VILLE DE BRUXELLES

STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT URBANISME - PLAN

DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN

GRAND SABLON – GROTE ZAVEL

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

80-15

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR**.**

MODIFICATION DU PPAS 80-15

WIJZIGING VAN BBP 80-15

PPAS compris entre les rues de la Régence, Van Moer, **Watteeu, des Minimes, de la Paille et de Ruysbroeck**

BBP begrepen tussen de Regentschapstraat, Van Moerstraat, Watteeustraat, Minimenstraat, Strostraat en Ruysbroekstraat

Référence Nova: 04/PPAS/166707

Référence Région: BRU_0208_001

Rapport De modification avec évaluation des incidences

Wijziging verslag met effectenevaluatie

Par le Collège / Vanwege het College :
Par délégation du Secrétaire de la Ville /
In opdracht van
de Stadssecretaris,

Michaël GOETYNCK
Directeur général / Directeur generaal

Le Collège / Het College,

Ans PERSOONS

02/10/2023

AMPLEUR PROBABLE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLAN AU REGARD DES CRITÈRES DE L'ANNEXE D DU COBAT

1. INTRODUCTION 3
1.1 Procédure de modification d'un PPAS 3
1.2 Présentation du périmètre concerné 3
1.2.1 Localisation générale du PPAS 3
1.2.2 Périmètre du PPAS 3
1.2.3 Composition du PPAS 4
1.2.4. Autres arrêtés dans le périmètre 4
1.3 Motivation de la modification 5
2. MOTIFS D'ÉLABORATION DU PPAS 6
2.1. Historique 6
2.2 Objectifs du PPAS 6
3. ANALYSE COMPARATIVE 7
1.1 Analyse comparative des prescriptions graphiques & littérales du PPAS et du PRAS . 7
1.2 Analyse comparative des prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du PPAS 9
4. ANALYSE DES CRITÈRES PERMETTANT DE DÉTERMINER L'AMPLEUR PROBABLE DES INCIDENCES DES PLANS 9
4.1 La mesure dans laquelle le plan concerné définit un cadre pour d'autres projets ou activités 9
4.2 la mesure dans laquelle la modification du plan influence d'autres plans, ou programmes ou règlements, y compris ceux qui font partie d'un ensemble hiérarchisé ; 9
4.2.1 Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) 10
4.2.2. Le Plan Particulier d'Aménagement du Sol (PRAS) 10
4.2.3. Le Plan Communal de Développement 11
4.3 l'adéquation entre la modification du plan et l'intégration des considérations environnementales, en vue, notamment de promouvoir un développement durable; 11
4.4 les problèmes environnementaux liés à la modification du plan ; 12
4.4.1 Au niveau de l'urbanisme 12
4.4.2. Au niveau du patrimoine 13
4.4.3 Au niveau de la mobilité 14
4.4.4 Au niveau du sol, du sous-sol et des eaux 22
4.4.5 Au niveau de la faune et la flore 23
4.4.6 Au niveau social et économique 23
4.4.7 Au niveau de l'être humain, ... 24
4.5 L'adéquation entre la modification du plan et la mise en œuvre de la législation communautaire relative à l'environnement 24
5. CARACTÉRISTIQUES DES INCIDENCES LIÉES À LA MODIFICATION DU PPAS ET DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE TOUCHÉE 24
5.1 La probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences: 24
5.2 Le caractère cumulatif des incidences: 25
5.3 La nature transfrontalière des incidences: 25
5.4 Les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents, par exemple): 25
5.5 La magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptible d'être touchée): 25
5.6 La valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison: 25
6. CONCLUSIONS 25

1. Introduction

1.1 Procédure de modification d'un PPAS

Le Code bruxellois de l'aménagement du territoire, adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 30/11/2017 et en vigueur depuis le 30 avril 2018 en ce qui concerne le Titre II (planification), précise en son article 57/1 que les dispositions réglant l'élaboration d'un PPAS (articles 43 à 50) sont applicables à la modification et à l'abrogation d'un PPAS.

En son article 44§1, le CoBAT impose donc, 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) un dossier qui comprend au moins la motivation visée à l'article 40, alinéa 2, les lignes directrices du projet, et les éléments de la situation existante que le projet entend modifier.
Pour apprécier si la modification du plan particulier d'affectation du sol doit ou non faire l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales, l'Institut bruxellois pour la gestion de l'environnement (Bruxelles Environnement) se base sur les critères énumérés à l'annexe D du présent Code.

