans le cadre de sa politique de délivrance des permis d'urbanisme à ce qu'aucun permis ne soit délivré pour les terrains de tennis déplacés sans prévoir également l'élimination des terrains se trouvant dans la zone naturelle extérieure au PES partiel.

Le Collège des Bourgmestre et Échevins souhaite prévoir la possibilité d'étendre le parc à conteneurs à l'est de la zone récréative de jour, dans le prolongement immédiat du parc à conteneurs existant.

L'avant-projet de RUP daté 09/2015 mentionnait par erreur, malgré la présence d'une zone d'utilité publique (pour le parc des conteneurs) que l'extension du parc des conteneurs se ferait dans le PES Woonlagen. Au cours de l'enquête publique la Province a demandé plus d'explication sur ceci. Le Gecoro a supposé pendant ses délibérations que l'extension du parc des conteneurs serait dans le RUP Woonlagen et a conclu que le parc des conteneurs ne devait plus être mentionnés dans ce RUP. Le Collège tient à clairement à garder la possibilité prévue de l'extension du parc des conteneurs dans la zone désignée du PES présent et a retenu la clarification et motivation suivante dans sa décision du Collège en date du 11.05.2016 Article 2:

«La commune prévoit bien la possibilité d'étendre le site du centre de recyclage municipal avec la propriété 'Geimaert' (Section A, n° 60083, 60043 et 59982) dans le PES des terrains et bâtiments situés hors zone pour les activités sportives, récréatives et de jeunesse. Il s'agit d'une parcelle restante en zone agricole située entre la zone de loisirs et le parc communal des conteneurs. L'extension du parc existant des conteneurs le long de la Tennisdreef est en effet nécessaire à long terme et les possibilités d'extension sont limitées. La commune prévoit également la délocalisation de services vers ce site. La propriété 'Geirnaert', avec une maison et deux anciens hangars se connecte parfaitement sur le parc communal actuel des conteneurs et a été affecté en partie 'ART 3 zone d'utilité publique' sur le plan graphique et dans les prescriptions urbanistiques. Le PPA actuel 'parc communal des conteneurs' est maintenu. Pour une connexion supplémentaire du parc communal des conteneurs, le PES Woonlagen comprend un droit de préemption sur le site de 'Brantano' (Section A, tr. 599P2), qui permettra de réaliser une connexion supplémentaire du parc des conteneurs, vu sa seule accessibilité par le Tennisdreef.

L'entreprise avec habitation se trouvant sur la parcelle 600k3, qui selon le plan de secteur est située en zone agricole, est aménagée en tant que zone résidentielle dans le prolongement de la zone résidentielle située à l'est (600d3 et 600e3). Il s'agit d'un prolongement logique des deux habitations situées sur la Drève du Tennis, permettant d'inclure à la fois l'habitation et l'entreprise. Au sein de la zone résidentielle, il est prévu en surimpression un passage d'une largeur maximale de 6 mètres afin de prolonger la drève du tennis vers la zone récréative de jour.

Les prescriptions générales prévoient l'obligation de joindre à chaque demande de permis d'urbanisme un plan d'aménagement et un plan de plantation.

Les prescriptions des PPA environnants Centre et Parc à conteneurs seront confirmées ou adaptées dans le PES Niveaux d'habitation. En vue de renforcer les possibilités de réalisation, ce PES Niveaux d'habitation prévoira un droit de préemption.

COMPLEXE DE FOOTBALL STADE VAN LANGENHOVE

Le plan graphique consiste dans une large mesure en une correction du plan en fonction de la structure effective des parcelles et de l'accès exact souhaité pour la zone récréative de jour.

Les possibilités existantes sont maintenues.

Les prescriptions générales prévoient l'obligation de joindre à chaque demande de permis d'urbanisme un plan d'aménagement et un plan de plantation.

8.5

ÉTANG COMMUNAL ET SALLE OMNISPORT COMMUNALE

Le plan graphique consiste dans une large mesure en une correction du plan en fonction de la structure effective des parcelles et de la situation effective (par ex. habitations sur les parcelles à l'est du PES partie)).

Les possibilités existantes sont maintenues.

La désignation indicative du cours d'eau prévue dans le cadre de la délimitation de la VSGB ne doit pas être reprise dans le présent PES étant donné qu'il s'agit d'une surimpression d'un plan relevant d'un niveau hiérarchique supérieur. La désignation indicative reste donc d'application.

Les prescriptions générales prévoient l'obligation de joindre à chaque demande de permis d'urbanisme un plan d'aménagement et un plan de plantation.

Le sentier n° 45 continuera à traverser le terrain selon son tracé indicatif représenté. Le sentier devra être intégré dans l'aménagement de la zone non bâtie.

Le chemin vicinal 23bis est aujourd'hui devenu le Dijk, et sera maintenu en tant que tel.

8.6

LOCAUX DES SCOUTS MERCATOR

Voir aussi le croquis d'aménagement proposé dans le cadre de la recherche d'alternatives.

Le plan graphique confirme la situation effective existante et maintient les activités actuelles pour les locaux des scouts. Les bâtiments devront être réaménagés et des plantations devront être réalisées sur le pourtour nord-est de la parcelle. Les empièvements seront limités au strict minimum.

Les prescriptions générales prévoient l'obligation de joindre à chaque demande de permis d'urbanisme un plan d'aménagement et un plan de plantation.

ANALYSE EN VUE DE L'ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT (PLAN-MER)

À la suite du décret du 27 avril 2007 (plan-MER), qui s'applique depuis le 1^{er} juin 2008 à tous les plans d'exécution spatiale, ce chapitre examine les incidences sur l'environnement du plan projeté.

Le PES forme le cadre en vue de l'octroi d'un permis pour un projet visé à l'annexe I, II ou III de l'arrêté du 10 décembre 2004 établissant les catégories de projets soumises à l'évaluation des incidences sur l'environnement, plus précisément pour un projet visé à la rubrique 10b de l'annexe III. Le PES définit cependant l'utilisation de petites zones ponctuelles au niveau local et est donc soumis à évaluation.

L'évaluation est réalisée conformément aux exigences de fond de l'article 4, §2 de l'arrêté du 12 octobre 2007 (plan-MER). Les disciplines suivantes sont considérées comme pertinentes dans le contexte du présent PES :

- Sol.
- Eau. Le décret du 18 juillet 2003 relatif à la politique intégrée de l'eau dispose qu'il doit être procédé pour chaque plan (d'aménagement) à une évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux, c'est-à-dire vérifié que le plan n'a pas d'effet préjudiciable sur le système hydrographique naturel. L'évaluation est incluse dans cette évaluation des incidences sur l'environnement.
- Faune et flore (carte d'évaluation biologique)
- Paysages, patrimoine architectural / protégé (atlas des paysages)
- Mobilité

Pour chaque zone partielle et pour chacune des disciplines susmentionnées, l'alternative zéro et la situation de référence seront présentées, suivies de l'impact attendu des options proposées dans le PES. Le cas échéant, il sera également fait référence à la situation juridique existante et aux permis obtenus.

Les disciplines suivantes peuvent être abordées conjointement pour tous les PES partiels étant donné que le PES ne modifie en rien l'utilisation effective existante des zones partielles et ne devrait pas avoir d'effets négatifs significatifs sur ces aspects.

- Facteurs climatologiques. Le PES induit la continuation d'infrastructures récréatives d'envergure limitée. Aucun effet négatif significatif n'est attendu pour les facteurs climatologiques.
- Réserves d'énergie et de matières premières. Le PES induit la continuation d'infrastructures récréatives d'envergure limitée. Aucun effet négatif significatif n'est attendu pour les facteurs climatologiques.

- Santé et sécurité. La réalisation de l'initiative de planification proposée n'induit aucun effet négatif significatif attendu pour l'homme et la santé. Il n'y a pas d'établissements classés Seveso dans un rayon de 2 km.
- Lumière. La nature des activités n'induit à ce jour (infrastructures récréatives d'envergure limitée) aucune pollution atmosphérique ni pollution lumineuse. Le PES ne modifiant en rien l'utilisation effective existante des zones partielles, aucune pollution atmosphérique ou lumineuse n'est attendue dans les zones partielles.
- Faune et flore. Aucune des zones partielles ne fait partie des zones de haute valeur biologique selon la carte Natura 2000.
- Pollution du sol. Aucune des zones retenues n'a fait l'objet d'activités susceptibles d'induire une pollution du sol.

9.1

COMPLEXE COMMUNAL ZIJP

Le PES confirme et confère une sécurité juridique à la situation effective existante du complexe. La modification d'affectation ne changera en rien l'utilisation effective de la zone partielle. Aucune incidence additionnelle sur l'environnement n'est attendue.

9.1.1

Alternative zéro

L'alternative zéro implique le maintien des prescriptions du plan de secteur pour cette zone, à savoir zone naturelle et zone de parc (verte).

L'affectation du plan de secteur ne permet pas l'obtention d'un permis d'urbanisme en vue de travaux d'adaptation à réaliser au centre communautaire existant et autorisé.

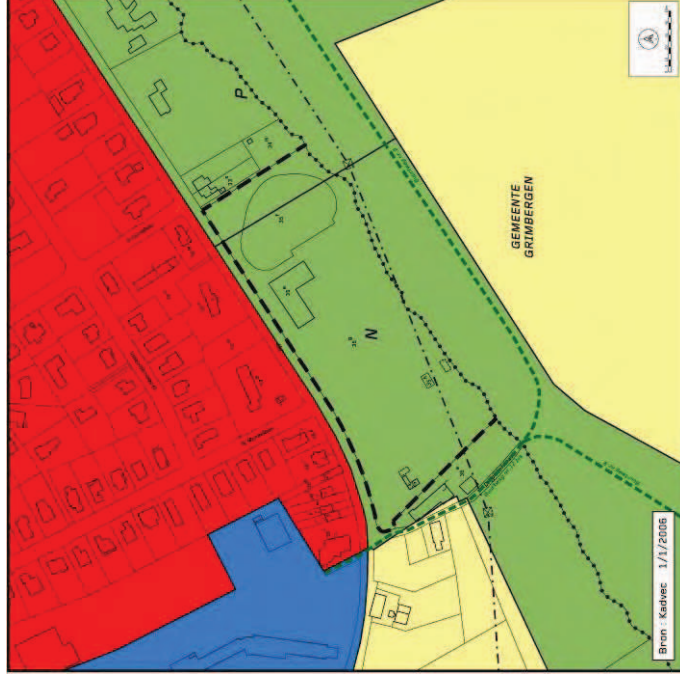
Il convient de préciser que les constructions existantes ont été autorisées.

Permis d'urbanisme :

- « Club-house » en date du 10/02/68 ;
- « Aménagement d'infrastructures sportives » en date du 25/01/67 ;
- « Construction d'un hangar pour matériel de jardinage » en date du 30/11/79.

Cette situation doit également être prise comme point de départ pour l'évaluation des incidences sur l'environnement.

Carte 7 : Plan de secteur



9.1.2

Faune et flore

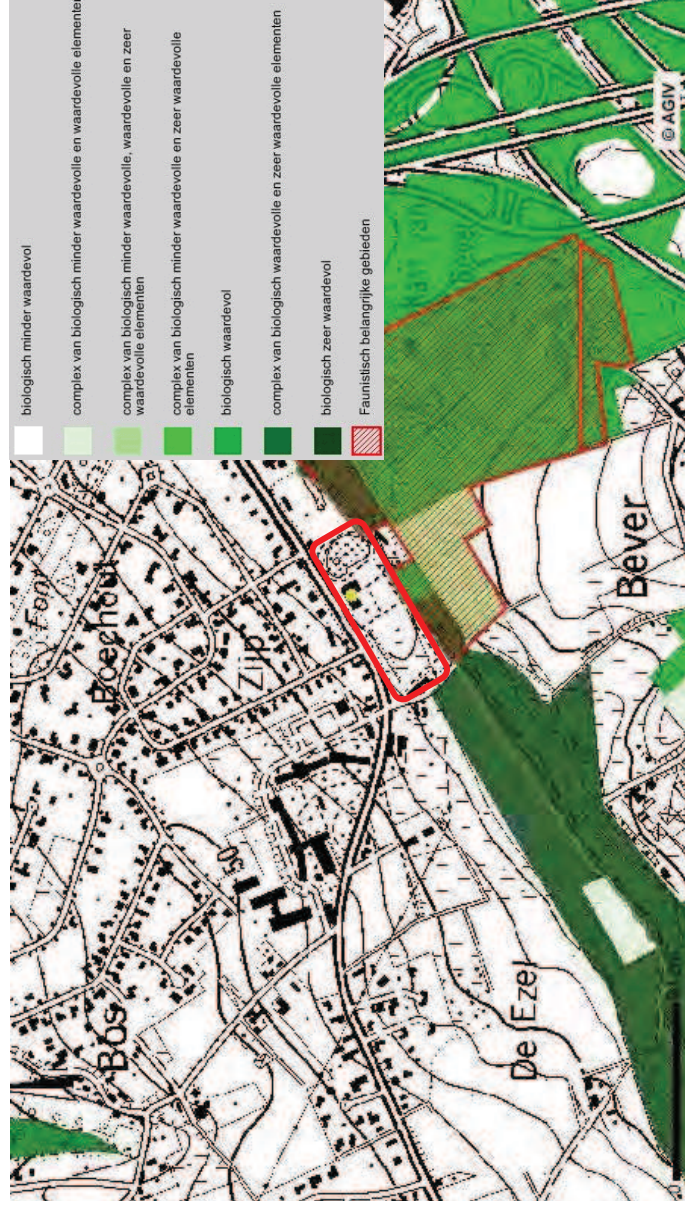
Situation de référence

L'évaluation part de la valeur existante reprise pour la faune et la flore sur la carte d'évaluation biologique. La zone partielle est désignée comme présentant peu d'intérêt biologique. Elle jouxte par contre une zone d'intérêt faunistique incluant des sites d'intérêt biologique et de grand intérêt biologique.

Impact

Le PES n'autorise aucune extension de la superficie bâtie et/ou empiénée au sein de la zone. De plus, une zone tampon sera aménagée en bordure du Maalbeek et jouxtera la zone d'intérêt faunistique située au sud de la zone partielle du PES. Le PES n'aura donc aucun impact négatif sur la biodiversité actuelle (présentant peu d'intérêt biologique).

Carte 8 : Carte d'évaluation biologique



Source : Agiv (consultation 1e 19.09.2012)

Mesures d'atténuation

Comme on pourrait considérer que la zone partielle est, selon l'alternative zéro, située en zone naturelle, il peut tout de même être utile de viser dans les prescriptions une valeur naturelle accrue en :

- prévoyant un indice de surface verte minimal ;
- prescrivant la plantation de variétés autochtones et indigènes.
- L'introduction d'une zone tampon de 10 mètres est également à envisager au titre de mesure d'atténuation potentielle.

9.1.3

Sol

Situation de référence

La structure actuelle du sol est du type : Afp – Sol argileux très humide sans profil.

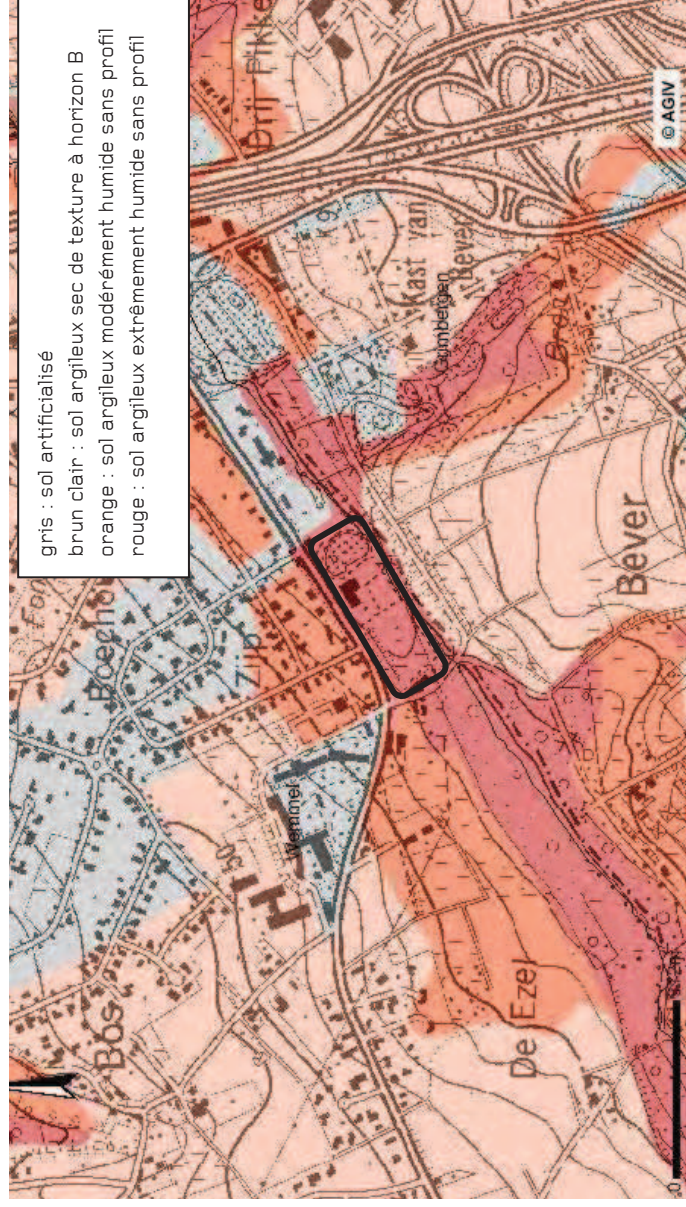
Impact

La structure actuelle du sol n'a pas été essentiellement modifiée par la présence de l'infrastructure récréative autorisée existante :

- Le parking existant est en gravier (perméable). Le gravier a un certain effet de ralentissement sur l'écoulement de l'eau mais ne modifiera globalement pas la composition du sous-sol.
- Le terrain de football existant (pelouse) est perméable.
- Les terrains de tennis existants sont en terre battue. La terre battue a un certain effet de ralentissement sur l'écoulement de l'eau mais ne modifiera globalement pas la composition du sous-sol.
- Une construction autorisée a été érigée dans le style villa dans la zone située directement en bordure de la route. Cette construction a un impact sur le régime des eaux à cet endroit, mais pas sur la composition du sol.

L'infrastructure autorisée existante n'a aucun impact essentiel sur la composition du sous-sol. Le PES n'autorise aucune extension de la superficie bâtie et/ou empierrée, de sorte qu'il n'aura à l'avenir aucun impact additionnel sur la structure actuelle du sol.

Carte 9 : Carte des sols



Source : Agiv (consultation le 18.09.2012)

9.1.4

Eau

Situation de référence

La zone partielle présente un risque d'inondations potentiel à effectif, et est en partie naturellement inondable et pour une autre partie inondable à partir du cours d'eau.
Le sol est un sol argileux très humide à faible capacité d'absorption.

Les cartes suivantes montrent également que la zone partielle présente une légère déclivité (de la rue vers la vallée).

Impact

Le PES de la zone partielle vise un maintien intégral de la capacité de rétention de l'eau du Maalbeek.

Le PES n'autorise aucune extension de la superficie bâtie et/ou empierrée. En bordure du Maalbeek, il sera aménagé au titre de complément et de « correction » à la situation effective existante une zone tampon de 10 mètres. Le sol est cependant un sol argileux très humide à faible capacité d'absorption. La capacité d'absorption de cette bande sera par conséquent minimale.

Ce serait cependant également le cas s'il s'agissait effectivement d'une zone naturelle. Si l'on compare la situation effective existante et future, composée principalement d'infrastructures perméables, à l'alternative zéro, le régime des eaux ne sera pas fondamentalement différent. Le PES n'aura donc aucun impact négatif sur le régime des eaux.

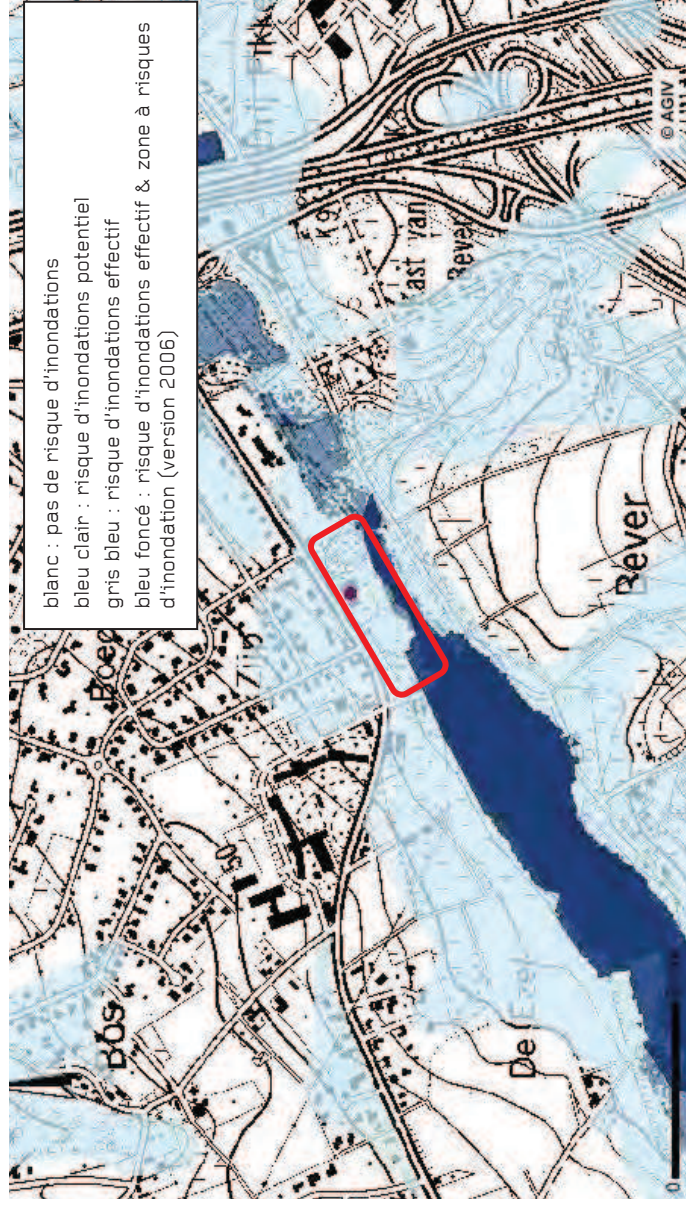
La carte des égouts (carte 14) de la VMM indique que la zone est située dans une zone centrale. Les constructions sont situées dans une zone centrale. Des égouts destinés aux eaux usées sont présents et reliés à une installation d'épuration d'eau opérationnelle. Dans cette zone, il est obligatoire de raccorder les eaux usées aux égouts prévus à cette fin. En cas d'adaptations au réseau des égouts, l'évacuation des eaux pluviales devra être dissociée de celle des eaux usées. La situation existante ne sera en rien modifiée à l'avenir ; en cas d'adaptations, un système plus écologique induisant une dissociation des flux sera introduit. Il n'existe aucun impact négatif sur le plan des égouts.

