



Réf. Farde e-Assemblées : 2564142

N° OJ : 30

Projet d'Arrêté - Conseil du 19/02/2024

Objet : Modification du PPAS n° 80-15 «Grand Sablon».- Adoption définitive.

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 le Plan Particulier d'Affectation du Sol (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 la 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 qu'en date du 25 mai 2023, le Collège prenait la décision de principe de demander au département Développement urbain d'entamer une procédure d'abrogation partielle du PPAS n° 80-15 « Grand Sablon ».

Considérant qu'en date du 12 juin 2023, le Conseil communal :

- approuvait la décision d'entamer la procédure d'abrogation partielle du PPAS n°80-15 « Grand Sablon » en lieu et place d'une abrogation totale ;
- estimait que l'abrogation partielle du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°80-15 « Grand Sablon » n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

- sollicitait les avis des instances régionales sur la modification suivant l'application de l'article 44 du COBAT ;

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 d'abroger partiellement le PPAS n° 80-15 « Grand Sablon ».

Que cet avis est favorable, sous réserve d'émettre un avis actualisé au vu des éléments postérieurs pouvant intervenir dans la procédure.

Considérant que le 06 octobre 2023, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) a estimé que l'abrogation partielle du plan particulier d'affectation du sol n° 80-15 « Grand Sablon » ne devait pas faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales.

Considérant qu'en date du 26 octobre 2023, le Collège a pris 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). Qu'au vu de ces avis, la modification du PPAS 80-15 « Grand Sablon » restait justifiée et ne doit pas faire l'objet de rapports sur les incidences environnementales, au regard du rapport d'abrogation totale avec évaluations des incidences ;

Considérant que le Conseil communal a décidé en séance du 06 novembre 2023 de poursuivre la procédure de modification du PPAS n°80-15 « Grand Sablon » et de soumettre cette abrogation à enquête publique du 29 novembre 2023 au 28 décembre 2023 ;

Considérant que la modification du PPAS n° 80-15 « Grand Sablon » était donc toujours sollicitée pour les raisons suivantes en lieu et place d'une abrogation totale ou partielle :

- 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 abrogation partielle 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'en conséquence, au regard des articles 44, 48 et 49 du COBAT, la procédure de modification du PPAS 80-15 « Grand Sablon » a pu se poursuivre;

Considérant que suite à cette mise en enquête publique, Perspective a émis un avis favorable ;

Considérant que les autres administrations consultées dans le cadre de l'enquête publique n'ont pas émis d'avis et qu'aucune autre remarque n'a été émise sur cette modification du PPAS n°80-15 « Grand Sablon » ;

Considérant que durant cette enquête publique, une remarque a été émise en commission de concertation par une habitante de la rue Ruysbroeck. Que la remarque portait sur l'absence de soutien des pouvoirs publics pour protéger le logement et pour lutter contre les projets de promoteurs privés dénaturant le patrimoine ;

Considérant que le rapport d'analyses des incidences met bien en évidence qu'une infime partie des parcelles du périmètre du PPAS pourraient être concernées par la modification du PPAS. Que les prescriptions du PPAS et du PRAS garantissent la protection du logement et du patrimoine. Que par ailleurs chaque projet potentiel sera soumis à permis d'urbanisme permettant de s'assurer de la préservation des spécificités du bâti du PPAS Grand Sablon ;

Considérant que la commission de concertation s'est tenue le 09 janvier 2024;

Considérant qu'au regard de l'article 50 du CoBAT, la procédure de modification du PPAS n°80-15 « Grand Sablon » peut se poursuivre ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,



ARRETE :

Article 1er : Prendre connaissance des avis émis dans les délais de l'administration régionale en charge de la planification territoriale (Perspective.brussels) et de la commission de concertation du 09 janvier 2023 pour la modification du PPAS 80-15 « Grand Sablon ».

Article 2 : Le rapport de modification avec évaluation des incidences du PPAS 80-15 « Grand Sablon » est définitivement adopté.

Article 3 : Le PPAS 80-15 « Grand Sablon » en lieu et place d'une abrogation partielle ou totale est modifié définitivement.

Article 4 : Charger le Collège des Bourgmestre et Echevins de transmettre le dossier complet au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale afin d'approuver la modification du PPAS 80-15 « Grand Sablon ».

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 PPAS Grand Sablon \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[Avis Bruxelles-Environnement - PPAS Grand Sablon \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[Avis Perspective EP - PPAS Grand Sablon \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

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

[PV de l'enquête publique - PPAS Grand Sablon \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[Avis de la commission de concertation - PPAS Grand Sablon \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)