Cette note vise donc à énoncer la motivation visée par la modification et à déterminer si la modification du PPAS « Grand Sablon » est susceptible d'avoir ou non des incidences notables sur l'environnement.

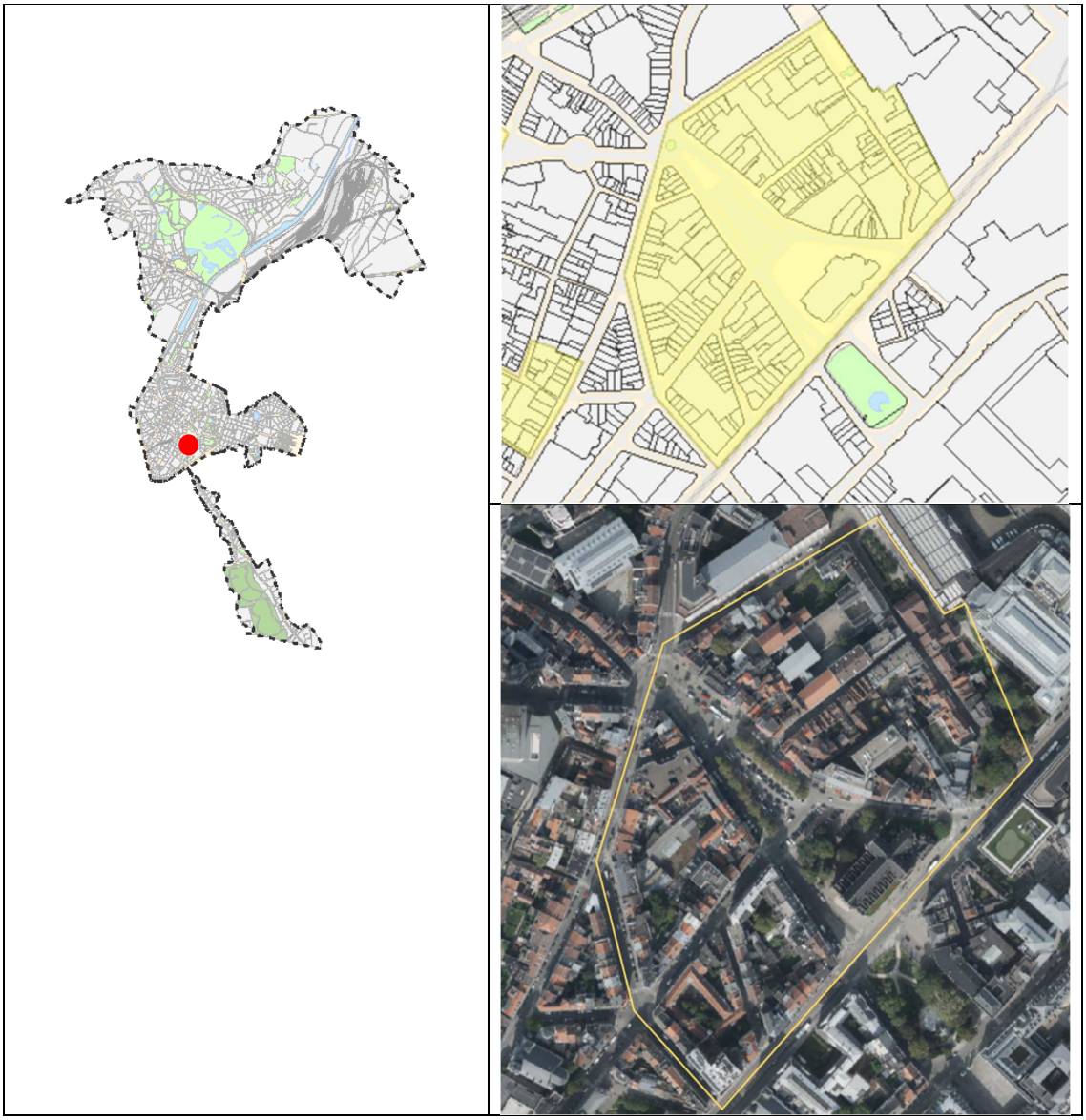
1.2 Présentation du périmètre concerné

1.2.1 Localisation générale du PPAS

Le périmètre du PPAS n°80-15 « Grand Sablon » se situe au sein de Pentagone, entre les rues de la Régence, Van Moer, Watteeu, des Minimes, de la Paille et de Ruysbroeck.

1.2.2 Périmètre du PPAS

Le périmètre du PPAS « Grand Sablon » couvre une superficie d'environ 7,06ha. Il englobe majoritairement les ilots formant la place du Grand Sablon.