Mesures d'atténuation

Les matériaux perméables utilisés actuellement pour les terrains sportifs ne nécessitent aucune mesure d'atténuation. Par ailleurs, le pourcentage d'empierrement et de construction n'est pas appelé à augmenter dans la zone partielle. Les prescriptions stipuleront toutefois qu'en cas de transformation des bâtiments érigés dans la zone partielle, toutes les mesures requises en matière de rétention d'eau pluviale devront être prises afin de garantir au moins la conformité avec le règlement provincial sur les eaux pluviales. Dans la pratique, cela impliquera l'aménagement de puits et l'évacuation ralentie. Compte tenu du type de sol, l'infiltration n'est pas indiquée.

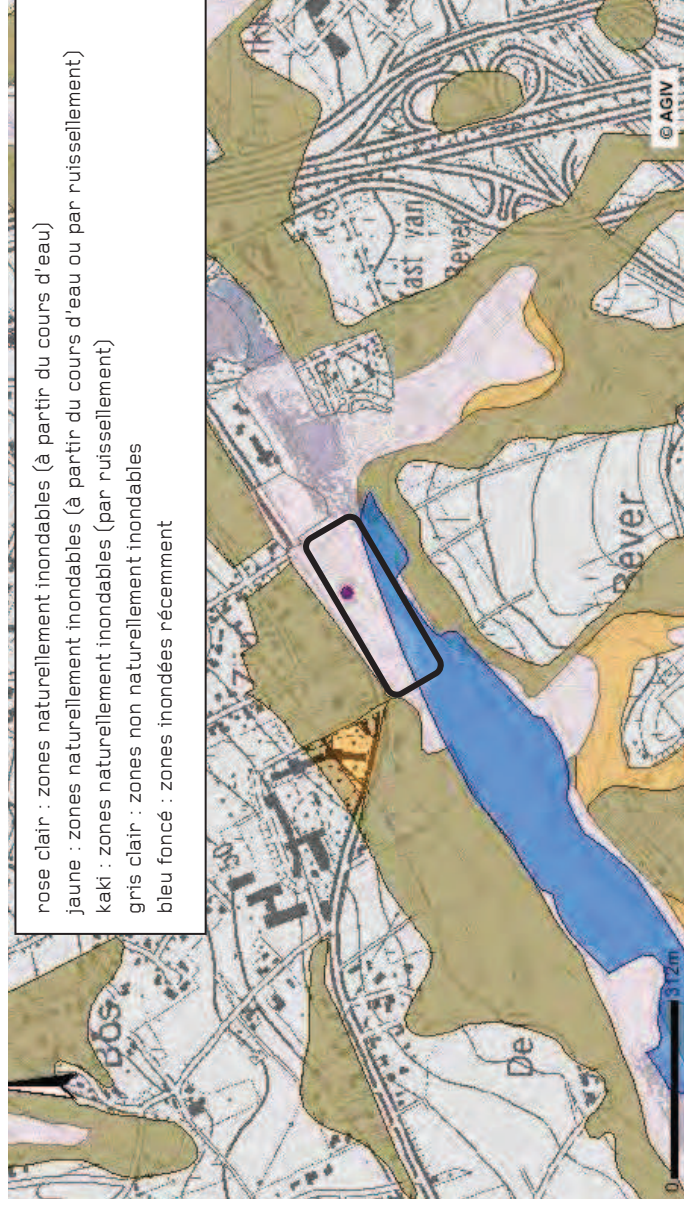
Pour la reconstruction des bâtiments, l'utilisation d'une toiture végétalisée est prescrite en raison de ses capacités en termes de rétention d'eau pluviale.

Carte 10 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux



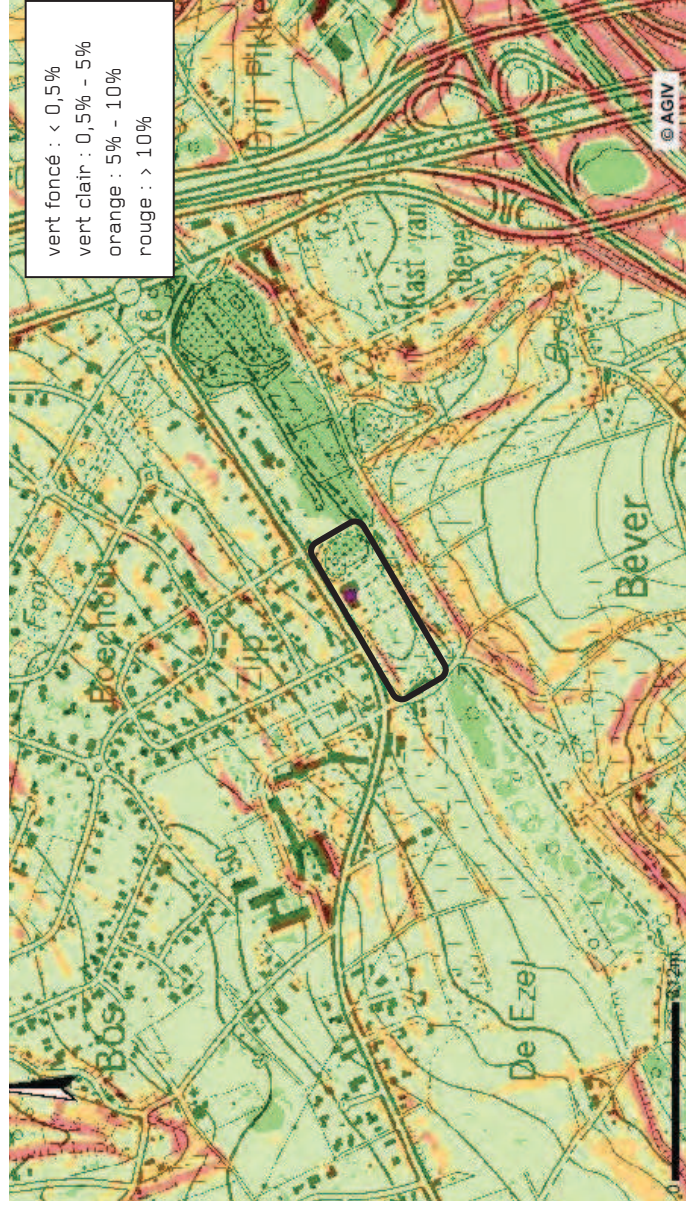
Source : Agiv (consultation le 18.09.2012)

Carte 11 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux – Zones inondables récentes et naturelles



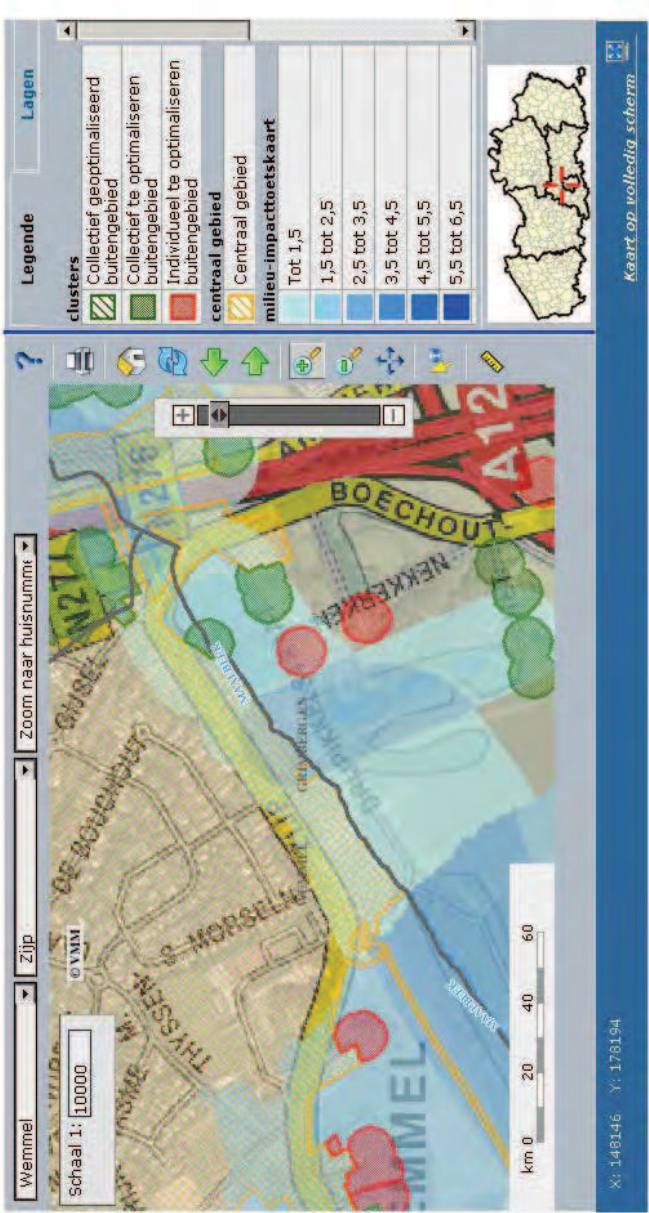
Source : Agiv (consultation le 19.09.2012)

Carte 12 : Carte topographique [%]



Source : Agiv (consultation le 19.09.2012)

Carte 1.3 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux – égouts



Source : VMM (consultation le 04.07.2013)

9.1.6

Mobilité

Situation de référence

La zone partielle est accessible au trafic automobile par le biais du Zijp et dispose d'un parking propre d'une capacité de +/- 100 voitures en période d'affluence. La zone partielle est aisément accessible pour les piétons et cyclistes.

Pour le Zijp, on peut raisonnablement tabler sur une fonction de circulation limitée d'une intensité inférieure à 250 équivalents véhicule par heure de pointe.

Impact

L'accès à la zone est limité aux utilisateurs de l'infrastructure. Le site attire (pression de stationnement) moins de 100 véhicules par heure. Cette pression induit des mouvements de circulation limités et très variables dans le temps. Les 100 voitures en question ne sont donc pas une constante et constituent un maximum absolu. Le PES confirme la situation effective existante du complexe. La réaffectation ne devrait pas accroître l'impact en termes de mobilité.

Le Zijp a une intensité de trafic limitée et peut assimiler les mouvements à destination de la zone sans risque de congestion.

9.1.7

Impact sonore

Situation de référence

Il n'existe pas de mesures connues pour les zones partielles du PES. La nature des activités à ce jour (infrastructures récréatives d'envergure limitée) n'engendre aucun impact sonore substantiel. Le PES ne modifie en rien l'utilisation effective existante de la zone partielle.

Impact

Le PES ne devrait donc pas induire d'impact sonore additionnel dans la zone partielle au niveau de l'infrastructure récréative elle-même.

L'évaluation des incidences sur l'environnement table sur une vitesse maximale de 30 km/h pour le trafic sur le parking, soit une intensité sonore de +/- 42dB (CROW).

9.2

TERRAINS DE TENNIS BTC

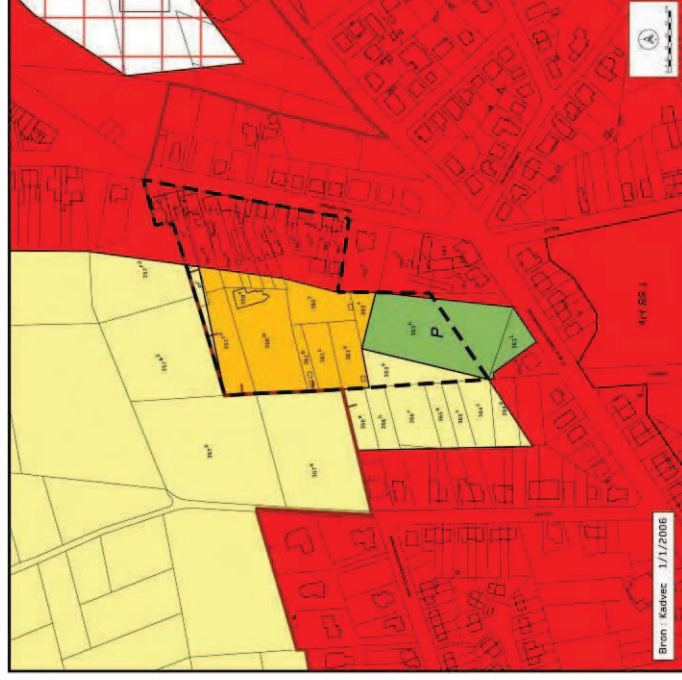
Le PES prévoit une extension de la zone récréative existante (terrains de tennis) vers le sud. Le long des nouvelles limites de la zone récréative sera aménagée une zone tampon de 5 mètres. L'utilisation effective reste toutefois inchangée. Aucune incidence additionnelle sur l'environnement n'est attendue.

9.2.1

Alternative zéro

L'alternative zéro implique le maintien des prescriptions du plan de secteur pour cette zone. Cela signifie que les infrastructures sportives actuelles et les habitations adjacentes sont propres à la zone, à quelques anomalies près. Au sud de la zone récréative – là où le club souhaite réaliser son extension – se trouvent une zone de parc et une zone agricole. Dans ce contexte urbanistique, une extension du club n'est pas possible.

Carte 15 : Plan de secteur



9.2.2

Faune et flore

Situation de référence

La zone partielle est désignée sur la carte d'évaluation biologique comme présentant peu d'intérêt biologique.

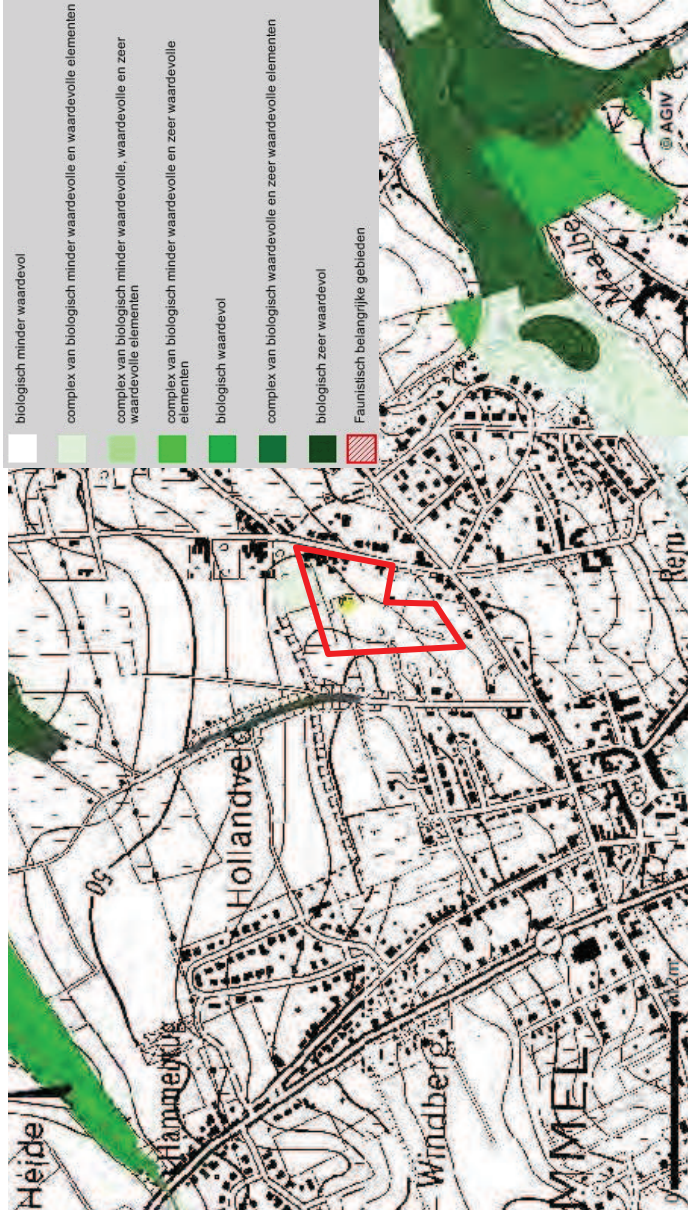
Impact

Des parties de la zone jusqu'ici situées selon le plan de secteur en zone agricole et en zone de parc, mais qui en réalité font l'objet du même usage agricole, seront aménagées en terrains de tennis. Partant de la carte d'évaluation biologique et de la qualification de site présentant peu d'intérêt biologique prévue par celle-ci, le PES a un impact minime sur la biodiversité.

Mesures d'atténuation

La carte d'évaluation biologique indique que le site n'a qu'une valeur naturelle ciblée. Néanmoins, il est tenu compte de la désignation en tant que zone de parc prévue par le plan de secteur. Dans ce contexte, une zone tampon de 5 mètres sera aménagée en bordure des nouvelles limites de la zone récréative afin de limiter l'impact visuel (et biologique) de la présence des infrastructures récréatives existantes et futures et de rétablir en partie les valeurs naturelles (virtuelles).

Carte 16 : Carte d'évaluation biologique



Source : Agiv (consultation le 19.09.2012)

9.2.3

Sol

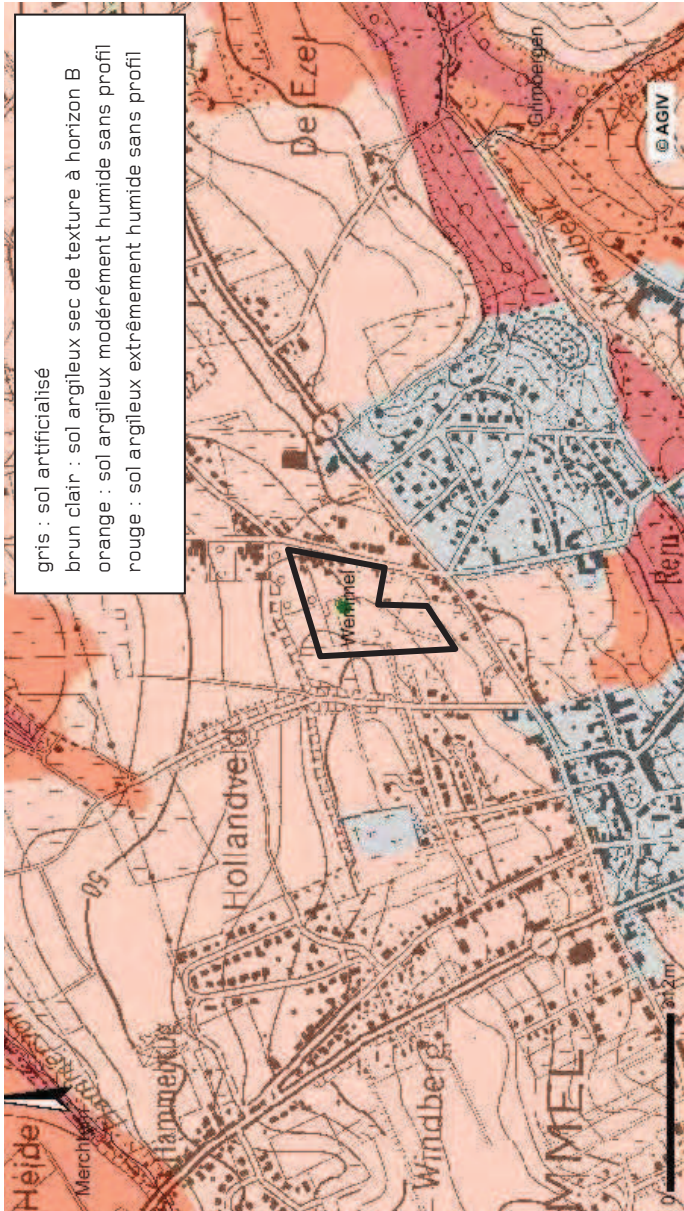
Situation de référence

La forme actuelle de l'infrastructure récréative a un impact minime, voire inexistant sur la structure actuelle du sol (type de sol : ABA1 – Sol argileux sec de texture à horizon B ; Région agricole : Région sablo-limoneuse).

