



WATERMAEL-BOITSFORT

MODIFICATION DU PLAN PARTICULIER D’AFFECTATION DU SOL (PPAS)

Zone 2 – COIN DU BALAI

(dérogation au PRAS)

Avis de la Commission Régionale de Développement

20 novembre 2014

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), articles 7, 42 et 49 ;

Vu l'arrêté du 2 mai 2013 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le Plan Régional d'Affectation du Sol.

Vu l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 mars 2010, relatif à la Commission Régionale de Développement ;

Vu la réception, en date du 27 octobre 2014, de la demande d'avis sollicitée par la Commune de Watermael-Boitsfort, en application des articles 7 et 49 du CoBAT;

Après avoir entendu les représentants de la Commune en date du 20 novembre 2014 ;

La Commission a adopté en date du 20 novembre 2014 l'avis suivant :

Considérant que les îlots repris au PPAS se situent en zone d'habitation ou en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS ;

Considérant que les prescriptions de ces zones reprises aux art.1.5 et 2.5 du PRAS limitent les activités permises en intérieurs d'îlot, au logement, à l'équipement d'intérêt collectif ou de service public et au commerce en liseré de noyau commercial du PRAS ;

Considérant la dérogation du projet de PPAS – Zone 2 – Coin du Balai au PRAS, en ce,

Qu'il permet des affectations autres que les seuls logement, équipement d'intérêt collectif ou de service public et commerce en liseré de noyau commercial, en intérieur d'îlot pour certaines parcelles sur lesquelles se trouvent les bâtiments existants ;

Considérant, que la Commune a motivé sa demande de dérogation par rapport aux exigences de l'article 42 du CoBAT ;

La Commission émet un avis favorable à la demande de dérogation, compte-tenu qu'elle répond aux exigences de l'art 42 du CoBAT, à savoir :

1. Que le projet de PPAS ne porte pas atteinte aux données essentielles du PRAS, dans la mesure où :
 - il ne met pas en péril les affectations des zones d'habitation et d'habitation à prédominance résidentielle ;
 - le PPAS est essentiellement consacré au logement,
 - seule une minorité de parcelles est concernée et qu'il s'agit de parcelles sur lesquelles des constructions sont existantes,
 - des prescriptions spécifiques consacrent la protection des intérieurs d'îlots ;

2. Que le projet de PPAS répond à des besoins économiques, sociaux, culturels, ou d'environnement qui n'existaient pas au moment où le PRAS a été adopté dans la mesure où :
 - le PPAS existant prévoit la suppression des annexes existantes aux dépens de la mixité, aujourd'hui en partie disparue ;
 - alors que le nouveau projet de PPAS prévoit, par contre, de maintenir voire de restaurer ces constructions annexes existantes, afin d'encourager à nouveau cette mixité d'affectation favorable au quartier et correspondant mieux au contexte des besoins actuels.

3. Que l'affectation nouvelle du projet de PPAS répond aux possibilités d'aménagement existantes de fait dans la mesure où il s'agit de situations et de bâtiments déjà existants.

En outre, la Commission assortit son avis des remarques suivantes :

1. De vérifier la qualité des terrains à l'emplacement des anciens étangs, pour écarter le risque que ces annexes réaffectées ne se retrouvent en zone inondée, (le niveau de la nappe phréatique pourrait effectivement monter lors de fortes pluies).

2. De garantir la qualité et l'intégration architecturale des nouveaux bâtiments de la zone A1, de même que d'une éventuelle possible urbanisation du plateau de la Foresterie, au regard de « l'Entrée de la Ville » que représente le rond-point et sa sculpture, à la lisière de la Forêt. Il s'agira, en effet, d'atténuer l'impact des deux pignons des bâtiments à construire dans cette zone A1, ainsi que celui d'une éventuelle future jonction vers le plateau de la Foresterie, en assurant une liaison visuelle continue, de type paysager ou autre.