Localisation & Situation existante

1.2.3 Composition du PPAS

Le PPAS « Grand Sablon N°80-15 », est constitué de prescriptions littérales ainsi que d'un document « notes-rapports-inventaires » et d'un reportage photographique accompagnant un plan de localisation, un plan de la situation existante de fait, un plan de la situation existante de droit, un plan d'affectation, un plan d'implantations et un plan d'alignement.

1.2.4. Autres arrêtés dans le périmètre

Néant

1.3 Motivation de la modification

Lors de l'élaboration du PPAS « Grand Sablon », le quartier était soumis à une pression spéculative assez forte de l'Horeca et du type de magasin qui demandent une superficie plus grande que celle disponible au rez-de-chaussée des bâtiments. Cela se traduisait par une occupation de l'ensemble du bâtiment par le commerce ou l'Horeca, évinçant souvent la fonction résidentielle et abimant la patrimoine non protégé. Par ailleurs, on assistait à une éviction des petits commerçants (à savoir les boutiques d'antiquités) qui se voyaient forcés de déménager dans la rue Haute et la rue Blaes.

Les objectifs de protection du patrimoine, du logement et du commerces d'antiquités et de détails de qualité ont ainsi été définis lors de l'élaboration du PPAS. C'est par ailleurs pour préserver le logement et le parcellaire ancien que le PPAS limitait également l'implantation d'établissements hôteliers à de petites structures de maximum 20 chambres.

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. Néanmoins, on constate aujourd'hui la disparition des établissements hôteliers de taille réduite (cf. point 4.4.6.) pour de plus grandes structures d'une capacité supérieure à 20 chambres, rendant ce seuil peu à peu obsolète. Dans son avis du 15/07/2021 à propos de la modification du plan régional d'affectation du sol (PRAS), le Collège communal de la Ville de Bruxelles demande d'ailleurs de revoir les prescriptions particulières pour les zones d'habitat (zone d'habitation à prédominance résidentielle & zone d'habitation) afin « d'entamer une réflexion économique à propos des seuils maximum autorisables du nombre de chambres pour les hôtels, notamment en centre-ville, et ce afin de s'assurer que ces seuils correspondent toujours bien à la réalité hôtelière actuelle ».

Afin de répondre à cette 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. »[1]

La suppression de ce seuil maximal pour les zones d'habitation au PPAS a pour conséquence le recours à la zone d'habitation du PRAS qui détermine le nombre maximum de chambres autorisables, à savoir 20 chambres, ce chiffre pouvant être porté à 50 chambres moyennant mesures particulières de publicité.

La modification du PPAS « Grand Sablon » se justifie donc par :

- 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 ;

[1] La seconde phrase de la prescription 2.2.7. - « un même établissement hôtelier ne peut s'implanter sur plusieurs parcelles » - est maintenue.

- 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 :

  - La prescription 0.12. du PRAS qui encadre de façon strict toute suppression de logement ;
  - La prescription 2.4. du PRAS qui autorise un maximum de 50 chambres en zone d'habitation (moyennant mesures particulières de publicité) ;
  - Les prescriptions du PRAS, RRU et PPAS qui limitent les interventions en intérieurs d'ilots ;
  - 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 ;
  - Les prescriptions du PPAS qui encadrent chaque projet sur les questions esthétiques et patrimoniales ;
  - La prescription 2.2.7. du PPAS qui empêche toute implantation d'établissement hôtelier sur plusieurs parcelles.

2. Motifs d'élaboration du PPAS

2.1. Historique

En date du 24 avril 2006, le Conseil communal de la Ville de Bruxelles approuvait le PPAS « Grand Sablon n°80-15 ».

Le 21 décembre 2006, un Arrêté de la Région de Bruxelles-capitale adoptait définitivement le PPAS « Grand Sablon n°80-15 ».