Impact

Les parties de la zone qui font actuellement l'objet d'un usage agricole seront aménagées en terre battue (terrains de tennis). Ces zones seront toutefois au maximum aménagées dans des matériaux perméables. La composition du sol et le régime des eaux (voir aussi l'évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux) ne seront pas ou pour ainsi dire pas modifiés par le maintien des terrains de tennis existants et futurs. L'impact sur la structure actuelle du sol reste minime.

Carte 17 : Carte des sols



Source : Agiv (consultation le 19.09.2012)

9.2.4

Eau

Situation de référence

La zone partielle ne présente aucun risque d'inondations.

Impact

Le PES ne modifie en rien l'évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux.

La carte des égouts (carte 22) de la VMM indique que la zone située en bordure de l'Avenue Neerhof ainsi que les constructions existantes le long de la Rue Frans Robbrechts sont situées dans une zone centrale. Des égouts destinés aux eaux usées sont présents et reliés à une installation d'épuration d'eau opérationnelle. Dans cette zone, il est obligatoire de raccorder les eaux usées aux égouts prévus à cette fin. En cas d'adaptations au réseau des égouts, l'évacuation des eaux pluviales devra être dissociée de celle des eaux usées. La situation existante ne sera en rien modifiée à l'avenir ; en cas d'adaptations, un système plus écologique induisant une dissociation des flux sera introduit. Il n'existe aucun impact négatif sur le plan des égouts.

Pour la zone où sont aménagés les terrains sportifs, les prescriptions stipulent qu'une infiltration directe de l'eau de pluie dans le sous-sol doit être garantie.

Globalement, la zone partielle n'aura donc pas d'impact négatif additionnel sur le régime des eaux.

Carte 18 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux



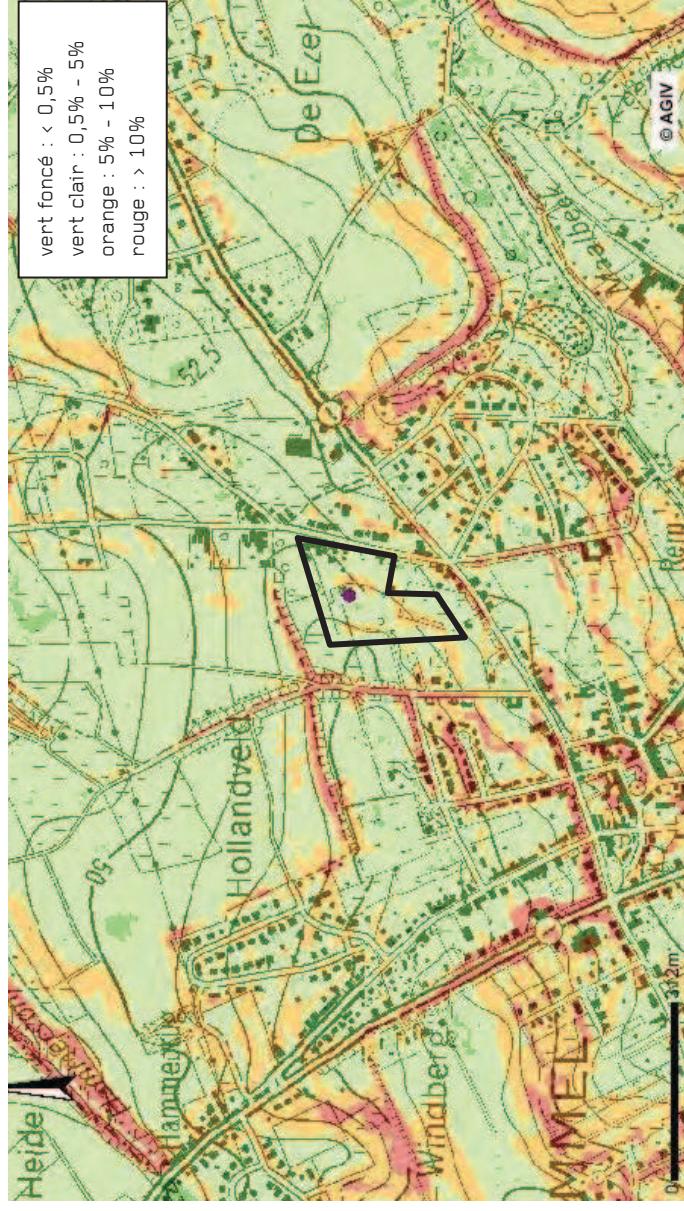
Source : Agiv (consultation le 19.09.2012)

Carte 19 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux – Zones inondables récentes et naturelles



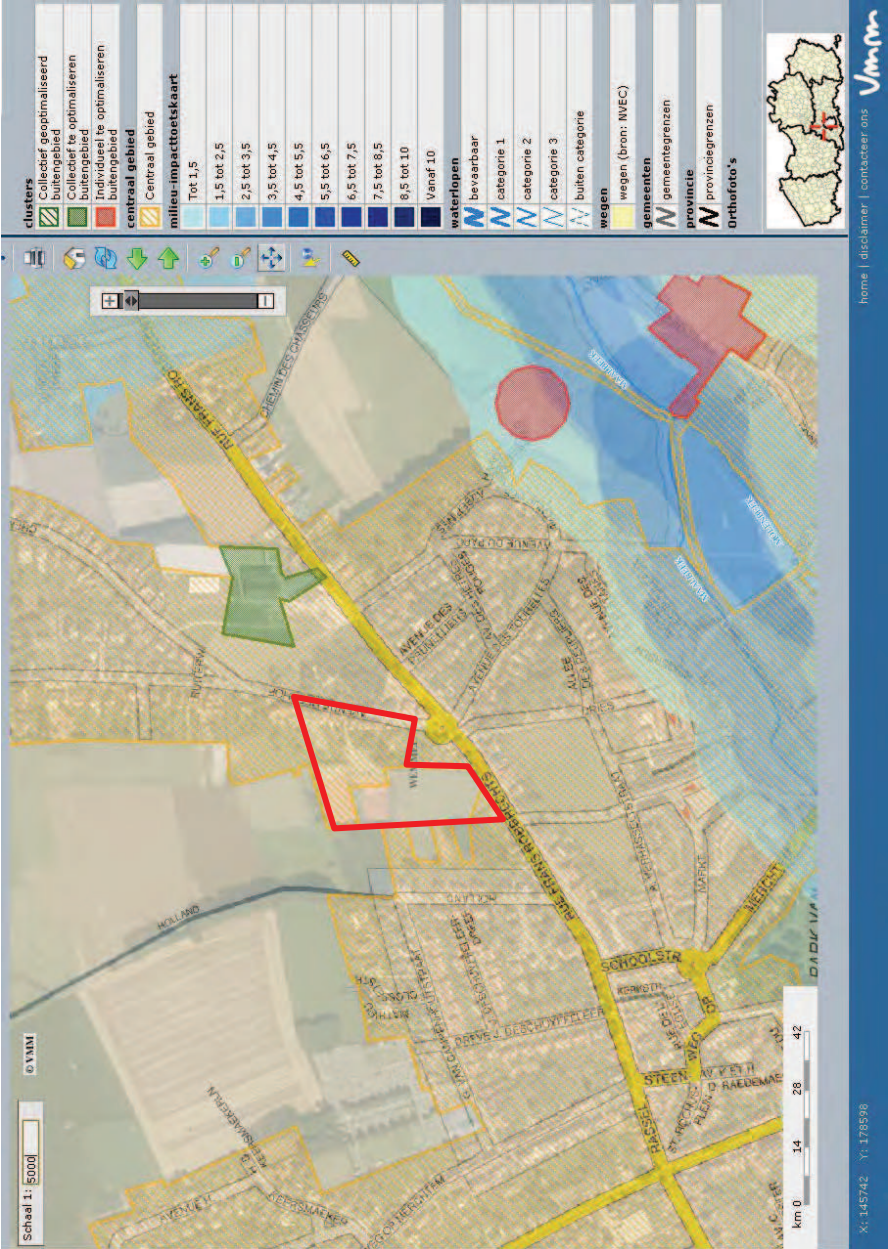
Source : Agiv (consultation le 19.09.2012)

Carte 20 : Carte topographique [%]



Source : Agiv (consultation le 19.09.2012)

Carte 21 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux – égouts



Source : VMM (consultation le 04.07.2013)

9.2.5

Paysages et zones relictuelles

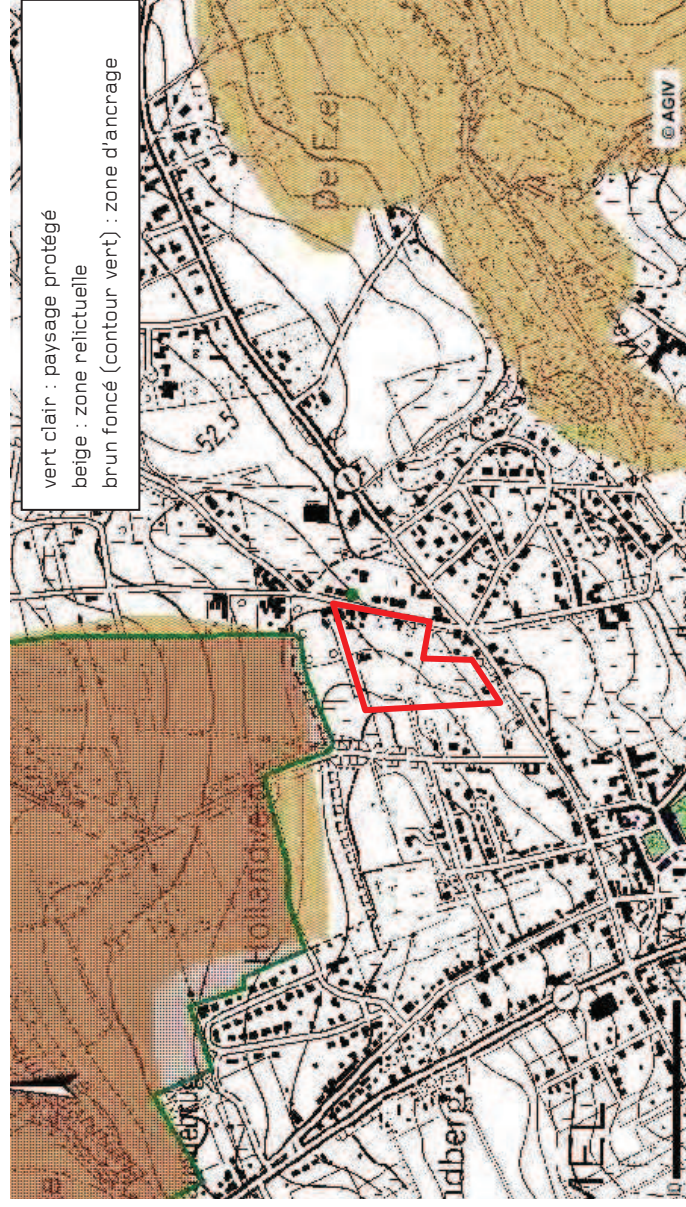
Situation de référence

La zone partielle n'est pas située dans une zone relictuelle ni dans une zone d'ancrage et ne comporte pas de reliquats ponctuels ou linéaires. On ne trouve pas non plus de patrimoine protégé dans la zone partielle.

Impact

Le PES ne change rien à cette situation. L'aménagement des zones partielles n'induit aucun impact négatif additionnel sur les paysages et zones relictuelles.

Carte 22 : Atlas des paysages



Source : Agiv (consultation le 19.09.2012)

9.2.6

Mobilité

Situation de référence

La zone partielle est accessible à partir de l'Avenue Neerhof et dispose de parkings propres pouvant accueillir environ 50 véhicules. Il n'a pas été constaté de pression de stationnement excessive. À l'heure actuelle, on relève en cas d'utilisation maximale de tous les terrains un besoin de stationnement pour +/- 16 à 32 personnes (double) et véhicules (partant du principe que chaque joueur vient en voiture, et seul). Le parking est donc en moyenne, et de manière échelonnée, rempli à concurrence de 35 à maximum 65 %. Il reste donc, dans le scénario le plus défavorable, environ 18 emplacements disponibles.

Impact

L'accès à la zone est limité aux utilisateurs de l'infrastructure, ce qui induit des mouvements de circulation limités et très variables dans le temps. Le PES ne modifie en rien le désenclavement de la zone partielle. L'extension de l'infrastructure récréative (terrains de tennis) servira surtout à faire face à la demande excédentaire d'utilisation des terrains de tennis. En fonction de la superficie du terrain et des conditions d'aménagement auxquelles seront soumis les terrains, il sera sans doute possible de passer de 8 terrains actuellement à 12 ou 13 (=+50 %). L'accroissement proportionnel de la pression de stationnement est estimé à +/- 8 à 15 voitures. Moyennant une délimitation efficace des emplacements de stationnement, les infrastructures de stationnement actuelles pourront sans problème subvenir à ce besoin supplémentaire.

L'Avenue Neerhof a une intensité de trafic limitée et peut assimiler les mouvements à destination de la zone sans risque de congestion. L'extension ne devrait pas créer de pression additionnelle sur les environs en termes de trafic et/ou de stationnement.

9.2.7

Impact sonore

Situation de référence

Il n'existe pas de mesures connues pour les zones partielles du PES. La nature des activités à ce jour (infrastructures récréatives d'envergure limitée) n'engendre aucun impact sonore substantiel. Le PES ne modifie en rien l'utilisation effective existante de la zone partielle.

Impact

Le PES ne devrait donc pas induire d'impact sonore additionnel dans la zone partielle au niveau de l'infrastructure récréative elle-même.

L'évaluation des incidences sur l'environnement table sur une vitesse maximale de 30 km/h pour le trafic sur le parking, soit une intensité sonore de +/- 42dB (CROW).

9.3

TENNIS BALCAEN

Le PES prévoit une relocalisation des terrains de tennis situés en zone naturelle, en direction de la zone agricole située plus au nord. La modification d'affectation ne changera en rien l'utilisation effective de la zone partielle. Aucune incidence additionnelle significative sur l'environnement n'est attendue. Au contraire, ce PES devrait avoir un effet positif sur le développement naturel de la zone vu le rétablissement du biotope naturel de la vallée du Maalbeek. L'étude portait initialement sur une zone plus vaste. Celle-ci a entretemps été réduite, mais les conclusions de l'évaluation des incidences sur l'environnement restent bien entendu identiques pour la zone réduite.

9.3.1

Alternative zéro

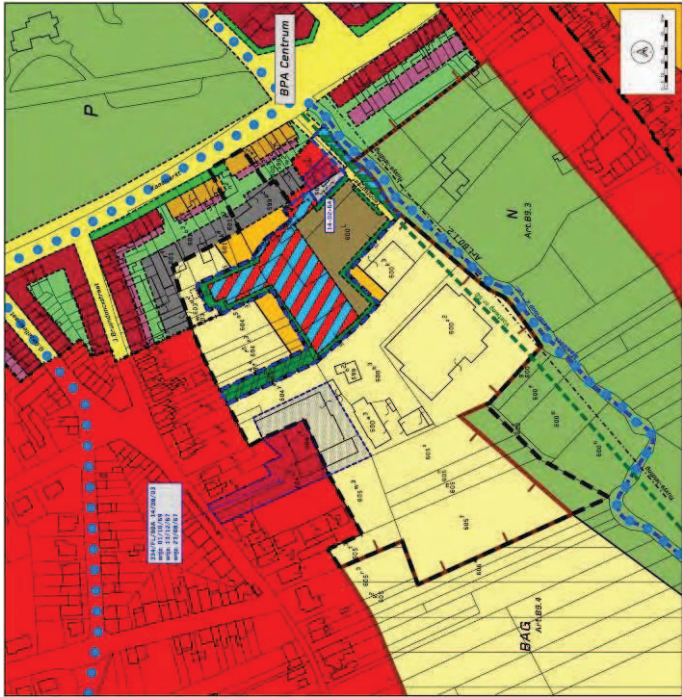
L'alternative zéro implique le maintien des prescriptions du plan de secteur pour cette zone. Dans cette hypothèse, un certain nombre des terrains de tennis existant à ce jour resteront situés en zone naturelle.

Dans les considérations concernant l'alternative zéro, il convient de garder à l'esprit qu'il existe déjà un certain nombre de permis d'urbanisme :

- « Construction hangar et habitation » en date du 20/07/65 ;
- « Construction salle de tennis » en date du 02/02/72 ;
- « Extension salle de tennis » en date du 25/05/78 ;
- « Construction hangar » en date du 20/02/86.

Une infraction urbanistique a été constatée : « P.V. extension salle de tennis – aménagement de terrains de tennis » en date du 30/11/07.

Carte 23 : Plan de secteur et PPA



9.3.2

Faune et flore

Situation de référence

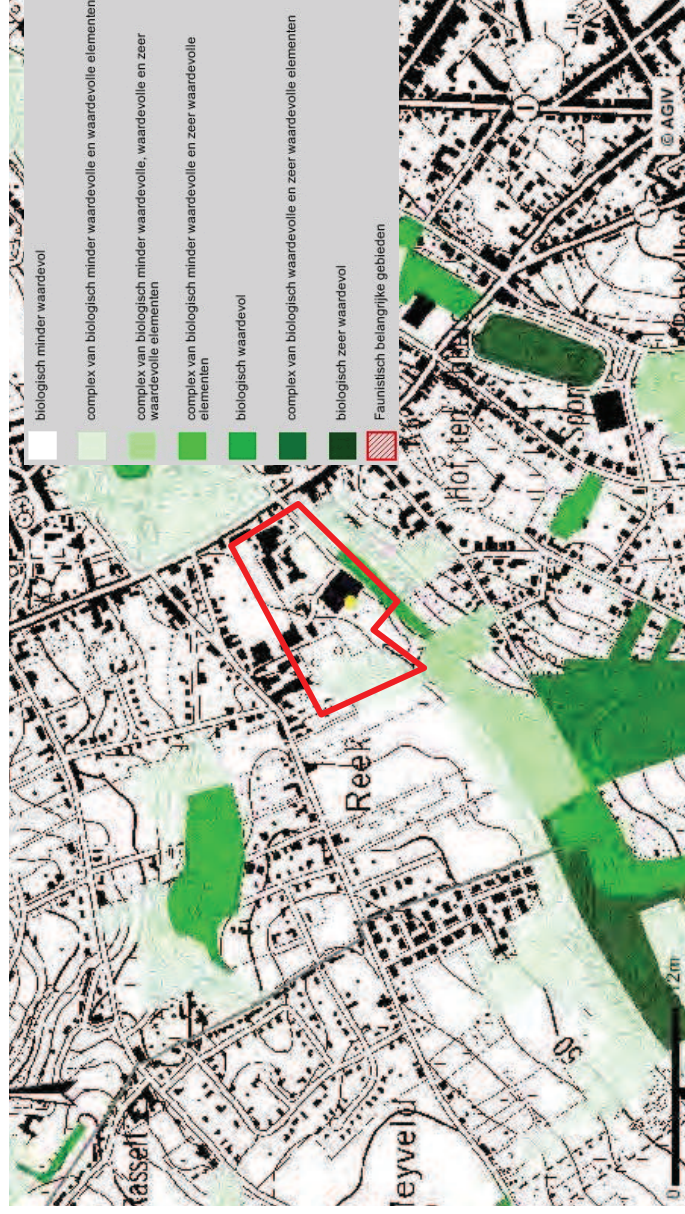
La zone partielle est composée d'éléments présentant peu d'intérêt biologique et d'éléments présentant un intérêt biologique. Les activités actuelles (tennis) n'ont qu'un impact minime sur la biodiversité.

Impact

Le PES prévoit la possibilité de relocaliser l'infrastructure récréative vers une zone faisant jusqu'ici l'objet d'un usage agricole et consistant en un complexe composé d'éléments présentant peu d'intérêt biologique et d'éléments présentant un intérêt biologique. En contrepartie et au titre de mesure d'atténuation par rapport à la situation existante, la relocalisation des terrains de tennis permettra de restaurer en tant que zone naturelle la vallée du Maalbeek, dont c'est l'affectation, étant donné que les terrains de tennis existants disparaissent. Cette zone fait partie de la vallée du Maalbeek, que le PCSA décrit comme l'ancrage de la structure naturelle sur laquelle peuvent venir se greffer les parcs et les zones vertes. Dans cette zone, la disparition des terrains de tennis aura donc un effet favorable sur la biodiversité.

Une deuxième mesure d'atténuation consiste en l'aménagement entre les terrains de tennis d'une bande tampon devant servir de transition visuelle et biologique vers la zone naturelle située en dehors du périmètre du PES partiel.

