



Réf. Farde e-Assemblées : 2551105

N° OJ : 69

Projet d'Arrêté - Conseil du 06/11/2023

**Objet :** Modification du PPAS n° 80-15 «Grand Sablon».- Mise en enquête publique.

Le Conseil communal,

Vu la nouvelle loi communale, notamment en ses articles 117 et 234;

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, adopté par arrêté du Gouvernement du 1er septembre 2019, notamment ses articles 40 et suivants;

Vu le Plan Communal de Développement, approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 décembre 2004 ;

Vu le Plan Régional de Développement, approuvé par le Gouvernement le 12 juillet 2018 ;

Vu le Plan Régional d'Affectation du Sol, approuvé par le Gouvernement le 3 mai 2001 et sa modification par Arrêté en date du 02 mai 2013;

Considérant que l'on doit se référer à aux articles 40 et 50 du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire (CoBAT) donnant au Conseil communal le pouvoir d'initiative dans le cadre d'une procédure de modification de PPAS ;

Considérant que les articles 44§1 et 57/1 du CoBAT imposent préalablement à la modification d'un PPAS, de soumettre à l'administration en charge de la Planification (Perspective.brussels) et à l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) une analyse réalisée selon les critères de l'annexe D du CoBAT. Cette analyse apprécie le degré d'importance des incidences environnementales en cas de modification. Elle détermine alors la procédure à suivre, une modification sans ou avec Rapport d'Incidences Environnementales (RIE).

L'administration en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) donne son avis sur l'opportunité de modifier un plan particulier d'affectation du sol dans les trente jours de la réception de la demande. A défaut, la procédure est poursuivie, sans qu'il doive être tenu compte d'un avis transmis au-delà du délai. L'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) décide si le projet de modification du plan particulier d'affectation du sol doit ou non faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales dans les trente jours de la réception de la demande. A défaut, le projet doit faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales.

Considérant que le PPAS n° 80-15 « Grand Sablon » a été adopté le 21 décembre 2006, est constitué de prescriptions, d'un document « notes et rapports », d'un reportage photographique, d'un plan de localisation, d'un plan de la situation existante de droit, d'un plan de la situation existante de fait, d'un plan d'implantation, d'un plan d'affectations et d'un plan d'alignements. Il est situé se situe au sein de Pentagone, entre les rues de la Régence, Van Moer, Watteu, des Minimes, de la Paille et de Ruysbroeck.

Considérant que le PPAS « Grand Sablon » a pour objectifs la préservation et la mise en valeur du patrimoine historique, la protection du logement et l'amélioration de l'habitabilité de la zone et la limitation du nombre d'Horeca et des superficies de commerces ;

Considérant que ces objectifs ont pu être atteints grâce aux prescriptions littérales et graphiques du PPAS « Grand Sablon ». Le maintien du PPAS « Grand Sablon » garde donc tout son sens.

Considérant que l'on constate aujourd'hui la disparition des établissements hôteliers de taille réduite (maximum 20 chambres) ;

Considérant qu'afin de répondre à la réalité hôtelière actuelle et donner la faculté d'implanter des petites structures hôtelières avec une capacité maximale de 50 chambres (moyennant mesures particulières de publicité), il est décidé de recourir à l'a modification du

PPAS n°80-15 « Grand Sablon » à travers la suppression partielle de la prescription 2.2.7. du PPAS : «ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers d'une capacité de maximum 20 chambres et moyennant mesures particulières de publicité.»

Considérant que le 28 septembre 2023, l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) a rendu, dans les délais, son avis sur l'opportunité de modifier le PPAS "Grand Sablon". Que cet avis est favorable, sous conditions (voire avis en annexe) ;

Considérant que le 05 octobre 2023, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) a estimé que la modification du PPAS n°80-15 "Grand Sablon" ne devait pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales.

Considérant que la modification du PPAS « Grand Sablon » se justifie en lieu et place d'une abrogation partielle/totale pour les raisons suivantes :

- une réalité économique du milieu hôtelier qui rend quasiment impossible l'implantation de nouveaux établissements en-deçà de 20 chambres ;
- le souhait d'offrir des établissements hôteliers qualitatifs en accord avec le quartier, les établissements de qualité ayant tous plus de 20 chambres ;
- le maintien des objectifs du PPAS avec une modification qui reste en accord avec les principes de base de l'élaboration du PPAS « Grand Sablon » ;
- la volonté de permettre une mixité contrôlée tout en restant dans les prescriptions du PRAS, du RRU et du PPAS, à savoir :
  - o La prescription 0.12. du PRAS qui encadre de façon strict toute suppression de logement ;
  - o La prescription 2.4. du PRAS qui autorise un maximum de 50 chambres en zone d'habitation (moyennant mesures particulières de publicité) ;
  - o Les prescriptions du PRAS, RRU et PPAS qui limitent les interventions en intérieurs d'ilots ;
  - o Les prescriptions du PRAS et du PPAS qui déterminent le logement comme affectation principale sur la majeure partie du périmètre et assure la continuité du logement ;
  - o Les prescriptions du PPAS qui encadrent chaque projet sur les questions esthétiques et patrimoniales ;
  - o La prescription 2.2.7. du PPAS qui empêche toute implantation d'établissement hôtelier sur plusieurs parcelles.

Considérant qu'au regard des articles 44, 48 et 49 du COBAT, la procédure de modification du PPAS n°80-15 peut se poursuivre;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

Arrête :

Article 1 : Prendre connaissance des avis émis dans les délais de l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) et de l'Institut bruxellois de l'Environnement (Bruxelles Environnement) pour la modification du PPAS 80-15 « Grand Sablon » ;

Article 2 : Estimer au vu de ces avis que la modification du PPAS 80-15 « Grand Sablon » est justifiée en lieu et place d'une abrogation partielle/totale et ne doit pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales ;

Article 3 : Soumettre le projet de modification du PPAS 80-15 « Grand Sablon » à enquête publique suivant les articles 48 et 49 du COBAT ;

Article 4 : Charger le Collège des Bourgmestre et Echevins de l'accomplissement des formalités légales.

Annexes :

[PPAS Grand Sablon 80-15: prescriptions FR \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[PPAS Grand Sablon 80-15: notes et rapports FR \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[PPAS Grand Sablon 80-15 : photos \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[PPAS Grand Sablon 80-15 : plan de localisation \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[PPAS Grand Sablon 80-15 : plan de la situation existante de droit \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[PPAS Grand Sablon 80-15 : plan de la situation existante de fait \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[PPAS Grand Sablon 80-15 : plan d'affectation \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[PPAS Grand Sablon 80-15 : plan d'implantation \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[PPAS Grand Sablon 80-15 : plan d'alignements \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[Avis Perspective FR \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[Avis Bruxelles-Environnement FR \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[Rapport sur les évaluations environnementales - FR - PPAS Grand Sablon 80-15 \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)