2.2 Objectifs du PPAS

Le PPAS « Grand Sablon » avait pour objectifs :

- La préservation et la mise en valeur du patrimoine historique ;

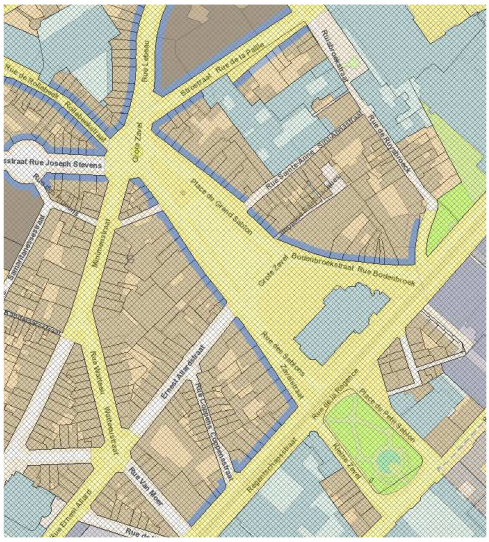
- La protection du logement et l'amélioration de l'habitabilité de la zone (ex : protection des intérieurs d'ilots + les bâtiments avec une typologie d'habitation ont été affectés au logement.) ;

- La limitation du nombre d'Horeca et des superficies de commerces.

3. Analyse comparative

1.1 <u>Analyse comparative des prescriptions graphiques & littérales du PPAS et du PRAS</u>

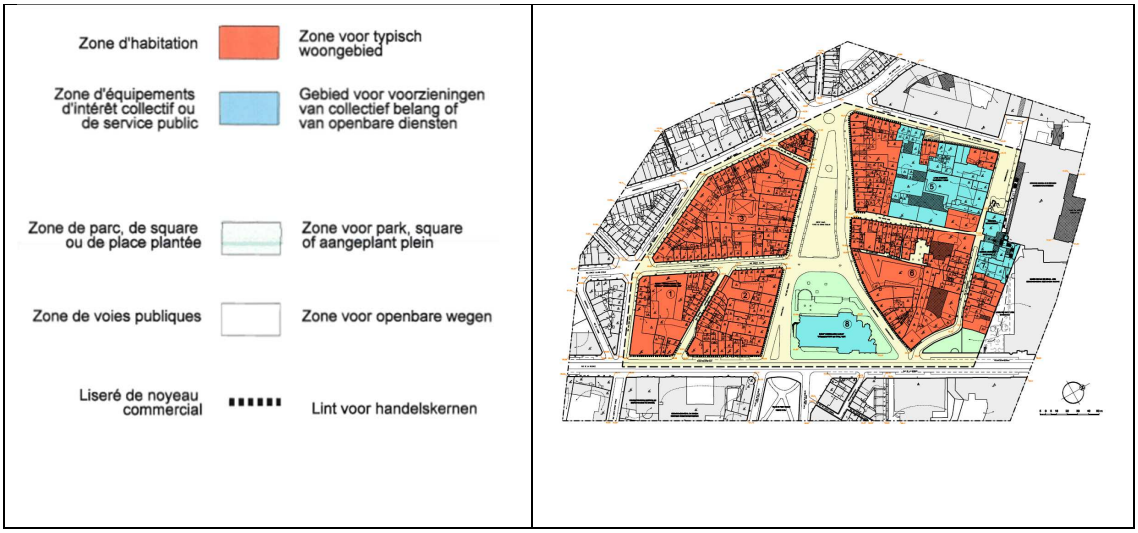




Nous sommes situés principalement en zone d'habitation au PRAS avec des liserés commerciaux le long de la rue de la Régence, de la rue des Sablons, de la place du Grand Sablon, de la rue de la Paille, de la rue de Bodenbroek et une petite partie de la rue de Ruysbroeck. Nous retrouvons également des zones d'équipements avec l'Eglise Notre-Dame des Victoires, l'école Dachsbek et une petite partie du complexe des musées royaux.

Le PPAS suit cette délimitation des zones à quelques exceptions près :

- Extension de la zone d'équipement rue de la Paille pour englober le site de l'école
- Limitation plus strict du liseré commercial rue de Ruysbroeck.



Plan d'affectations du PPAS

La suppression partielle de la prescription 2.2.7. « ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers d'une capacité maximum de vingt chambres et moyennant mesures particulières de publicité » aura peu d'impact pour le périmètre. En effet :

- La suite de la prescription 2.2.7. du PPAS est maintenue, à savoir « un même établissement hôtelier ne peut s'implanter sur plusieurs parcelles ». Le maintien de cette prescription permet de garantir la conservation du parcellaire historique étroit.
- On retombe sur la prescription 2.4. relative aux établissement hôteliers en zone d'habitation au PRAS : « Ces zones peuvent aussi être affectées aux établissements hôteliers d'une capacité de vingt chambres. Cette capacité peut être portée à cinquante chambres moyennant mesures particulières de publicité. »

Par ailleurs :

- Le recours à la prescription générale 0.12 du PRAS permet de préserver le logement (conditions de compensations strictes en cas de suppression de logements existants)
- La prescription 2.2 du PRAS (zone d'habitation) garantit la continuité du logement. Cette prescription pourrait néanmoins porter à interprétation pour la protection des intérieurs d'ilots (prescription 2.5.) « seuls les actes et travaux relatifs (…) aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ». Néanmoins, les prescriptions de la zone d'habitation font une distinction claire entre le commerce et les établissements hôteliers. Cette distinction devrait s'appliquer également ici.
- les zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au PPAS n'autorisent pas les établissements hôteliers.