Carte 24 : Carte d'évaluation biologique



Source : Agiv (consultation le 19.09.2012)

9.3.3

Sol

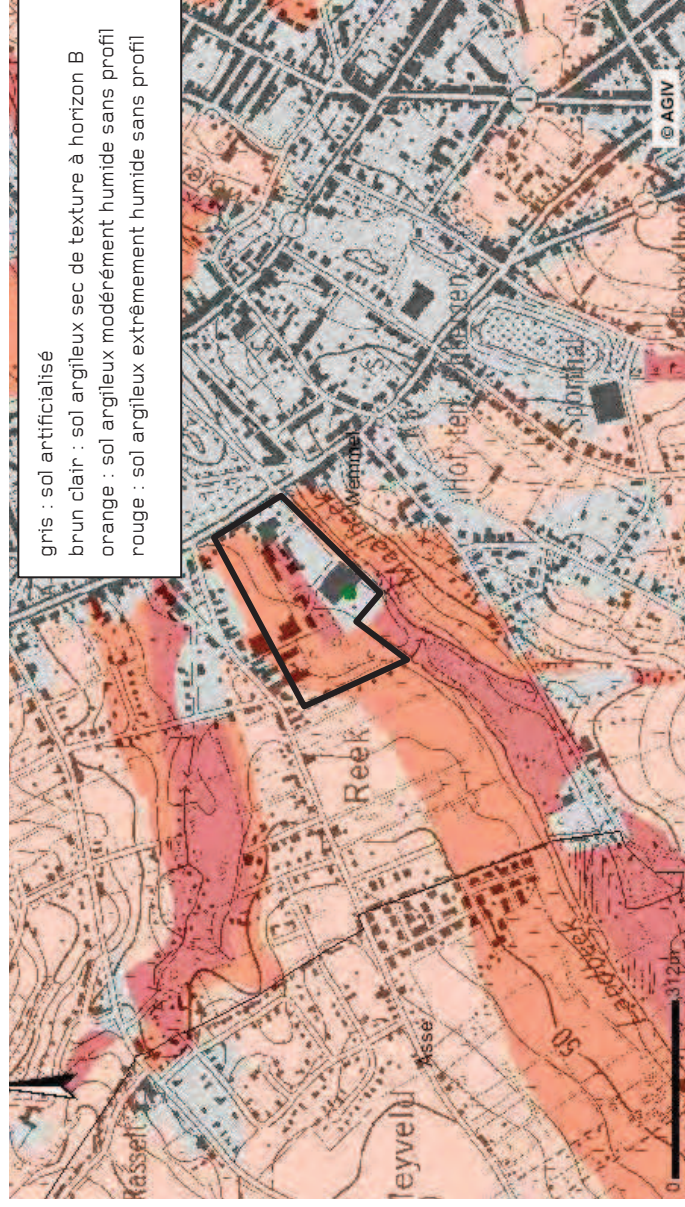
Situation de référence

La forme actuelle de l'infrastructure récréative a un impact minime, voire inexistant sur la structure actuelle du sol (type de sol ON : Terrains remblayés – Région agricole : sols artificialisés).

Impact

Des parties de la zone faisant actuellement l'objet d'un usage agricole pourront être partiellement dotées d'un sol empierré (e.a. terrains de tennis). Cet aménagement se fera cependant au maximum dans des matériaux perméables, à moins qu'il ne doive être dérogé à ce principe pour des raisons techniques liées à l'environnement. En contrepartie, la zone naturelle qui est actuellement dotée d'un sol partiellement empierré à cause des terrains de tennis sera rétablie en tant que surface non empierrée. Au total, l'impact sur la structure actuelle du sol reste donc plutôt neutre ou tout à fait insignifiant.

Carte 25 : Carte des sols



Source : Agiv (consultation le 19.09.2012)

Eau

9.3.4

Situation de référence

La zone partiellement présente un risque d'inondations potentiel à effectif, et est en partie naturellement inondable et pour une autre partie inondable à partir du cours d'eau.

Impact

Le PES prévoit la relocalisation de l'infrastructure (terrains de tennis) en dehors de la zone présentant un risque d'inondations effectif vers une zone présentant un risque d'inondations potentiel. De plus, il est procédé à l'aménagement d'une zone tampon qui devra tenir compte du régime des eaux dans les zones présentant un risque d'inondations. L'impact du PES sur le régime des eaux ne sera pas significativement plus préjudiciable que la situation actuelle.

Le pourtour nord est, pour ce qui est des égouts, situé dans une zone centrale. Des égouts destinés aux eaux usées sont dans ces cas présents et reliés à une installation d'épuration d'eau opérationnelle. Dans cette zone, il est obligatoire de raccorder les eaux usées aux égouts prévus à cette fin. En cas d'adaptations au réseau des égouts, l'évacuation des eaux pluviales devra être dissociée de celle des eaux usées. La situation existante ne sera en rien modifiée à l'avenir ; en cas d'adaptations, un système plus écologique induisant une dissociation des flux sera introduit. Il n'existe dans cette partie aucun impact négatif sur le plan des égouts.

Le reste de la zone partielle est situé dans une zone extérieure d'optimisation collective (voir carte 30).

Cela signifie qu'il n'existe pas encore pour les eaux usées de raccordement à des égouts reliés à une installation d'épuration d'eau opérationnelle.

3 situations peuvent se présenter dans ce cas :

- déversement dans un égout (souvent un fossé canalisé) qui n'a pas encore été relié à une installation d'épuration d'eau ;
- déversement dans un fossé ;
- déversement indirect dans le sol (puits perdu).

Dans cette zone, une épuration collective des eaux usées est prévue à terme (par le biais de l'aménagement d'égouts). Le timing de ces travaux n'est pas encore connu. En attendant l'aménagement des égouts, les eaux usées devront au moins faire l'objet d'un prétraitement dans une fosse septique. Dans ce cas, la fosse septique devra recueillir à la fois les eaux usées grises (bain, douche, machine à laver, cuisine) et les eaux usées noires (toilettes). Une fois que le raccordement aux égouts aura été réalisé, la fosse pourra être entièrement ou partiellement court-circuitée (moyennant l'autorisation du gestionnaire des égouts).

Carte 26 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux



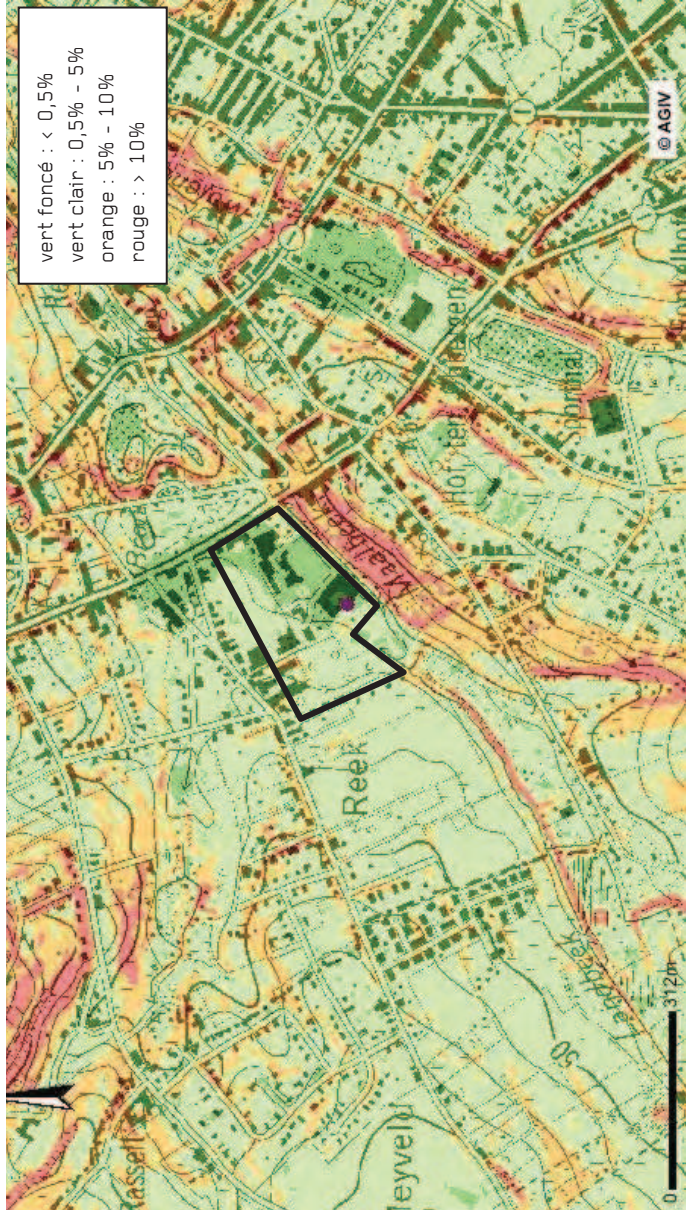
Source : Agiv (consultation le 19.09.2012)

Carte 27 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux – Zones inondables récentes et naturelles



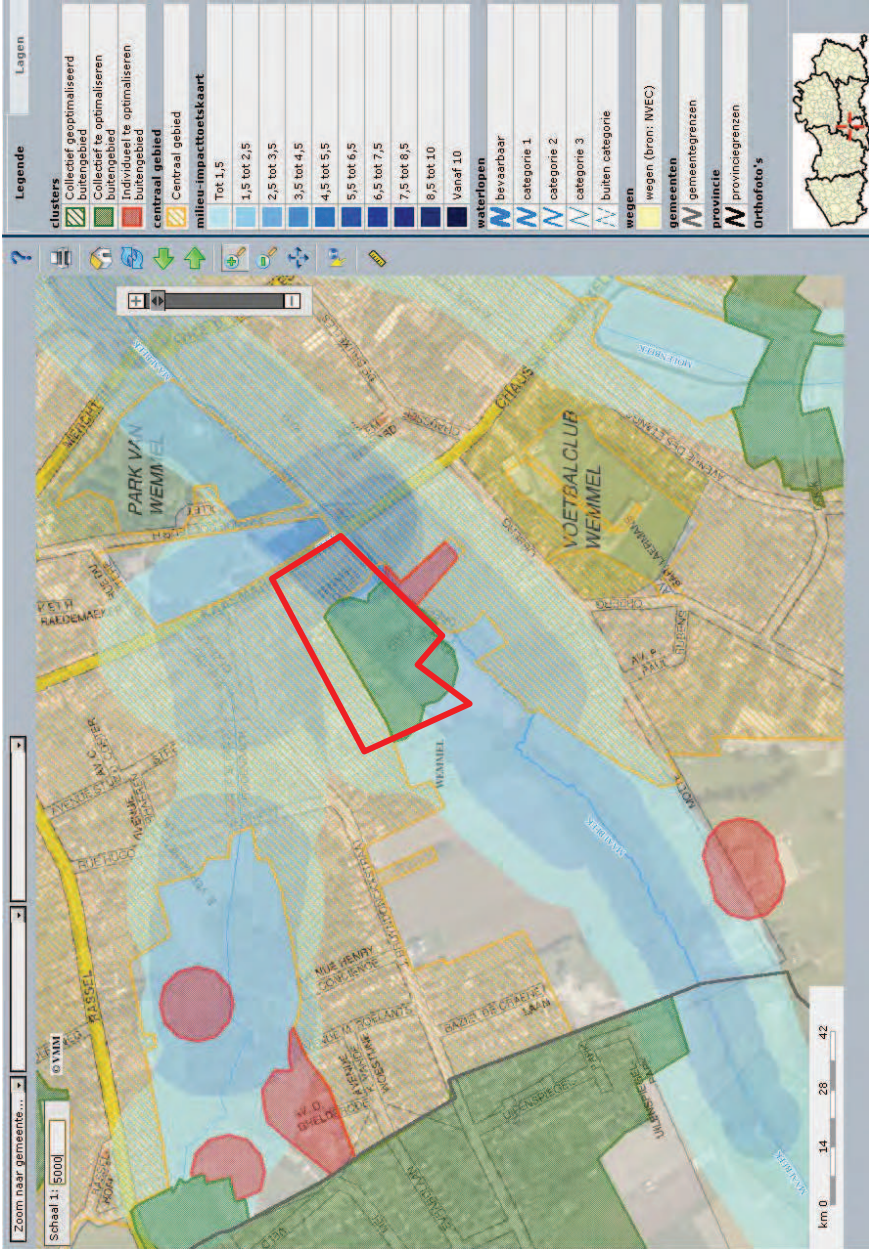
Source : Agiv (consultation le 19.09.2012)

Carte 28 : Carte topographique [%]



Source : Agiv (consultation le 19.09.2012)

Carte 29 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux – égouts



Source : VMM (consultation le 04.07.2013)

9.3.5

Paysages et zones relictuelles

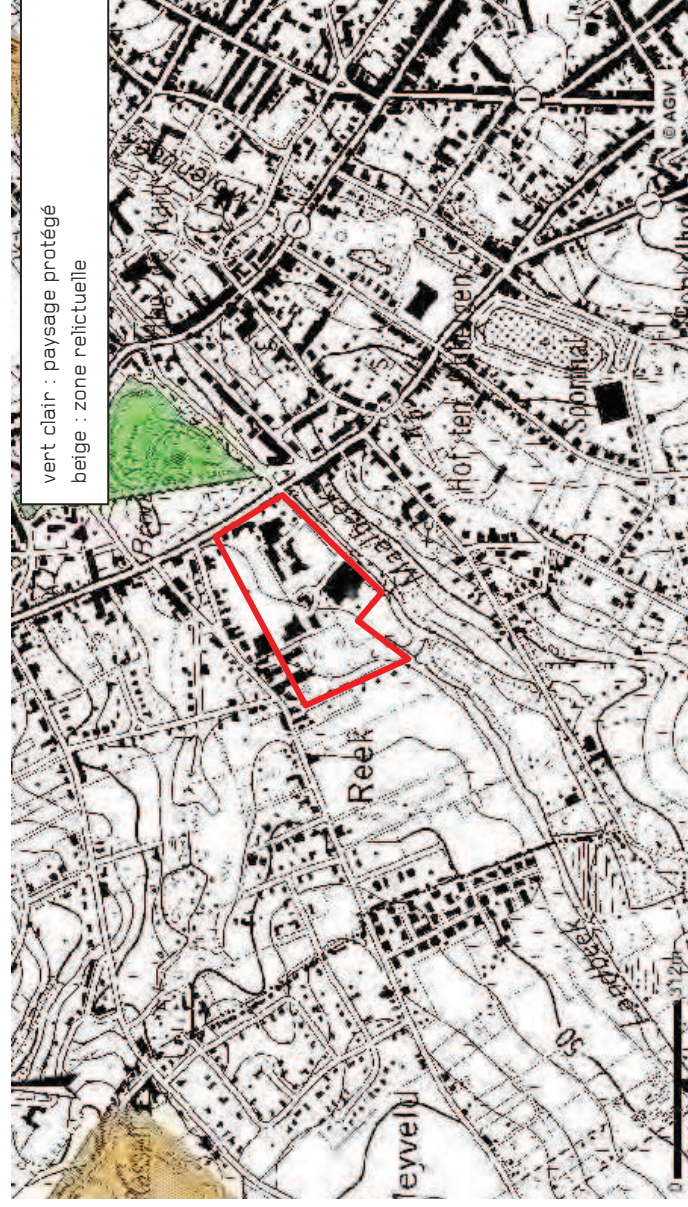
Situation de référence

La zone partielle n'est pas située dans une zone relictuelle ni dans une zone d'ancrage et ne comporte pas de reliquats ponctuels ou linéaires. On ne trouve pas non plus de patrimoine protégé dans la zone partielle.

Impact

La relocalisation n'aura aucun impact sur la structure paysagère actuelle.

Carte 30 : Atlas des paysages



Source : Agiv (consultation le 19.09.2012)

9.3.6

Mobilité

Situation de référence

La zone partielle est accessible depuis la Chaussée de Bruxelles et dispose de parkings propres pouvant accueillir +/- 36 véhicules.

À l'heure actuelle, on relève en cas d'utilisation maximale simultanée de tous les terrains un besoin de stationnement pour +/- 30 à 40 personnes et véhicules (partant du principe que chaque personne vient en voiture, et seule). Lorsque tous les terrains sont occupés simultanément, le parking est bien rempli, mais compte tenu de ce qui précède, la pression n'est pas excessive.

Impact

La pression actuelle sur la mobilité et le stationnement n'est pas source de nuisances. L'accès à la zone est limité aux utilisateurs de l'infrastructure, ce qui induit des mouvements de circulation limités et très variables dans le temps. Le PES vise une relocalisation de l'infrastructure récréative sans extension de la capacité. Le PES ne devrait donc pas avoir d'impact négatif additionnel sur la mobilité.

9.3.7

Impact sonore

Situation de référence

Il n'existe pas de mesures connues pour les zones partielles du PES. La nature des activités à ce jour (infrastructures récréatives d'envergure limitée) n'engendre aucun impact sonore substantiel. Le PES ne modifie en rien l'utilisation effective existante de la zone partielle.

Impact

Le PES ne devrait donc pas induire d'impact sonore additionnel dans la zone partielle au niveau de l'infrastructure récréative elle-même.

L'évaluation des incidences sur l'environnement table sur une vitesse maximale de 30 km/h pour le trafic sur le parking, soit une intensité sonore de +/- 42dB (CROW).

9.4

COMPLEXE DE FOOTBALL STADE VAN LANGENHOVE

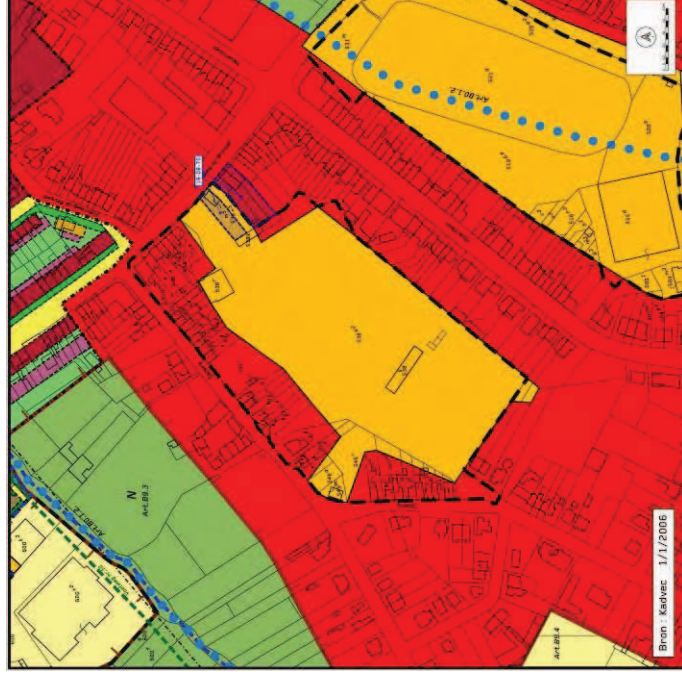
Le PES confirme et confère une sécurité juridique à la situation effective existante du complexe. La modification d'affectation ne changera en rien l'utilisation effective de la zone partielle. Aucune incidence supplémentaire sur l'environnement n'est attendue. Dans la suite du PES, la zone est réduite. Les conclusions de l'évaluation restent bien entendu identiques pour la zone réduite.

9.4.1

Alternative zéro

L'alternative zéro implique le maintien des prescriptions du plan de secteur pour cette zone. Vu leur situation en zone récréative, les activités peuvent être maintenues. Au niveau des bords de la zone, il subsiste cependant dans ce cas des anomalies.

Carte 31 : Plan de secteur



9.4.2

Faune et flore

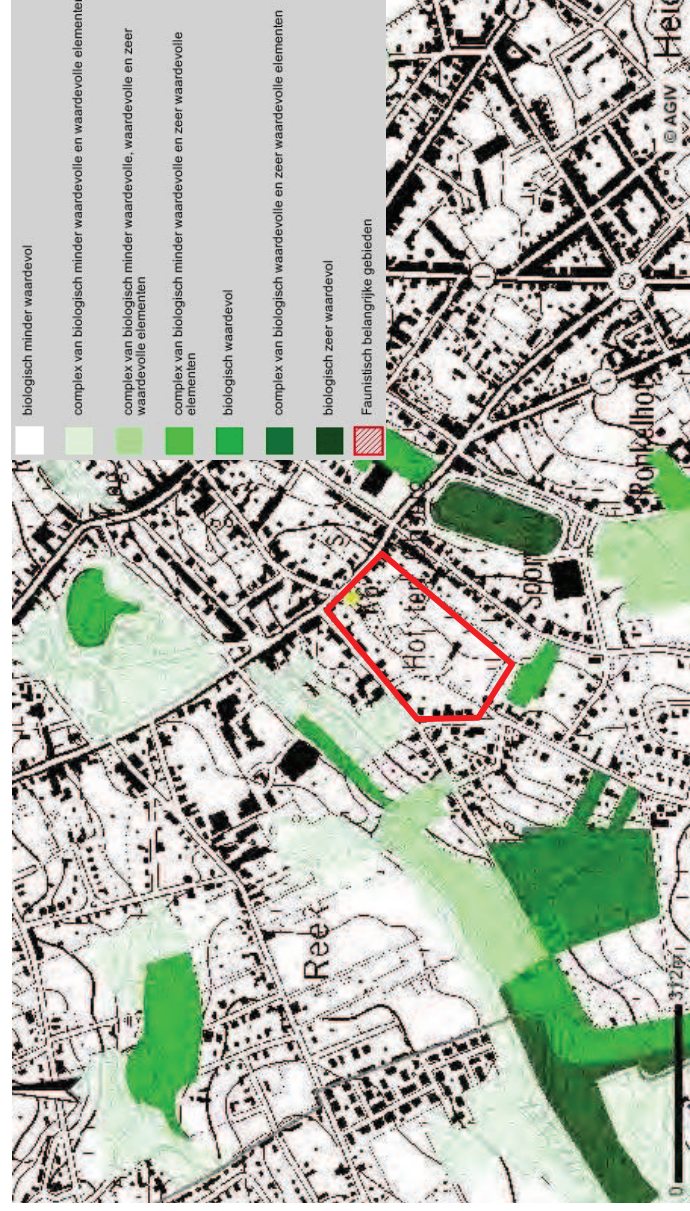
Situation de référence

La zone partielle est désignée comme présentant peu d'intérêt biologique.

Impact

Le PES prévoit le maintien de la situation actuelle et n'a par conséquent aucun impact sur la biodiversité.

Carte 32 : Carte d'évaluation biologique



Source : Agiv (consultation le 19.09.2012)

9.4.3

Sol

Situation de référence

La forme actuelle de l'infrastructure récréative a un impact minime, voire inexistant sur la structure actuelle du sol (type de sol : Aba1 – Sol argileux sec de texture à horizon B ; Région agricole : Région sablo-limoneuse).

Impact

Le PES prévoit le maintien de la situation actuelle et n'a par conséquent aucun impact additionnel sur la structure actuelle du sol.

Carte 33 : Carte des sols



Source : Agiv (consultation le 19.09.2012)

9.4.4

Eau

Situation de référence

La zone partielle ne présente aucun risque d'inondations et n'est pas naturellement inondable.

Impact

Le PES ne change rien à cette situation.

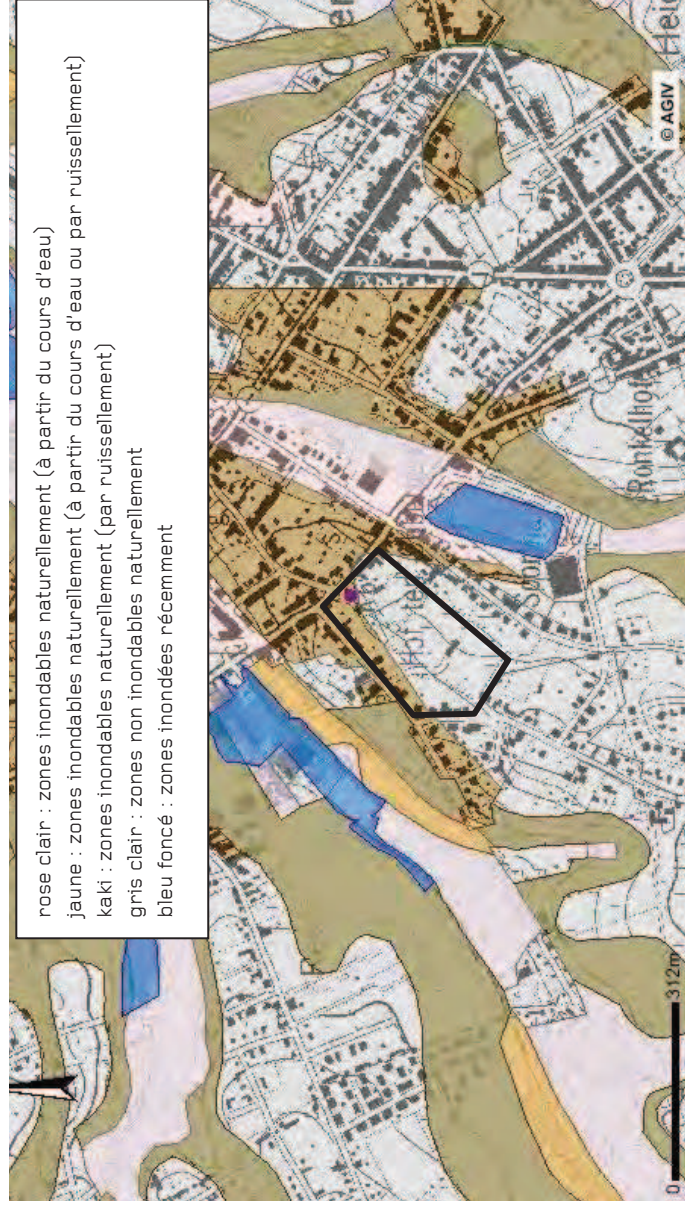
La carte des égouts (carte 38) de la VMM indique que les constructions afférentes aux terrains de football sont situées dans une zone centrale. Les terrains eux-mêmes sont situés dans une zone extérieure d'optimisation collective, mais la zone centrale des constructions est décisive pour ce thème. Des égouts destinés aux eaux usées sont donc présents et reliés à une installation d'épuration d'eau opérationnelle. Dans cette zone, il est obligatoire de raccorder les eaux usées aux égouts prévus à cette fin. En cas d'adaptations au réseau des égouts, l'évacuation des eaux pluviales devra être dissociée de celle des eaux usées. La situation existante ne sera en rien modifiée à l'avenir ; en cas d'adaptations, un système plus écologique induisant une dissociation des flux sera introduit. Il n'existe aucun impact négatif sur le plan des égouts.

Globalement, la zone partielle n'aura donc pas d'impact négatif additionnel sur le régime des eaux.

Carte 34 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux

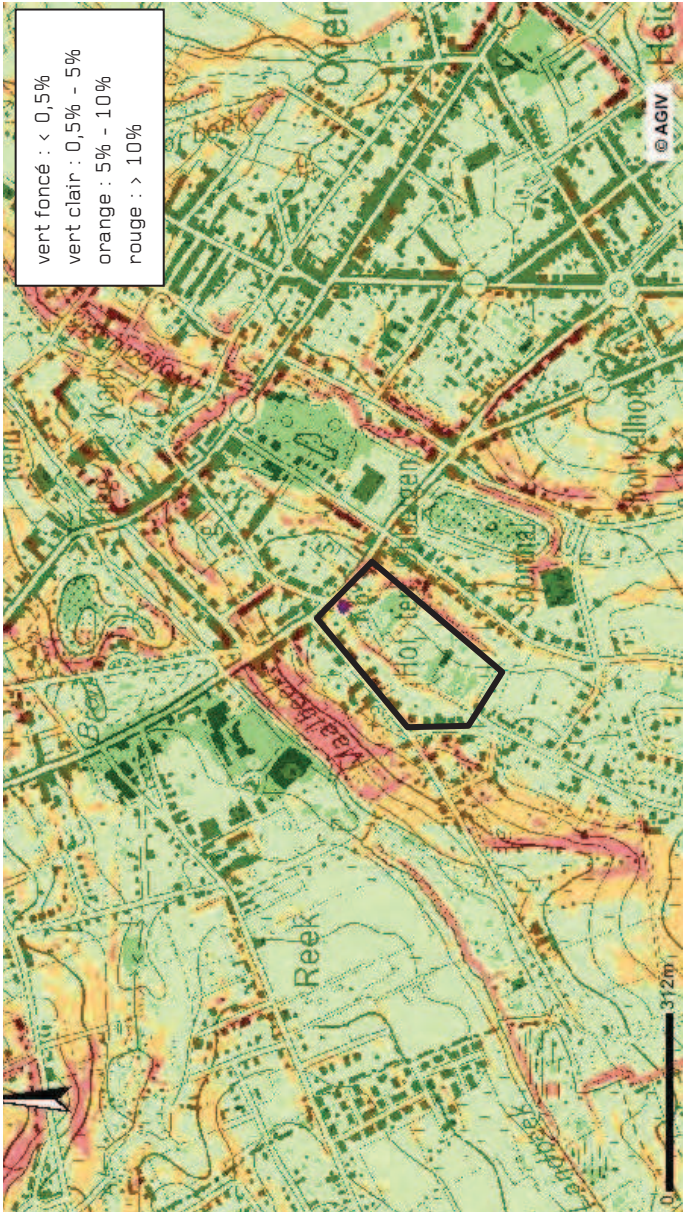


Carte 35 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux – Zones inondables récentes et naturelles



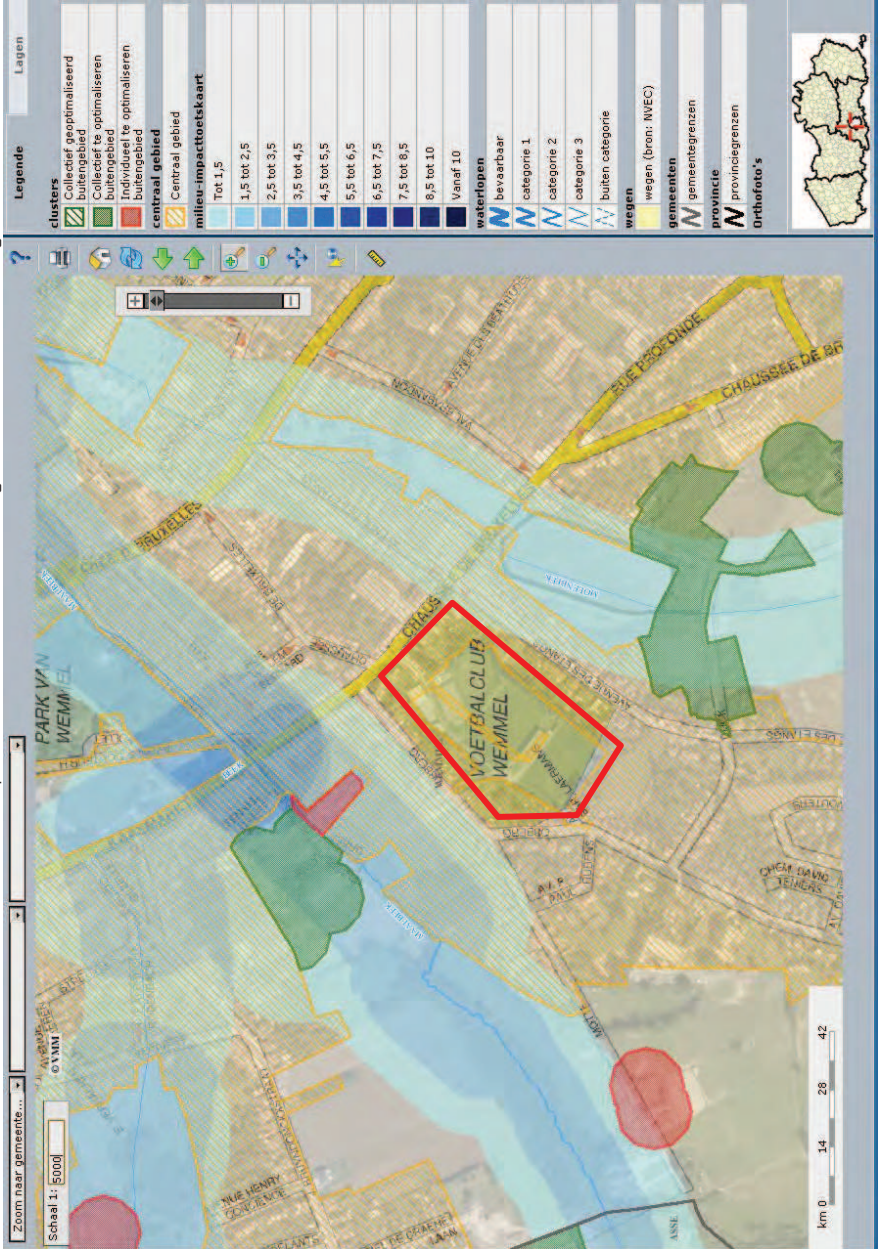
Source : Agiv (consultation le 19.09.2012)

Carte 36 : Carte topographique [%]



Source : Agiv (consultation le 19.09.2012)

Carte 37 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux – égouts



Source : VMM (consultation le 04.07.2013)

9.4.5

Paysages et zones relictuelles

Situation de référence

La zone partielle n'est pas située dans une zone relictuelle ni dans une zone d'ancrage et ne comporte pas de reliquats ponctuels ou linéaires. On ne trouve pas non plus de patrimoine protégé dans la zone partielle.

Impact

Le PES prévoit le maintien de la situation existante et n'aura par conséquent aucun impact sur la structure paysagère existante.

Carte 38 : Atlas des paysages



Source : Agiv (consultation le 19.09.2012)

9.4.6

Mobilité

Situation de référence

La zone partielle est accessible en voiture à partir de la Chaussée de Bruxelles et dispose de parkings propres pouvant accueillir environ 30 véhicules. La zone partielle est aisément accessible à pied et à vélo. À l'heure actuelle, le parking n'est pas utilisé à sa pleine capacité et la pression de stationnement n'est pas excessive.

Impact

L'accès à la zone est limité aux utilisateurs de l'infrastructure, ce qui induit des mouvements de circulation limités et très variables dans le temps. Le PES prévoit uniquement un réaménagement de la situation existante, avec maintien des terrains sportifs, du parking et des constructions. Le PES ne devrait pas générer de trafic supplémentaire, de sorte qu'il n'aura pas d'impact négatif additionnel sur la mobilité.

9.4.7

Impact sonore

Situation de référence

Il n'existe pas de mesures connues pour les zones partielles du PES. La nature des activités à ce jour (infrastructures récréatives d'envergure limitée) n'engendre aucun impact sonore substantiel. Le PES ne modifie en rien l'utilisation effective existante de la zone partielle.

Impact

Le PES ne devrait donc pas induire d'impact sonore additionnel dans la zone partielle au niveau de l'infrastructure récréative elle-même.

L'évaluation des incidences sur l'environnement table sur une vitesse maximale de 30 km/h pour le trafic sur le parking, soit une intensité sonore de +/- 42dB (CROW).

9.5

ÉTANG COMMUNAL ET SALLE OMNISPORT COMMUNALE

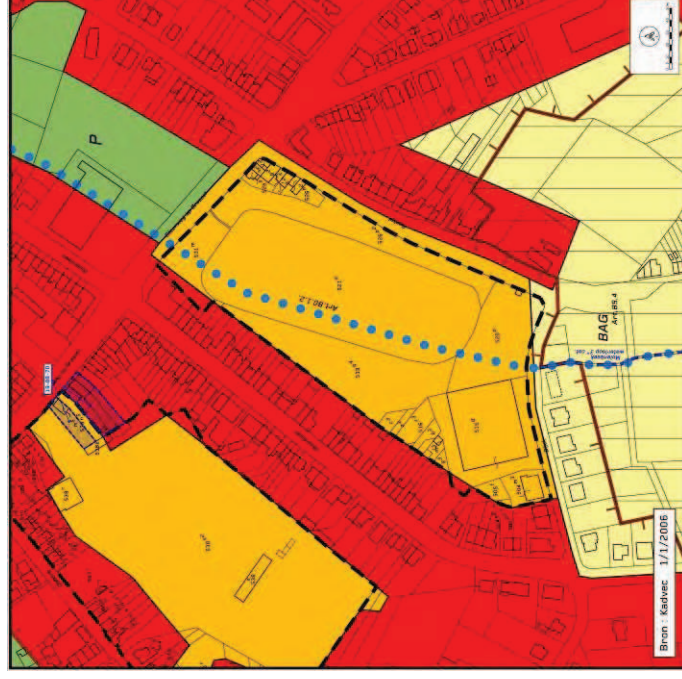
Le PES confirme et confère une sécurité juridique à la situation effective existante du complexe. La modification d'affectation ne changera en rien l'utilisation effective de la zone partielle. La proposition vise exclusivement à rectifier le plan de secteur en fonction de la situation existante. Dans la suite du PES, la zone est réduite. Les conclusions de l'évaluation restent bien entendu identiques pour la zone réduite.

9.5.1

Alternative zéro

L'alternative zéro implique le maintien des prescriptions du plan de secteur pour cette zone. En l'occurrence (zone récréative et zone résidentielle), toutes les affectations actuelles pourront continuer à exister et à fonctionner.

Carte 39 : Plan de secteur



9.5.2

Faune et flore

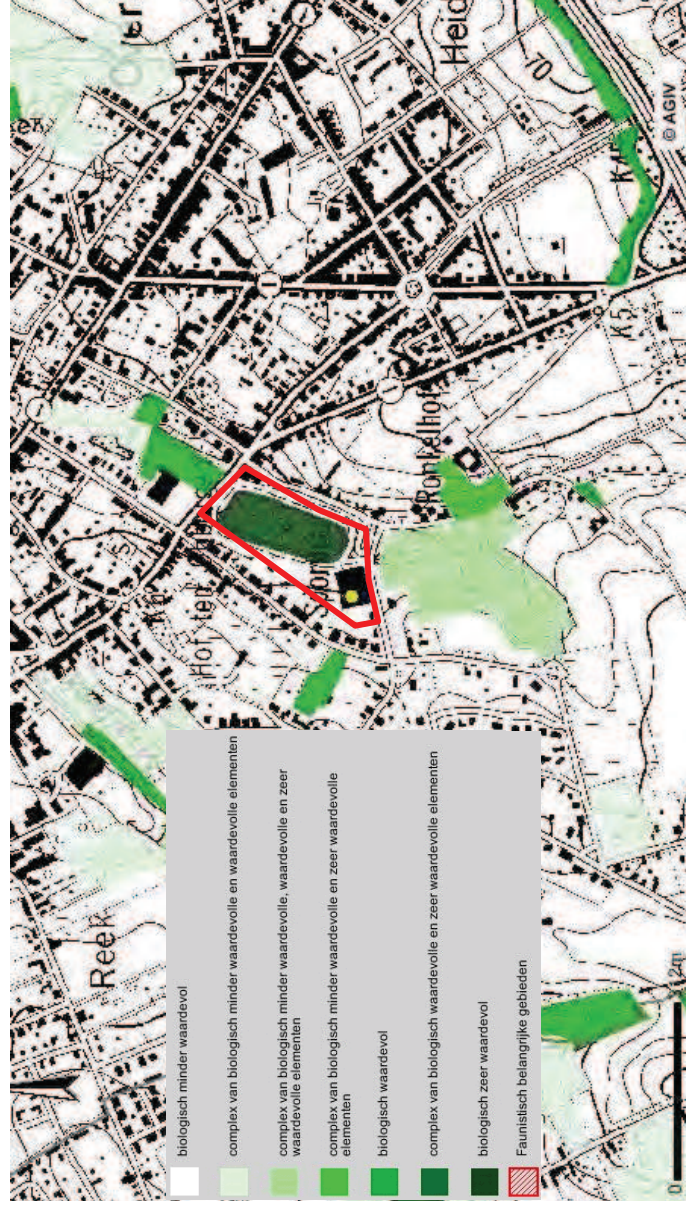
Situation de référence

La zone partielle est désignée comme présentant peu d'intérêt biologique. L'étang lui-même présente en revanche un grand intérêt biologique.

Impact

Le PES prévoit une continuation de la situation existante, également pour ce qui est du maintien de l'étang, et n'a donc aucun impact sur la biodiversité. Les prescriptions prévoient par le biais d'une désignation spécifique (surimpression) que l'étang doit rester exempt de constructions et d'empierrement.
En ce sens, l'aménagement à maintenir dans la zone partielle n'aura aucun impact négatif par rapport à la situation existante.

Carte 40 : Carte d'évaluation biologique



Source : Agiv (consultation le 19.09.2012)

9.5.3

Soi

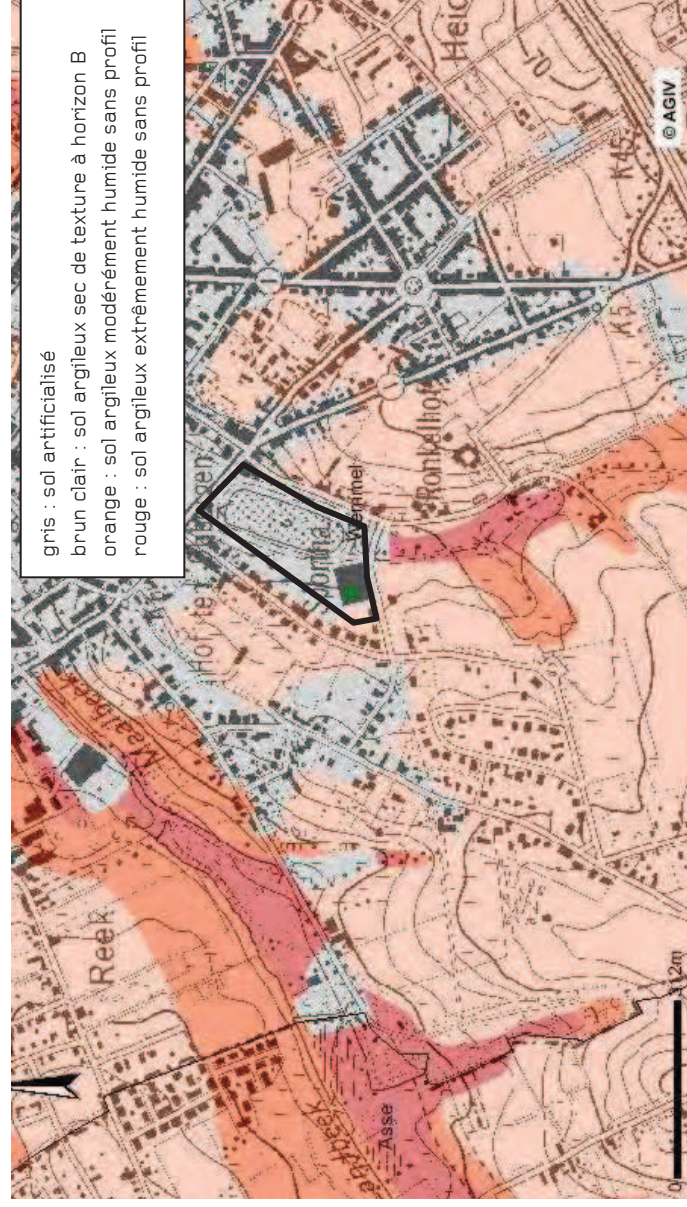
Situation de référence

La forme actuelle de l'infrastructure récréative a un impact minime, voire inexistant sur la structure actuelle du soi (type de soi : OT – terrains fortement excavés ; Région agricole : sols artificialisés).

Impact

Le PES prévoit le maintien de la situation existante et n'engendre donc aucun impact additionnel sur la structure actuelle du soi.