Outre le logement et les zones d'équipements, les autres affectations ne seront pas impactées par la modification. Les prescriptions générales du PRAS protégeant les intérieurs d'ilots seront toujours d'application.

Carte des soldes de bureaux admissibles (CASBA) :

Nous sommes dans la maille BRU-06. En zone d'habitat, nous sommes en maille négative – 53.331. Dans ces zones au PRAS, il est dès lors impossible de délivrer des permis pour la réalisation de nouveaux bureaux.

1.2 Analyse comparative des prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du PPAS

En termes d'implantations, de profondeurs, de gabarits, d'accès aux étages, de toitures, d'esthétique, de « travaux autorisables en cas de restaurations, rénovations, transformations ou de nouvelles constructions », de cours et jardins, de cours et jardins avec constructions limitées d'annexes, de zones d'annexes, des zones de recul ou encore de zones de voies publiques, on recoure toujours aux prescriptions du RRU ainsi qu'à celles du PPAS. La modification n'aura aucun impact sur ces prescriptions. La réalisation d'un établissement hôtelier devra répondre aux prescriptions actuellement en vigueur.

4. Analyse des critères permettant de déterminer l'ampleur probable des incidences des plans

4.1 La mesure dans laquelle le plan concerné définit un cadre pour d'autres projets ou activités

Le PPAS consiste à définir les règles d'aménagement sur un périmètre déterminé, permettant ainsi la mise en place d'un cadre pour le développement de projets ou d'activités au sein du périmètre.

Avec la modification du PPAS, ce seront les règlementations et les dispositions en matières d'urbanisme existantes telles que le PRAS, le RRU et les prescriptions du PPAS restantes qui seront strictement d'application pour fixer les affectations et les caractéristiques du bâti. Les documents stratégiques, tels que le PRDD ou encore à terme le PCDD (en cours d'élaboration) définiront quant à eux, les principes de développements stratégiques. Chaque projet devra alors répondre à la notion du « bon aménagement des lieux ».

4.2 la mesure dans laquelle la modification du plan influence d'autres plans, ou programmes ou règlements, y compris ceux qui font partie d'un ensemble hiérarchisé ;

Différents outils urbanistiques destinés à régir et encadrer la matière de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire existent. Ces outils sont établis sur deux niveaux, l'échelon régional et communal. D'un point de vue hiérarchique, les plans d'aménagement qui s'inscrivent en amont du PPAS sont les suivants : les plans de développement (PRDD et PCD) et les plans d'affectation (PRAS).

Pour voir dans quelle mesure la modification du PPAS influence les autres plans, il y a lieu de les analyser un à un.

4.2.1 Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD)

Le PRDD, approuvé définitivement le 12 juillet 2018, a pour ambition de donner les réponses adéquates aux défis et enjeux que connait Bruxelles actuellement.

Le PRDD est peu prolixe concernant le périmètre du PPAS. On peut néanmoins retirer que le périmètre est :

- À proximité du Noyaux d'Identité Locale (NIL);
- En zone prioritaire de verdoiement ;
- Le long d'un maillage vert (rue de la Régence) ;
- Le long d'une ligne existante de transport en commun à haute capacité ;

=> La modification du PPAS n'empêchera pas de répondre aux différents objectifs fixés par le PRDD.

4.2.2. Le Plan Particulier d'Aménagement du Sol (PRAS)

Le PPAS a été approuvé en 2006, soit après l'approbation du PRAS en 2001. Depuis, le PRAS a été partiellement modifié, en vue de faire face à l'essor démographique et au manque d'infrastructures scolaires et de logements. Ce plan modifié, appelé le PRAS démographique a été adopté le 2/05/2013 et est d'application depuis le 21/12/2013.

Une des principales nouveautés apportées par le PRAS démographique est la possibilité de réaliser du logement dans les zones d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics, moyennant des mesures particulières de publicité. Les logements ne doivent plus être, comme auparavant, le complément usuel et accessoire de l'affectation principale.