Carte 41 : Carte des sols



Source : Agiv (consultation le 19.09.2012)

9.5.4

Eau

Situation de référence

La zone partielle ne présente aucun risque d'inondations, à l'exception des rives de l'étang, et est en partie naturellement inondable et pour une autre partie inondable à partir du cours d'eau.

Impact

Le PES ne prévoit aucune extension de la superficie bâtie et/ou empierrée, mais bien une continuation de la situation existante. Le PES ne modifie par conséquent en rien la situation existante.
Dans la situation future (inchangée), l'étang conservera sa fonction et sa capacité en termes de rétention d'eau pluviale.

La zone partielle est située dans une zone extérieure d'optimisation collective (voir carte 46). Cela signifie qu'il n'existe pas encore pour les eaux usées de raccordement à des égouts reliés à une installation d'épuration d'eau opérationnelle.

3 situations peuvent se présenter dans ce cas :

- déversement dans un égout (souvent un fossé canalisé) qui n'a pas encore été relié à une installation d'épuration d'eau ;
- déversement dans un fossé ;
- déversement indirect dans le sol (puits perdu).

Dans cette zone, une épuration collective des eaux usées est prévue à terme (par le biais de l'aménagement d'égouts). Le timing de ces travaux n'est pas encore connu. En attendant l'aménagement des égouts, les eaux usées devront au moins faire l'objet d'un prétraitement dans une fosse septique. Dans ce cas, la fosse septique devra recueillir à la fois les eaux usées grises (bain, douche, machine à laver, cuisine) et les eaux usées noires (toilettes). Une fois que le raccordement aux égouts aura été réalisé, la fosse pourra être entièrement ou partiellement court-circuitée (moyennant l'autorisation du gestionnaire des égouts).

Lors de l'aménagement des canalisations d'évacuation sur le terrain propre, il est préférable de déjà prévoir des canalisations d'attente distinctes afin de faciliter le raccordement des eaux usées une fois que les égouts publics auront été aménagés.

Carte 42 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux



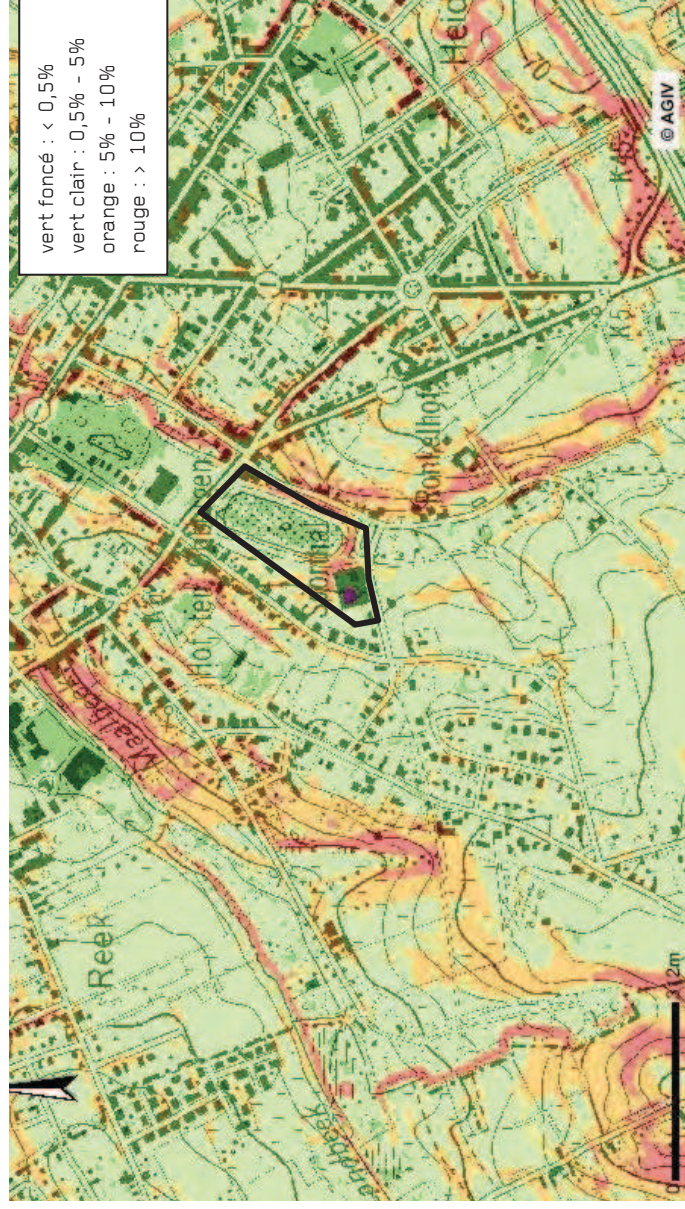
Source : Agiv (consultation le 19.09.2012)

Carte 43 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux – Zones inondables récentes et naturelles



Source : Agiv (consultation le 19.09.2012)

Carte 44 : Carte topographique [%]



Source : Agiv (consultation le 19.09.2012)

9.5.5

Paysage et zones relictuelles

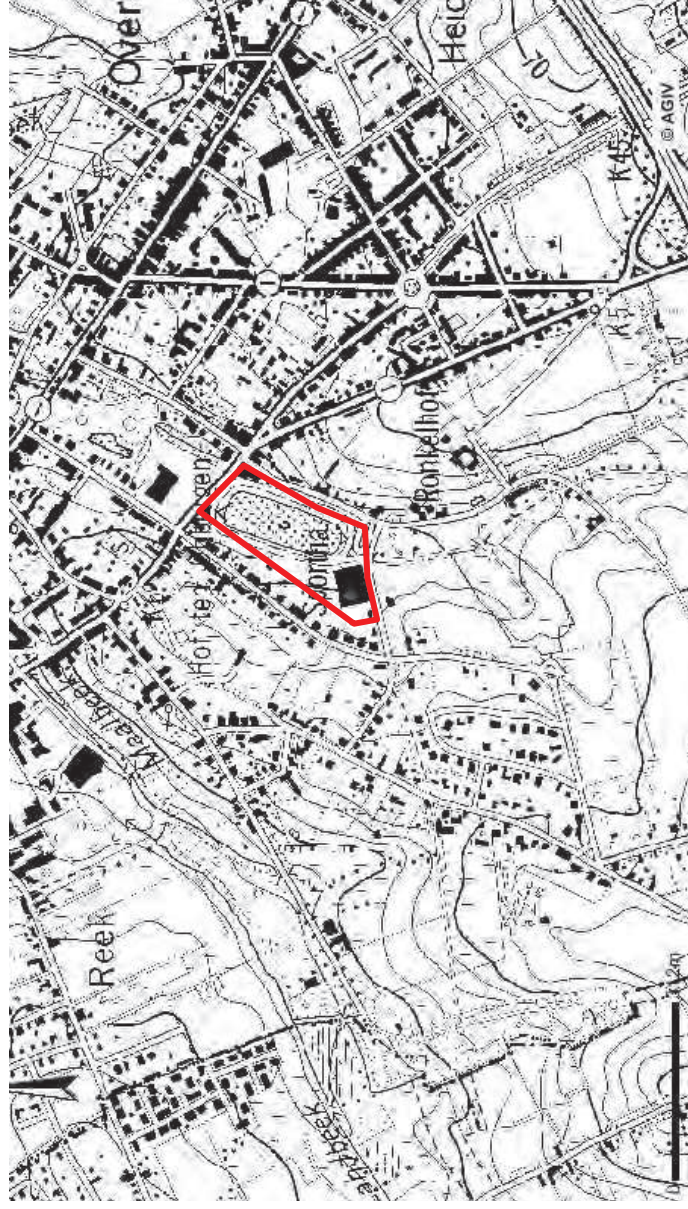
Situation de référence

La zone partielle n'est pas située dans une zone relictuelle ni dans une zone d'ancrage et ne comporte pas de reliquats ponctuels ou linéaires. On ne trouve pas non plus de patrimoine protégé dans la zone partielle.

Impact

La réaffectation n'aura aucun impact sur la structure paysagère existante.

Carte 46 : Atlas des paysages



Source : Agiv (consultation le 19.09.2012)

9.5.6

Mobilité

Situation de référence

La zone partielle est accessible depuis la Chaussée de Bruxelles et le Dijck et dispose de parkings propres pouvant accueillir environ 55 véhicules. L'entrée du complexe et du parking est aménagée dans la rue plus calme qu'est le Dijck. À ce jour, l'infrastructure n'engendre aucune pression de stationnement sur les voiries environnantes.

Impact

L'accès à la zone est limité aux utilisateurs de l'infrastructure. La reprise de la zone partielle vise exclusivement le maintien de la situation existante, sans création d'une utilisation ou d'une pression additionnelle.

La situation actuelle induit des mouvements de circulation limités et très variables dans le temps. Le PES confirme la situation effective existante du complexe. Aucun aménagement supplémentaire n'est prévu. La réaffectation ne devrait pas accroître l'impact en termes de mobilité. Il n'y aura pas d'impact négatif additionnel par rapport à la situation existante.

9.5.7

Impact sonore

Situation de référence

Il n'existe pas de mesures connues pour les zones partielles du PES. La nature des activités à ce jour (infrastructures récréatives d'envergure limitée À L'INTÉRIEUR d'une salle omnisport) n'engendre aucun impact sonore substantiel. Le PES ne modifie en rien l'utilisation effective existante de la zone partielle.

Effets

Le PES ne devrait donc pas induire d'impact sonore additionnel dans la zone partielle au niveau de l'infrastructure récréative elle-même.

L'évaluation des incidences sur l'environnement table sur une vitesse maximale de 30 km/h pour le trafic sur le parking, soit une intensité sonore de +/- 42dB (CROW).

9.6

LOCAUX DES SCOUTS MERCATOR

Le PES confirme et confère une sécurité juridique à la situation effective existante du complexe. La modification d'affectation ne changera en rien l'utilisation effective de la zone partielle. Aucune incidence additionnelle sur l'environnement n'est attendue.

9.6.1

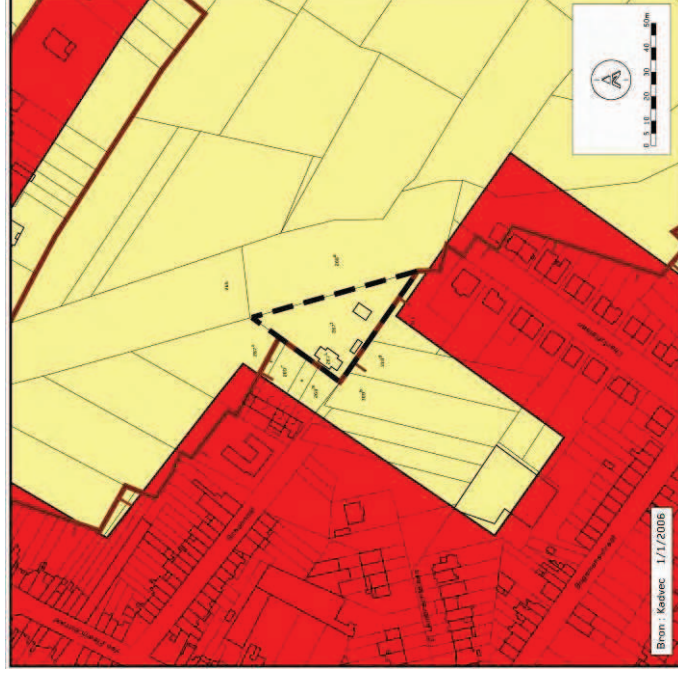
Alternative zéro

L'alternative zéro implique le maintien des prescriptions du plan de secteur pour cette zone, à savoir zone agricole.

Il y a également lieu de prendre en compte conjointement la situation autorisée :

« Construction d'un local de jeunesse » en date du 23/09/69.

Carte 47 : Plan de secteur



9.6.2

Faune et flore

Situation de référence

La zone partielle est un complexe composé d'éléments présentant peu d'intérêt biologique et d'éléments présentant un intérêt biologique.

Impact

Le PES prévoit une continuation de la situation existante et n'a donc aucun impact sur la biodiversité.

Carte 48 : Carte d'évaluation biologique



Source : Agiv (consultation le 19.09.2012)

9.6.3

Sol

Situation de référence

La forme actuelle de l'infrastructure récréative a un impact minime, voire inexistant sur la structure actuelle du sol (type de sol : Acp – Sol argileux modérément humide sans profil ; Région agricole : Région sablo-limoneuse).

Impact

Le PES prévoit le maintien de la situation et des constructions existantes, sans modifications, et n'engendre donc aucun impact négatif additionnel sur la structure actuelle du sol.

Carte 49 : Carte des sols



Source : Agiv (consultation le 19.09.2012)

9.6.4

Eau

Situation de référence

La zone partielle présente un risque d'inondations potentiel et est naturellement inondable.

Impact

Le PES n'autorise aucune extension de la superficie bâtie et/ou empierrée. Le PES ne prévoit aucune modification de la situation existante du régime des eaux.

La carte des égouts (carte 54) de la VMM indique que les constructions et la zone sont situées dans une zone centrale. Des égouts destinés aux eaux usées sont présents et reliés à une installation d'épuration d'eau opérationnelle. Dans cette zone, il est obligatoire de raccorder les eaux usées aux égouts prévus à cette fin. En cas d'adaptations au réseau des égouts, l'évacuation des eaux pluviales devra être dissociée de celle des eaux usées. La situation existante ne sera en rien modifiée à l'avenir : en cas d'adaptations, un système plus écologique induisant une dissociation des flux sera introduit. Il n'existe aucun impact négatif sur le plan des égouts.

Globalement, la zone partielle n'aura donc pas d'impact négatif additionnel sur le régime des eaux, que ce soit sur la base de l'évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux, de l'évaluation des égouts ou du fait que seules les constructions existantes autorisées peuvent exister, et sans empièchement.

Mesures d'atténuation

La situation future ne diffère pas de la situation actuelle. Seule une éventuelle reconstruction selon la surface autorisée existante est autorisée. Les empièvements sont interdits. Malgré cela, les prescriptions devront certainement prévoir une forme de rétention d'eau pluviale afin de répondre en partie à la sensibilité aux inondations. Il pourrait par exemple s'agir de citernes d'eau à aménager en cas de modifications de la situation existante (demande de permis d'urbanisme). L'utilité est relative vu la superficie réduite du terrain, mais cela pourrait contribuer à préserver les constructions des inondations.

Carte 50 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux



Source : Agiv (consultation le 19.09.2012)

Carte 51 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux – Zones inondables récentes et naturelles



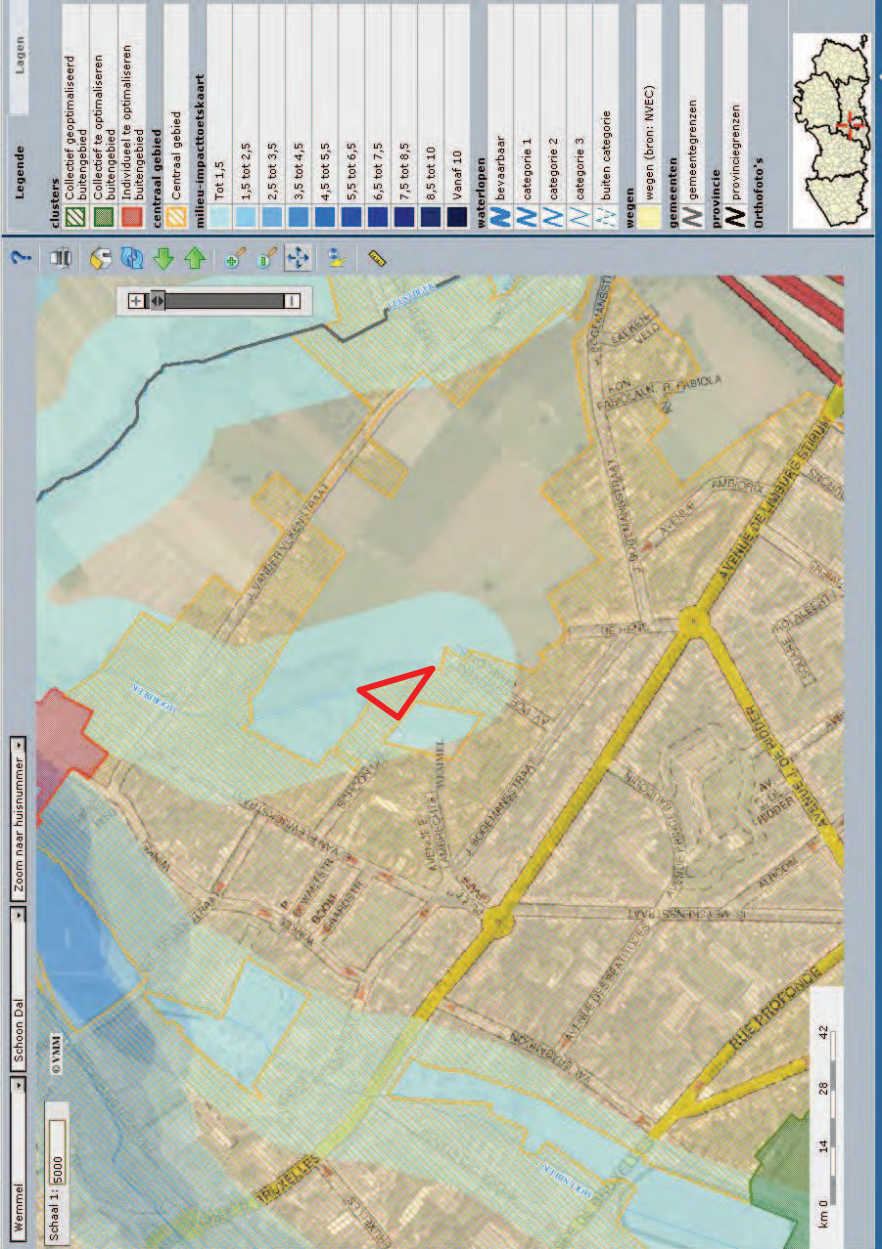
Source : Agiv (consultation le 19.09.2012)

Carte 52 : Carte topographique [%]



Source : Agiv (consultation le 19.09.2012)

Carte 53 : Évaluation en termes de risques d'inondations et de gestion des eaux – égouts



Source : VMM (consultation le 04.07.2013)

9.6.5

Paysages et zones relictuelles

Situation de référence

La zone partielle n'est pas située dans une zone relictuelle ni dans une zone d'ancrage et ne comporte pas de reliquats ponctuels ou linéaires. On ne trouve pas non plus de patrimoine protégé dans la zone partielle.

Impact

La réaffectation n'aura aucun impact sur la structure paysagère existante.

Carte 54 : Atlas des paysages



Source : Agiv (consultation le 19.09.2012)

9.6.6

Mobilité

Situation de référence

La zone partielle est accessible par le biais du Val Joli. Les activités actuelles des scouts ne génèrent que très peu de pression en termes de stationnement et de trafic. La plupart des utilisateurs viennent en effet à pied et à vélo.

Impact

L'accès à la zone est limité aux utilisateurs de l'infrastructure, ce qui induit des mouvements de circulation limités et très variables dans le temps. La plupart des utilisateurs sont des jeunes qui se déplacent à vélo. Le PES confirme la situation effective existante du complexe. Le PES ne devrait pas engendrer une pression additionnelle sur la mobilité, ni générer davantage de trafic automobile.

9.6.7

Impact sonore

Situation de référence

Il n'existe pas de mesures connues pour les zones partielles du PES. La nature des activités à ce jour (infrastructures récréatives d'envergure limitée) n'engendre aucun impact sonore substantiel. Le PES ne modifie en rien l'utilisation effective existante de la zone partielle.

Impact

Le PES vise purement la continuation d'activités récréatives de jeunesse ne présentant qui plus est aucun rapport spécifique avec le trafic automobile. Le PES ne devrait donc pas induire d'impact sonore additionnel dans la zone partielle au niveau de l'infrastructure récréative elle-même.

9.7

IMPACT AU-DELÀ DU PÉRIMÈTRE DU PLAN DE SECTEUR

Néant étant donné les incidences restreintes à attendre sur l'environnement. Aucune des zones partielles n'est adjacente à la limite du plan de secteur.

9.8

MOTIVATION JUSTIFIANT QU'IL NE SOIT PAS PROCÉDÉ À UNE ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PES forme le cadre en vue de l'octroi d'un permis pour un projet visé à l'annexe I, II ou III de l'arrêté du 10 décembre 2004 établissant les catégories de projets soumises à l'évaluation des incidences sur l'environnement, plus précisément pour un projet visé à la rubrique 10b de l'annexe III. Le PES définit cependant l'utilisation de petites zones ponctuelles au niveau local et est donc soumis à évaluation.

Étant donné que le PES n'induit aucun impact additionnel significatif à attendre sur l'environnement (voir plus haut), la réalisation d'une évaluation des incidences sur l'environnement n'est pas requise.

10

ÉQUILIBRE SPATIAL – REGISTRE DES DOMMAGES ET BÉNÉFICES RÉSULTANT DE LA PLANIFICATION SPATIALE

10.1

ÉQUILIBRE SPATIAL

L'équilibre spatial est renseigné dans les plans graphiques des zones partielles. Ces tableaux retracent les modifications des zones d'affectation dans le périmètre du PES par rapport aux affectations du plan de secteur (par catégories de zones).

10.2

REGISTRE DES DOMMAGES ET BÉNÉFICES RÉSULTANT DE LA PLANIFICATION SPATIALE

Les plans graphiques des zones partielles présentent un registre des parcelles ayant fait l'objet d'une réaffectation susceptible de donner lieu à une indemnisation des dommages résultant de la planification spatiale, à une redevance sur les bénéfices résultant de la planification spatiale ou à une compensation.

Ce registre désigne, conformément à l'art. 2.2.2. §1^{er}, les parcelles pour lesquelles le présent PES prévoit une réaffectation susceptible de donner lieu à une indemnisation ou à une redevance. Le fait que des parcelles soient mentionnées dans ledit registre ne signifie donc pas forcément qu'une redevance sera prélevée ou qu'une indemnisation sera obtenue. Chacun des régimes s'assortit de conditions et de motifs d'exclusion ou d'exonération qui seront évalués au cas par cas. Le registre ne permet donc pas d'être fixé quant à l'application de ces conditions, motifs d'exclusion ou motifs d'exonération.

11

ÉNUMÉRATION DES PRESCRIPTIONS QUI SONT CONTRAIRES AU PES ET SERONT ABROGÉES

Les prescriptions et dispositions du plan de secteur Halle-Vilvoorde-Asse (25) (A.R. du 7 mars 1977) d'application pour la zone visée par le PES qui sont contraires aux affectations prévues par le PES seront abrogées à l'entrée en vigueur du présent PES communal. Il s'agit de : zones résidentielles, zones récréatives, zones de parc et zones naturelles et zones agricoles.

B. PRESCRIPTIONS

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES		EXPLICATION
ARTICLE 0 : PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES		
ART0.1. VALEUR RÉGLEMENTAIRE DES DIVERS ÉLÉMENTS REPRIS DANS LE PRÉSENT PES COMMUNAL		
§1 ^{er} . Les plans graphiques et les prescriptions urbanistiques inhérentes ont valeur réglementaire.		Les explications apportées aux prescriptions dans la colonne de droite et en italique doivent être lues conjointement aux prescriptions urbanistiques au titre de directive d'interprétation des prescriptions. Il peut également s'agir de définitions. Ces dispositions et définitions ont une valeur directrice, ce qui signifie qu'il peut y être dérogé moyennant une motivation suffisante.
§2. Les dispositions qui suivent s'appliquent uniquement pour autant qu'elles ne soient pas contredites dans les dispositions édictées par zone.		
ART 0.2. CRITÈRES D'ÉVALUATION DU DÉVELOPPEMENT DURABLE		
Toute demande de permis d'urbanisme introduite dans le cadre du présent PES communal sera, en marge de la confrontation aux prescriptions d'affectation et d'aménagement, évaluée notamment sur la base des critères suivants : - Usage parcimonieux et compact de l'espace - Usage qualitatif des couleurs et des matériaux - Intégration paysagère - Gestion des eaux Le demandeur d'un permis d'urbanisme devra prouver par le biais de la note descriptive qu'il a été satisfait à ces critères. Toute demande de permis d'urbanisme devra inclure une étude d'aménagement et un plan de plantation pour les travaux projetés.		La note descriptive déjà prévue dans la procédure de demande de permis d'urbanisme doit citer les éléments qui démontrent que la demande de permis d'urbanisme répond aux critères d'évaluation. S'il ressort du dossier de demande de permis d'urbanisme qu'il n'a notamment pas été satisfait à ces critères, le permis d'urbanisme pourra, même s'il répond aux prescriptions d'affectation et d'aménagement, être refusé parce que la demande ne satisfait pas aux critères d'évaluation du développement durable.
ART 0.3. INTERVENTIONS MINEURES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL		
Les interventions mineures d'intérêt général sont autorisées dans toutes les zones de destination, pour autant qu'elles ne mettent pas en péril l'affectation principale et que leur échelle et les caractéristiques		

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES		EXPLICATION
architecturales (implantation, gabarit et usage des matériaux) ne portent pas préjudice à la qualité de la zone d'affectation concernée.		
ART 0.4. SERVITUDES		
Le plan d'exécution spatiale ne porte aucunement préjudice aux servitudes publiques existantes applicables dans la zone.		
ART 0.5. PUBLICITÉ		
La publicité ou les communications ne sont autorisées que dans les zones récréatives. La publicité ou les communications sont soumises aux conditions suivantes :		
- Dans la zone récréative, la surface totale des enseignes publicitaires est limitée à 10 m² avec une hauteur maximale de 3 m, à l'exception des panneaux installés en bordure des terrains sportifs, dont la hauteur maximale est limitée à 1 m. - La publicité ne pourra pas recouvrir les baies, ni entièrement ni partiellement. - La publicité sur les toits et autres saillies est explicitement interdite.		

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES		EXPLICATION
ZONE PARTIELLE 1 : Complexe communal Zijp		
ARTICLE 1 ^{ER} : ZONE RÉCRÉATIVE DE JOUR		CATÉGORIE ZONE RÉCRÉATIVE
ART 1.1. AFFECTATION		
La zone est destinée aux infrastructures récréatives de jour. La partie en surimpression est également destinée aux infrastructures communautaires. Tous les travaux, interventions et modifications nécessaires ou utiles à la réalisation de l'affectation sont autorisés, à l'exception des nouvelles constructions.		<i>On entend par infrastructures récréatives les infrastructures à ciel ouvert comme les terrains de tennis, le terrain de football, etc. On entend par infrastructures communautaires (liste non limitative) le centre communautaire, le parc, le foyer socioéducatif, etc.</i>
Les travaux de maintenance et de stabilité, la reconstruction et la transformation de constructions existantes sont autorisés pour autant : - qu'ils soient indispensables à l'exploitation ; - qu'ils n'induisent pas d'extension du volume des constructions existantes ; - que la valeur naturelle de la zone soit maintenue ; - qu'en cas de reconstruction, la construction soit réalisée avec une toiture végétalisée en vue de permettre la rétention d'eau pluviale ; - qu'en cas de reconstruction, la construction soit édifiée en bordure du Zijp et donnant sur cette rue, à une distance maximale du Maalbeek.		<i>Travaux de maintenance : travaux, autres que les travaux de stabilité, visant à garantir pour l'avenir l'utilisation inaltérée d'une construction par le biais de la restauration, de la réparation ou du remplacement des matériaux ou composants érodés ou usés ;</i> <i>Travaux de stabilité : travaux ayant trait aux éléments constructifs d'un bâtiment, comme :</i> <i>a) le remplacement de charpentes ou de poutres porteuses du toit, à l'exception des réparations locales,</i> <i>b) la reconstruction partielle ou totale ou le remplacement de murs extérieurs ou de murs intérieurs porteurs, même avec récupération des pierres existantes ;</i> <i>Reconstruction : le fait de démolir une construction entièrement ou de démolir plus de quarante pour cent des murs extérieurs d'une construction et d'édifier une nouvelle construction dans le volume de construction existant de la construction entièrement ou partiellement démolie ;</i>

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES	EXPLICATION
Les travaux et interventions suivants sont également autorisés : - Le maintien, la restauration et le développement de la nature et du milieu naturel ainsi que des valeurs paysagères ; - La réfection, le réaménagement ou le déplacement des voiries publiques et canalisations existantes, entre autre les lignes haute tension. Les voiries publiques et canalisations existantes peuvent être déplacées dans la mesure où cette intervention est indispensable à la qualité de l'environnement, à la restauration et au développement de la nature et du milieu naturel, à la sécurité publique ou à la santé publique. Lors de l'introduction d'une demande de permis urbanistique, le demandeur doit prendre en compte les prescriptions techniques en vigueur et les zones non-aedificandi des compagnies de services publics. - Les modifications du relief ne sont autorisées que dans le cadre de l'aménagement des terrains sportifs et du régime des eaux. Les constructions souterraines ne sont pas autorisées dans la zone.	<i>Transformation : la réalisation de travaux d'adaptation dans le volume de construction existant, avec maintien d'au moins soixante pour cent des murs extérieurs ;</i> <i>Ceci se rapporte aux distances et hauteurs à respecter. Les prescriptions doivent être demandés ou contrôlés auprès des compagnies de services publics.</i> <i>Les constructions souterraines ne sont pas autorisées en raison de leur impact potentiel sur le régime des eaux et le risque d'inondations réel.</i>
ART 1.2. AMÉNAGEMENT	
\$1 ^{er} . Zone tampon indicative	
La zone hachurée doit être affectée à l'aménagement d'un tampon de verdure répondant aux caractéristiques suivantes : - Le tampon doit satisfaire aux conditions en matière d'intégration paysagère et au régime des eaux dans les zones présentant un risque d'inondations.	L'aménagement de cette vaste zone tampon découle de la recherche d'alternatives dans le cadre de la Classe B du cadre d'évaluation.

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES	EXPLICATION
- À l'exception de la zone non aedificandi, il y a lieu de planter sur au moins 80 % de la superficie de la zone tampon des arbustes et arbres à haute tige indigènes. - Le tampon a une largeur de minimum 20 m, sauf à hauteur du terrain de football existant et de l'étang existant. La petite tribune existante et le sentier peuvent être intégrés dans la zone tampon. Au plus tard pour la saison des plantations qui suit la délivrance d'un permis d'urbanisme après l'entrée en vigueur du présent plan d'exécution spatiale, la zone tampon devra avoir été aménagée et plantée.	À hauteur des terrains de tennis, la zone tampon doit en revanche avoir une largeur de minimum 20 m. Les terrains de tennis devront être déplacés pour pouvoir réaliser cette zone tampon.
\$2. Surfaces empierrées – Parking – Espace naturel	
Seules les surfaces empierrées nécessaires ou utiles dans le cadre de l'exploitation de l'infrastructure récréative et des infrastructures communautaires sont autorisées. Les empierrements additionnels en termes de superficie ne sont pas autorisés. Les surfaces empierrées peuvent en revanche être déplacées. Les parkings devront être réaménagés ou ajustés en fonction de la désignation indicative du plan graphique. Les nouvelles surfaces empierrées seront au maximum aménagées dans des matériaux perméables, à moins qu'il ne doive être dérogé à ce principe pour des raisons techniques liées à l'environnement. Sur les surfaces empierrées, les eaux pluviales doivent être retenues et s'infiltrer directement dans le sous-sol, ou faire l'objet d'une évacuation ralentie. L'espace naturel (verdure, tampons et étang) doit recouvrir au minimum 25 % de la zone.	<i>Des exemples de surfaces empierrées sont les terrains de tennis, la terrasse, les emplacements de stationnement, etc.</i> <i>En cas de remplacement.</i> <i>On entend par raisons techniques liées à l'environnement une potentielle pollution de l'eau qui pénétrerait dans le sol ou une qualité du sol qui ne permet pas l'infiltration.</i>
\$3 Zone pour les infrastructures communautaires	
La construction d'infrastructures communautaires est autorisée uniquement dans la zone hachurée. Dans la zone, la transformation et la	

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES	EXPLICATION
reconstruction des bâtiments existants sont possibles dans la mesure où : - la superficie existante est maintenue au titre de superficie maximale ; - il ne s'agit que d'un seul niveau de construction, avec éventuellement un niveau de construction additionnel sous une toiture inclinée ; - la hauteur de corniche est de maximum 4 m à partir du rez-de-chaussée et l'inclinaison du toit de maximum 45°, avec une hauteur sous faîtage maximale de 6 m au-dessus de la corniche.	
\$4 Zone non aedificandi indicative le long du cours d'eau	
Une zone de 5 m à compter de la limite extérieure du cours d'eau doit rester libre de toute plantation et clôture fixe limitant l'accessibilité au cours d'eau. Dans cette zone, le sol ne pourra pas être remblayé.	
\$5. Plantations	
Les plantations prévues dans le plan partiel doivent être indigènes.	

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES		EXPLICATION
ZONE PARTIELLE 2 : Terrains de tennis BTC		
ARTICLE 1 ^{ER} : ZONE RÉCRÉATIVE DE JOUR		CATÉGORIE ZONE RÉCRÉATIVE
ART 1.1. AFFECTATION		
La zone est destinée aux infrastructures récréatives de jour.		<i>La récréation de jour vise les infrastructures sportives locales destinées aux activités de plein air comme le tennis.</i>
Tous les travaux, interventions et modifications nécessaires ou utiles à la réalisation de l'affectation sont autorisés.		
L'édification de constructions de petite taille destinées à réaliser la fonction récréative de la zone est autorisée.		<i>Des exemples de constructions de petite taille destinées à réaliser la fonction récréative sont notamment (liste non limitative) les buvettes, sanitaires et vestiaires, abris, tribunes, locaux destinés à l'entreposage du matériel, etc.</i>
L'aménagement d'infrastructures de petite taille destinées à soutenir la fonction récréative de la zone est autorisé.		<i>Des exemples d'infrastructures de petite taille destinées à soutenir la fonction récréative sont notamment (liste non limitative) les engins de jeu, les aires de pique-nique, les bancs, les poubelles, les dispositifs d'éclairage, les clôtures, les arbres, les dispositifs de rétention d'eau pluviale, etc.</i>
Les travaux et interventions suivants sont également autorisés : - Le maintien, la restauration et le développement de la nature et du milieu naturel ainsi que des valeurs paysagères ; - La réfection, le réaménagement ou le déplacement des voiries publiques et canalisations existantes. Les voiries publiques et canalisations existantes peuvent être déplacées dans la mesure où cette intervention est indispensable à la qualité de l'environnement, à la restauration et au développement de la nature et du milieu naturel, à la sécurité publique ou à la santé publique.		
Les modifications du relief ne sont autorisées que dans le cadre de l'aménagement des terrains sportifs et du régime des eaux.		

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES		EXPLICATION
ART 1.2. AMÉNAGEMENT		
§1 ^{er} . Constructions		
Les constructions doivent répondre aux caractéristiques suivantes : - L'indice de construction pour la zone est de maximum 50 %. - La hauteur de construction est de maximum 6 m pour les bâtiments n'abritant pas de terrains de tennis, et de maximum 8 m pour les terrains de tennis couverts. La hauteur de construction correspond au point le plus haut de la construction.		<i>L'indice de construction est le rapport entre le total de la surface construite et abritant les terrains couverts et la superficie totale de cette zone. L'indice de construction est exprimé sous la forme d'un pourcentage.</i> <i>Les 8 m se basent sur la hauteur nécessaire pour pouvoir jouer au tennis à l'intérieur d'un bâtiment.</i>
§2. Espace vert – Surfaces empierrées		
Seules les surfaces empierrées nécessaires ou utiles dans le cadre de l'exploitation des infrastructures communautaires et de l'infrastructure récréative sont autorisées. Les surfaces empierrées seront aménagées dans des matériaux perméables, à moins qu'il ne doive être dérogé à ce principe pour des raisons techniques liées à l'environnement. L'eau pluviale doit pouvoir s'infiltrer dans le sous-sol soit sur les terrains sportifs proprement dits, soit à proximité immédiate des terrains. L'espace naturel (y compris les tampons) doit recouvrir au minimum 15 % de la zone.		<i>Des exemples de surfaces empierrées sont les terrains de tennis, la terrasse, les emplacements de stationnement, etc.</i> <i>On entend par raisons techniques liées à l'environnement une potentielle pollution de l'eau qui pénétrerait dans le sol ou une qualité du sol qui ne permet pas l'infiltration.</i>
§3. Zone tampon indicative		
La zone hachurée doit être affectée à l'aménagement d'un tampon de verdure répondant aux caractéristiques suivantes : - Le tampon doit satisfaire aux conditions en matière d'intégration paysagère. - Une interdiction de bâtir absolue s'applique dans cette zone, sauf pour les constructions existantes abritant les infrastructures		

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES		EXPLICATION
récréatives de jour. - Il y a lieu de planter sur au moins 80 % de la superficie de la zone tampon des arbustes et arbres à haute tige indigènes. - La largeur minimale de la zone tampon est de 5 m. - À hauteur et dans le prolongement de la désignation en vue du désenclement privé, un passage peut être aménagé dans la zone tampon à concurrence de maximum 6 m. Au plus tard pour la saison des plantations qui suit la délivrance d'un permis d'urbanisme après l'entrée en vigueur du présent plan d'exécution spatiale, la zone tampon devra avoir été aménagée et plantée.		
ARTICLE 2 : ZONE RÉSIDENTIELLE		CATÉGORIE ZONE RÉSIDENTIELLE
ART 2.1. AFFECTATION		
La zone est destinée au logement et à des activités et fonctions ayant un rapport avec le logement, pour autant que ces branches d'activité ne doivent pas être confinées dans une zone désignée à cette fin pour des raisons de bon aménagement du territoire. On entend par activités et infrastructures s'apparentant au logement le commerce, l'horeca, les entreprises, les bureaux et services, les infrastructures communautaires et d'utilité publique et privée, les espaces verts publics et les espaces publics empierrés, les infrastructures socioculturelles et les infrastructures récréatives. Tous les travaux, interventions et modifications nécessaires ou utiles à la réalisation de l'affectation sont autorisés pour autant qu'ils soient compatibles avec l'environnement en termes d'échelle et d'impact spatial. Dans ce contexte, il sera au moins tenu compte des aspects suivants : - l'influence sur la mobilité et la viabilité du trafic ; - la densité résidentielle existante ou souhaitée ; - l'intégration dans l'environnement.		<i>Les affectations possibles reposent sur les dispositions stipulées par le plan de secteur pour l'affectation résidentielle.</i>

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES	EXPLICATION
ART 2.2. AMÉNAGEMENT L'aménagement de la zone résidentielle doit répondre aux conditions suivantes : - constructions groupées ou adossées ; dans le cas de constructions adossées, la première construction autorisée sera déterminante pour la corniche et la structure de toiture à prévoir sur la parcelle adossée ; - maximum 2 niveaux de construction + éventuellement un niveau de construction mansardé ; - maximum 15 m au rez-de-chaussée et 12 m à l'étage, ou 13 m tant au rez-de-chaussée qu'à l'étage ; - hauteur de corniche de maximum 6,5 m à compter du niveau du rez-de-chaussée ; - profil de construction s'intégrant dans une ligne du toit imaginaire de maximum 45° à partir de la corniche, avec une hauteur sous faîtage maximale de 6 m par rapport à la corniche. Les constructions autorisées existantes pourront, en cas de reconstruction, conserver leurs profils actuels. Afin de garantir la sécurité routière et la sécurité incendie au sein de la zone récréative de jour, Chaque demande de permis urbanistique sur la parcelle mentionnée, prévoira un accès secondaire est obligatoirement à travers la zone résidentielle. Cet accès aura une largeur maximale de 6 m, pouvant être empiennée à concurrence de maximum 5 m.	<i>Les parcelles exactes et le mode de regroupement ou d'adossement feront l'objet d'un lotissement qui devra cadrer dans les prescriptions du PES.</i>

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES	EXPLICATION
ZONE PARTIELLE 3 : Tennis Balcaen	
ARTICLE 1 ^{ER} : ZONE RÉCRÉATIVE DE JOUR	CATÉGORIE ZONE RÉCRÉATIVE

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES		EXPLICATION
ART 1.1. AFFECTATION	La zone est destinée aux infrastructures récréatives de jour.	<i>La récréation de jour vise les infrastructures sportives locales destinées aux activités de plein air comme le tennis.</i>
	Tous les travaux, interventions et modifications nécessaires ou utiles à la réalisation de l'affectation sont autorisés.	
	Les nouveaux terrains de tennis ne pourront être aménagés qu'après l'élimination des anciens terrains de tennis visés dans le PES régional.	
	L'édification de constructions de petite taille destinées à réaliser la fonction récréative de la zone est autorisée.	
	L'aménagement d'infrastructures de petite taille destinées à soutenir la fonction récréative de la zone est autorisé.	
ART 1.2. AMÉNAGEMENT	Les travaux et interventions suivants sont également autorisés :	<i>Des exemples de constructions de petite taille destinées à réaliser la fonction récréative sont notamment (liste non limitative) les buvettes, sanitaires et vestiaires, abris, tribunes, locaux destinés à l'entreposage du matériel, etc.</i> <i>Des exemples d'infrastructures de petite taille destinées à soutenir la fonction récréative sont notamment (liste non limitative) les engins de jeu, les aires de pique-nique, les bancs, les poubelles, les dispositifs d'éclairage, les clôtures, les arbres, les dispositifs de rétention d'eau pluviale, etc.</i>
	- Le maintien, la restauration et le développement de la nature et du milieu naturel ainsi que des valeurs paysagères ;	
	- La réfection, le réaménagement ou le déplacement des voiries publiques et canalisations existantes. Les voiries publiques et canalisations existantes peuvent être déplacées dans la mesure où cette intervention est indispensable à la qualité de l'environnement, à la restauration et au développement de la nature et du milieu naturel, à la sécurité publique ou à la santé publique.	
	Les modifications du relief ne sont autorisées que dans le cadre de l'aménagement des terrains sportifs et du régime des eaux.	
	Les constructions souterraines ne sont pas autorisées dans la zone.	
	ART 1.2. AMÉNAGEMENT	<i>Les constructions souterraines ne sont pas autorisées en raison de leur impact potentiel sur le régime des eaux et le risque d'inondations réel.</i>

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES	EXPLICATION
§1^{er}. Constructions Les constructions doivent répondre aux caractéristiques suivantes : - L'indice de construction pour la zone est de maximum 20 %. - La hauteur de construction est de maximum 8,00 m. La hauteur de construction correspond au point le plus haut de la construction. §2. Espace vert – Surfaces empierrées Seules les surfaces empierrées nécessaires ou utiles dans le cadre de l'exploitation des infrastructures communautaires et de l'infrastructure récréative sont autorisées. Les surfaces empierrées seront au maximum aménagées dans des matériaux perméables, à moins qu'il ne doive être dérogé à ce principe pour des raisons techniques liées à l'environnement. L'espace naturel (y compris les tampons) doit recouvrir au minimum 15 % de la zone récréative de jour.	<i>L'indice de construction est le rapport entre le total de la surface construite et abritant les terrains couverts et la superficie totale de cette zone. L'indice de construction est exprimé sous la forme d'un pourcentage.</i> <i>Des exemples de surfaces empierrées sont les terrains de tennis, la terrasse, les emplacements de stationnement, etc.</i> <i>On entend par raisons techniques liées à l'environnement une potentielle pollution de l'eau qui pénétrerait dans le sol ou une qualité du sol qui ne permet pas l'infiltration.</i>
§3. Zone tampon indicative La zone hachurée doit être affectée à l'aménagement d'un tampon de verdure répondant aux caractéristiques suivantes : - Le tampon doit satisfaire aux conditions en matière d'intégration paysagère et au régime des eaux dans les zones présentant un risque d'inondations. - À l'exception de la zone non aedificandi, il y a lieu de planter sur au moins 80 % de la superficie de la zone tampon des arbustes et arbres à haute tige indigènes. - Une interdiction de bâtir absolue s'applique dans cette zone, sauf pour la reconstruction des bâtiments existants. - La largeur minimale de la zone tampon est indiquée sur le plan graphique.	

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES		EXPLICATION
Au plus tard pour la saison des plantations qui suit la délivrance d'un permis d'urbanisme après l'entrée en vigueur du présent plan d'exécution spatiale, la zone tampon devra avoir été aménagée et plantée.		
ARTICLE 2 : ZONE RÉSIDENTIELLE		CATÉGORIE ZONE RÉSIDENTIELLE
ART 2.1. AFFECTATION		
§1^{er}. La zone est destinée au logement et à des activités et fonctions ayant un rapport avec le logement, pour autant que ces branches d'activité ne doivent pas être confinées dans une zone désignée à cette fin pour des raisons de bon aménagement du territoire. On entend par activités et infrastructures s'apparentant au logement le commerce, l'horeca, les entreprises, les bureaux et services, les infrastructures communautaires et d'utilité publique et privée, les espaces verts publics et les espaces publics empierrés, les infrastructures socioculturelles et les infrastructures récréatives. §2. Tous les travaux, interventions et modifications nécessaires ou utiles à la réalisation de l'affectation sont autorisés pour autant qu'ils soient compatibles avec l'environnement en termes d'échelle et d'impact spatial. Dans ce contexte, il sera au moins tenu compte des aspects suivants : - l'influence sur la mobilité et la viabilité du trafic ; - la relation avec les affectations prévues aux abords de la zone résidentielle ; - la densité résidentielle existante ou souhaitée ; - l'intégration dans l'environnement. §3. En vue du désenclavement de la zone récréative de jour, l'aménagement ou l'élargissement d'un accès traversant la zone résidentielle est autorisé.		<i>Les zones résidentielles sont des zones multifonctionnelles reposant sur le principe de l'imbrication des fonctions.</i> <i>En marge de la fonction de logement, les zones résidentielles sont également affectées aux espaces publics (verts et bleus) ainsi qu'aux infrastructures s'apparentant au logement. Dans le cas du commerce, il peut s'agir de magasins, de commerces de détail de grande envergure, de commerces de gros, etc. Dans le cas d'infrastructures d'utilité publique et privée et d'infrastructures communautaires, il peut s'agir de bâtiments destinés à l'entreposage de matériel, d'emplacements de stationnement, d'installations d'épuration d'eau, etc.</i> <i>Il s'agit du désenclavement existant par la Drève du Tennis.</i>

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES		EXPLICATION
ART 2.2. AMÉNAGEMENT	L'aménagement de la zone résidentielle doit répondre aux caractéristiques suivantes : - l'indice de construction pour la zone est de maximum 70 %. Le reste de la zone devra être aménagé sous forme de jardins ou de jardins de devant (avec allées et sentiers) ; - les nouvelles constructions devront respecter par rapport aux limites de la zone une distance équivalente à leur hauteur de corniche ; - constructions groupées ou adossées ; dans le cas de constructions adossées, la première construction autorisée sera déterminante pour la corniche et la structure de toiture à prévoir sur la parcelle adossée ; - maximum 2 niveaux de construction + éventuellement un niveau de construction mansardé ; - maximum 15 m au rez-de-chaussée et 12 m à l'étage, ou 13 m tant au rez-de-chaussée qu'à l'étage ; - hauteur de corniche de maximum 6,5 m à compter du niveau du rez-de-chaussée ; - profil de construction s'intégrant dans une ligne du toit imaginaire de maximum 45° à partir de la corniche, avec une hauteur sous faîtage maximale de 6 m par rapport à la corniche. Les constructions autorisées existantes pourront, en cas de reconstruction, conserver leurs profils actuels. L'aménagement d'un accès à l'infrastructure récréative de jour d'une largeur maximale carrossable de 6 m est autorisé.	
ART 2.3. GESTION – DROIT DE PRÉEMPTION		
Il est instauré sur la zone visée à l'article 2 un droit de préemption pour une période de 15 ans tel que visé dans le Code flamand de l'aménagement du territoire. Le droit de préemption est octroyé à la		<i>Conformément à l'article 2.4.1. du Code flamand de l'aménagement du territoire, les propriétaires doivent être informés du droit de préemption au plus tard à la date de l'entrée en vigueur du PES.</i>

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES		EXPLICATION
commune.		
ARTICLE 3 : ZONE D'UTILITÉ PUBLIQUE		CATÉGORIE ZONE D'INFRASTRUCTURES COMMUNAUTAIRES ET D'UTILITÉ PUBLIQUE
ART 3.1. AFFECTATION		
La zone est affectée en tant que zone pour infrastructures communautaires et infrastructures d'utilité publique. Tous les travaux, interventions et modifications nécessaires ou utiles à la mise à disposition d'infrastructures communautaires et d'infrastructures d'utilité publique sont autorisés pour autant qu'ils soient compatibles avec l'environnement en termes d'échelle et d'impact spatial. Dans ce contexte, il sera au moins tenu compte des aspects suivants : - la relation avec les fonctions présentes dans l'environnement ; - l'impact sur l'environnement en termes d'utilisateurs, habitants ou visiteurs à attendre ; - l'influence sur la mobilité et la viabilité du trafic ; - l'intégration dans l'environnement.		<i>Les travaux, interventions et modifications peuvent être autorisés indépendamment du statut de droit public ou privé de leur initiateur ou de la présence ou non d'un but lucratif.</i>
ART 3.2. AMÉNAGEMENT		
§1 ^{er} . Constructions		
Les constructions doivent répondre aux caractéristiques suivantes : - L'indice de construction pour la zone est de maximum 70 %. - Les nouvelles constructions devront respecter par rapport aux limites de la zone une distance équivalente à leur hauteur de corniche. - La hauteur de construction est de maximum 8,00 m. La hauteur de construction correspond au point le plus haut de la construction.		<i>L'indice de construction est le rapport entre le total de la surface construite et abritant les terrains couverts et la superficie totale de cette zone. L'indice de construction est exprimé sous la forme d'un pourcentage.</i>

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES		EXPLICATION
S2. Surfaces empierrées		
Seules les surfaces empierrées nécessaires ou utiles dans le cadre de l'exploitation des infrastructures communautaires sont autorisées.		<i>Des exemples de surfaces empierrées sont les lieux de stockage temporaires, les emplacements de stationnement, etc.</i>
Les surfaces empierrées seront aménagées dans des matériaux perméables, à moins qu'il ne doive être dérogé à ce principe pour des raisons techniques liées à l'environnement.		<i>On entend par raisons techniques liées à l'environnement une potentielle pollution de l'eau qui pénétrerait dans le sol ou une qualité du sol qui ne permet pas l'infiltration.</i>
ART 3.3. GESTION – DROIT DE PRÉEMPTION		
Il est instauré sur la zone visée à l'article 3 un droit de préemption pour une période de 15 ans tel que visé dans le Code flamand de l'aménagement du territoire. Le droit de préemption est octroyé à la commune.		<i>Conformément à l'article 2.4.1. du Code flamand de l'aménagement du territoire, les propriétaires doivent être informés du droit de préemption au plus tard à la date de l'entrée en vigueur du PES.</i>
ARTICLE 4 : ZONE NON AEDIFICANDI LE LONG DU COURS D'EAU		<i>CATÉGORIE ZONE D'INFRASTRUCTURES COMMUNAUTAIRES ET D'UTILITÉ PUBLIQUE.</i>
Une zone de 5 m à compter de la limite extérieure du cours d'eau doit rester libre de toute plantation et clôture fixe limitant l'accessibilité au cours d'eau. Dans cette zone, le sol ne pourra pas être remblayé.		<i>Les travaux, interventions et modifications peuvent être autorisés indépendamment du statut de droit public ou privé de leur initiateur ou de la présence ou non d'un but lucratif.</i>

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES		EXPLICATION
ZONE PARTIELLE 4 : Complexe de football Stade Van Langenhove		
ARTICLE 1 ^{ER} : ZONE RÉCRÉATIVE DE JOUR		CATÉGORIE ZONE RÉCRÉATIVE
ART 1.1. AFFECTATION		
La zone est destinée aux infrastructures récréatives de jour .		<i>La création de jour vise les infrastructures sportives locales destinées aux activités de plein air comme le football.</i>
Tous les travaux, interventions et modifications nécessaires ou utiles à la réalisation de l'affectation sont autorisés.		
L'édification de constructions de petite taille destinées à réaliser la fonction récréative de la zone est autorisée.		<i>Des exemples de constructions de petite taille destinées à réaliser la fonction récréative sont notamment (liste non limitative) les buvettes, sanitaires et vestiaires, abris, tribunes, locaux destinés à l'entreposage du matériel, etc.</i>
L'aménagement d'infrastructures de petite taille destinées à soutenir la fonction récréative de la zone est autorisé.		<i>Des exemples d'infrastructures de petite taille destinées à soutenir la fonction récréative sont notamment (liste non limitative) les engins de jeu, les aires de pique-nique, les bancs, les poubelles, les dispositifs d'éclairage, les clôtures, les arbres, les dispositifs de rétention d'eau pluviale, etc.</i>
Les travaux et interventions suivants sont également autorisés : - Le maintien, la restauration et le développement de la nature et du milieu naturel ainsi que des valeurs paysagères ; - La réfection, le réaménagement ou le déplacement des voiries publiques et canalisations existantes, entre autre les lignes à haute tension. Les voiries publiques et canalisations existantes peuvent être déplacées dans la mesure où cette intervention est indispensable à la qualité de l'environnement, à la restauration et au développement de la nature et du milieu naturel, à la sécurité publique ou à la santé publique. Lors de l'introduction d'une demande de permis urbanistique, le demandeur doit prendre en compte les prescriptions techniques en vigueur et les zones non-aedificandi des compagnies de services publics.		<i>Ceci se rapporte aux distances et hauteurs à respecter. Les prescriptions doivent être demandés ou contrôlés auprès des compagnies de services publics.</i>

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES		EXPLICATION
Les modifications du relief ne sont autorisées que dans le cadre de l'aménagement des terrains sportifs et du régime des eaux.		
ART 1.2. AMÉNAGEMENT		
§1 ^{er} . Constructions		
Les constructions doivent répondre aux caractéristiques suivantes : - L'indice de construction pour la zone est de maximum 10 %. - La hauteur de construction est de maximum 8,00 m. La hauteur de construction correspond au point le plus haut de la construction.		<i>L'indice de construction est le rapport entre le total de la surface construite et abritant les terrains couverts et la superficie totale de cette zone. L'indice de construction est exprimé sous la forme d'un pourcentage.</i>
§2. Surfaces empierrées		
Seules les surfaces empierrées nécessaires ou utiles dans le cadre de l'exploitation des infrastructures communautaires et de l'infrastructure récréative sont autorisées.		<i>Des exemples de surfaces empierrées sont les terrains de tennis, la terrasse, les emplacements de stationnement, etc.</i>
Les surfaces empierrées seront aménagées dans des matériaux perméables, à moins qu'il ne doive être dérogé à ce principe pour des raisons techniques liées à l'environnement.		<i>On entend par raisons techniques liées à l'environnement une potentielle pollution de l'eau qui pénétrerait dans le sol ou une qualité du sol qui ne permet pas l'infiltration.</i>
ARTICLE 2 : ZONE RÉSIDENTIELLE		CATÉGORIE ZONE RÉSIDENTIELLE
ART 2.1. AFFECTATION		
La zone est destinée au logement et à des activités et fonctions ayant un rapport avec le logement, pour autant que ces branches d'activité ne doivent pas être confinées dans une zone désignée à cette fin pour des raisons de bon aménagement du territoire.		
On entend par activités et infrastructures s'apparentant au logement le commerce, l'horeca, les entreprises, les bureaux et services, les infrastructures communautaires et d'utilité publique et privée, les		

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES		EXPLICATION
infrastructures socioculturelles et les infrastructures récréatives.		
Tous les travaux, interventions et modifications nécessaires ou utiles à la réalisation de l'affectation sont autorisés pour autant qu'ils soient compatibles avec l'environnement en termes d'échelle et d'impact spatial. Dans ce contexte, il sera au moins tenu compte des aspects suivants : - la relation avec les fonctions présentes dans l'environnement ; - l'impact sur l'environnement en termes d'utilisateurs, habitants ou visiteurs à attendre ; - l'influence sur la mobilité et la viabilité du trafic ; - la relation avec les affectations prévues aux abords de la zone résidentielle ; - la densité résidentielle existante ou souhaitée ; - l'intégration dans l'environnement.		
ART 2. AMÉNAGEMENT		
L'aménagement de la zone résidentielle doit répondre aux conditions suivantes : - constructions groupées ou adossées ; dans le cas de constructions adossées, la première construction autorisée sera déterminante pour la corniche et la structure de toiture à prévoir sur la parcelle adossée ; - maximum 2 niveaux de construction + éventuellement un niveau de construction mansardé ; - maximum 15 m au rez-de-chaussée et 12 m à l'étage, ou 13 m tant au rez-de-chaussée qu'à l'étage ; - hauteur de corniche de maximum 6,5 m à compter du niveau du rez-de-chaussée - profil de construction s'intégrant dans une ligne du toit imaginaire de maximum 45° à partir de la corniche, avec une hauteur sous faîtage maximale de 6 m par rapport à la corniche. Les constructions autorisées existantes pourront, en cas de reconstruction, conserver leurs profils actuels.		

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES		EXPLICATION
ZONE PARTIELLE 5 : Salle omnisport communale et étang		
ARTICLE 1 ^{ER} : ZONE RÉCRÉATIVE DE JOUR		CATÉGORIE ZONE RÉCRÉATIVE
ART 1.1. AFFECTATION		
La zone est destinée aux infrastructures récréatives de jour . Tous les travaux, interventions et modifications nécessaires ou utiles à la réalisation de l'affectation sont autorisés. L'aménagement d'infrastructures de petite taille destinées à soutenir la fonction récréative de la zone est autorisé. Les travaux et interventions suivants sont également autorisés : - Le maintien, la restauration et le développement de la nature et du milieu naturel ainsi que des valeurs paysagères ; - La réfection, le réaménagement ou le déplacement des voiries publiques et canalisations existantes. Les voiries publiques et canalisations existantes peuvent être déplacées dans la mesure où cette intervention est indispensable à la qualité de l'environnement, à la restauration et au développement de la nature et du milieu naturel, à la sécurité publique ou à la santé publique. L'aménagement d'un sentier piétonnier traversant la zone récréative de jour est autorisé selon le tracé indiqué sur le plan graphique. La zone est destinée au passage du cours d'eau de la manière prévue par le PES régional « Délimitation de la VSGB ».		<i>La récréation de jour vise les infrastructures sportives locales destinées aux activités de plein air.</i> <i>La zone en surimpression englobe les étangs et leurs rives directes.</i> <i>Des exemples d'infrastructures de petite taille destinées à soutenir la fonction récréative sont notamment (liste non limitative) les engins de jeu, les aires de pique-nique, les bancs, les poubelles, les dispositifs d'éclairage, les clôtures, les arbres, les dispositifs de rétention d'eau pluviale, etc.</i>

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES		EXPLICATION
ART 1.2. AMÉNAGEMENT		
§ 1 ^{er} . Constructions		
Les constructions doivent répondre aux caractéristiques suivantes : - L'indice de construction pour la zone est de maximum 25 %. - La hauteur de construction est de maximum 8,00 m. La hauteur de construction correspond au point le plus haut de la construction. Dans la zone en surimpression, les constructions et surfaces empiennées ne sont pas autorisées. La zone en surimpression doit être intégralement maintenue en tant qu'étang.		
§2. Surfaces empiennées	Seules les surfaces empiennées nécessaires ou utiles dans le cadre de l'exploitation de l'infrastructure récréative sont autorisées. Les surfaces empiennées seront au maximum aménagées dans des matériaux perméables, à moins qu'il ne doive être dérogé à ce principe pour des raisons techniques liées à l'environnement. Dans la zone en surimpression, les constructions et surfaces empiennées ne sont pas autorisées. La zone en surimpression doit être intégralement maintenue en tant qu'étang.	
§3. Désignation indicative du passage du sentier 45.	Le sentier aura une largeur maximale de 2,5 m et sera intégré dans l'aménagement total autour des constructions et surfaces empiennées existantes.	<i>Il s'agit du sentier existant 45, dont la situation juridique est conforme.</i>
§4. Désignation indicative du cours d'eau visé dans le PES régional « Délimitation de la VSGB ».	La zone est destinée au passage du cours d'eau de la manière prévue par le PES régional « Délimitation de la VSGB ». Les constructions ou	

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES		EXPLICATION
surfaces empierrées ne sont pas autorisées.		

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES		EXPLICATION
ZONE PARTIELLE 6 : Locaux des scouts Mercator		
ARTICLE 1 ^{ER} : ZONE RÉCRÉATIVE DE JOUR		CATÉGORIE ZONE RÉCRÉATIVE
ART 1.1. AFFECTATION		
La zone est destinée aux infrastructures récréatives de jour . Tous les travaux, interventions et modifications nécessaires ou utiles à la réalisation de l'affectation sont autorisés, à l'exception de l'aménagement de surfaces empiennées. La reconstruction de constructions de petite taille destinées à réaliser la fonction récréative de la zone est autorisée sur le pourtour nord/nord-ouest, à concurrence de la même superficie que la superficie existante. En cas de reconstruction, la nouvelle construction devra être dotée d'une toiture végétalisée en vue de la rétention de l'eau pluviale. En cas de reconstruction, les égouts devront être aménagés en prévoyant une capacité de rétention pour l'eau pluviale. L'aménagement d'infrastructures de petite taille destinées à soutenir la fonction récréative de la zone est autorisé. Les travaux et interventions suivants sont également autorisés : - Le maintien, la restauration et le développement de la nature et du milieu naturel ainsi que des valeurs paysagères ; - Les constructions souterraines ne sont pas autorisées dans la zone.		<i>Des exemples de constructions de petite taille destinées à réaliser la fonction récréative sont notamment (liste non limitative) les sanitaires et vestiaires, abris, locaux destinés à l'entreposage du matériel, etc.</i> <i>Des exemples d'infrastructures de petite taille destinées à soutenir la fonction récréative sont notamment (liste non limitative) les engins de jeu, les aires de pique-nique, les bancs, les poubelles, les dispositifs d'éclairage, les clôtures, les arbres, les dispositifs de rétention d'eau pluviale, etc.</i> <i>Les constructions souterraines ne sont pas autorisées en raison de leur impact potentiel sur le régime des eaux et le risque d'inondations réel.</i>
ART 1.2. AMÉNAGEMENT		
Les arbres de valeur existants devront être conservés, sauf si ce maintien induit des risques pour la sécurité. L'indice de surface verte devra être augmenté conformément à la		

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES	EXPLICATION
désignation du corridor écologique indicatif sur le plan graphique. Des constructions prévoyant des sanitaires, une cafétéria ou des remises pourront être édifiées, à condition de respecter les caractéristiques suivantes : - L'indice de construction pour la zone est de maximum 15 %. - La hauteur de construction est de maximum 6,00 m. La hauteur de construction correspond au point le plus haut de la construction. Lors du réaménagement du terrain, il faudra prévoir une collecte maximale de l'eau pluviale. Les empièvements ne sont pas autorisés, si ce n'est pour un sentier à proximité immédiate des constructions.	<i>Ces prescriptions font partie du plan d'aménagement et du plan de plantation.</i> <i>L'indice de construction est le rapport entre le total de la surface construite et abritant les terrains couverts et la superficie totale de cette zone. L'indice de construction est exprimé sous la forme d'un pourcentage.</i> <i>Cela peut par exemple se faire à travers l'aménagement de citernes d'eau pluviale. La mesure adéquate sera mise en œuvre en concertation avec l'administration communale dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme.</i>

Colophon

date	Établi à Bruxelles – mai 2016
sous la direction générale de	Paul Lievevrouw, président
chef de projet collaborateurs de projet	Wim Geeroms Philippe Marchand - Graphiste
SumContact	SumResearch nv brussel@sum.be
	www.sum.be