En juillet 2019, le Gouvernement bruxellois inscrivait dans sa déclaration de politique régionale sa volonté de modifier le PRAS. L'objectif est d'approuver ce nouveau plan, appelé PRAS 2.0 pour la fin de l'année 2026. Le Gouvernement souhaite donner comme ambition au PRAS 2.0. de :

1. Clarifier les équilibres des fonctions ;
2. Traduire les maillages verts et bleus inscrits dans le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) ainsi que de mieux préserver des sites à haute valeur biologique ;
3. Offrir un cadre de développement à l'agriculture urbaine.
4. Traduire les objectifs du Plan Régional de Mobilité (PRM dit Good-Move) ;
5. Insérer des zones à densifier et à dédensifier ;
6. Développer une ville polycentrique (= la ville à 10 minutes) ;
7. Développer une ville résiliente face au changement climatique (augmentation des superficies en espaces verts, amélioration qualitative des intérieurs d'ilots, diminution des ilots de chaleur urbain (ICU), gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP), …) ;
8. Intégrer les nouvelles réalités d'une ville post-pandémie (projets temporaires, homeworking, co-working…).

=> Si l'on tient compte de ces nouveautés, la modification du PPAS aura peu d'influence sur le développement de la zone. Le PRAS permet de préserver le logement et les intérieurs d'ilots (cf. analyse ci-dessous). Le PPAS permet lui de préserver les zones d'équipements et les spécificités du parcellaire du périmètre.

On peut constater qu'un retour aux prescriptions du PRAS pour ce qui concerne les établissements hôteliers rencontre un des objectifs de la modification du PRAS : une plus grande mixité mais maîtrisée. Pour rappel, dans son avis du 15/07/2021 à propos de la modification du plan régional d'affectation du sol (PRAS), le Collège communal de la Ville de Bruxelles demande de revoir les prescriptions particulières pour les zones d'habitat (zone d'habitation à prédominance résidentielle & zone d'habitation) afin « d'entamer une réflexion économique à propos des seuils maximum autorisables du nombre de chambres pour les hôtels, notamment en centre-ville, et ce afin de s'assurer que ces seuils correspondent toujours bien à la réalité hôtelière actuelle ».

4.2.3. Le Plan Communal de Développement

Le PCD établi en 2004, a été approuvé plusieurs années après le PPAS en question. Cet outil de gestion et de planification se base sur 8 objectifs généraux, à savoir :

- Une ville habitée, stable et solidaire ;
- Une ville, moteur de développement économique et touristique intégré ;
- Une ville accessible à tous, en fonction d'un meilleur partage de l'espace ;
- Une ville verte, propre et durable ;
- Une ville belle, agréable à vivre ;
- Une ville équipée, au service de tous ;
- Une capitale, ville à échelle humaine ;
- Une ville organisée.

Le quartier du Grand Sablon est situé dans le PCD en :
- Zone de renforcement du logement
- Zone de revalorisation prioritaire de la fonction résidentielle - Noyau commercial à dynamiser
- Renforcer/rétablir la mixité des fonctions

Aujourd'hui, un nouveau Plan Communal de Développement Durable « La Ville en devenir » est en cours d'élaboration. Ce document stratégique a pour but de répondre aux défis et aux enjeux actuels et futurs de la Ville de Bruxelles.

=> La modification du PPAS ne va pas à l'encontre des différents objectifs fixés par le PCD.

4.3 l'adéquation entre la modification du plan et l'intégration des considérations environnementales, en vue, notamment de promouvoir un développement durable:

La modification du PPAS ne s'oppose nullement aux différents objectifs environnementaux que l'on connait aujourd'hui. Le site reste soumis aux différentes législations environnementales en vigueur qui visent à protéger les citoyens et la nature en imposant des normes de qualité contraignantes.

4.4 les problèmes environnementaux liés à la modification du plan ;

Les problèmes environnementaux peuvent toucher plusieurs domaines. Une analyse précise de chacun des domaines permettra de déterminer l'absence ou non d'incidence notable.

4.4.1 Au niveau de l'urbanisme

Au niveau des affectations

La modification du PPAS n°80-15 « Grand Sablon » porte sur 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. »[2]

Cette modification ne porte donc pas sur les affectations principales du PPAS et/ou du PRAS. L'établissement hôtelier est une affectation secondaire au PPAS et au PRAS. Le recours au PRAS pour déterminer le nombre de chambres maximum encadre strictement l'implantation d'établissement hôtelier en zone d'habitation et ne met pas en péril l'affectation principale qui est le logement.

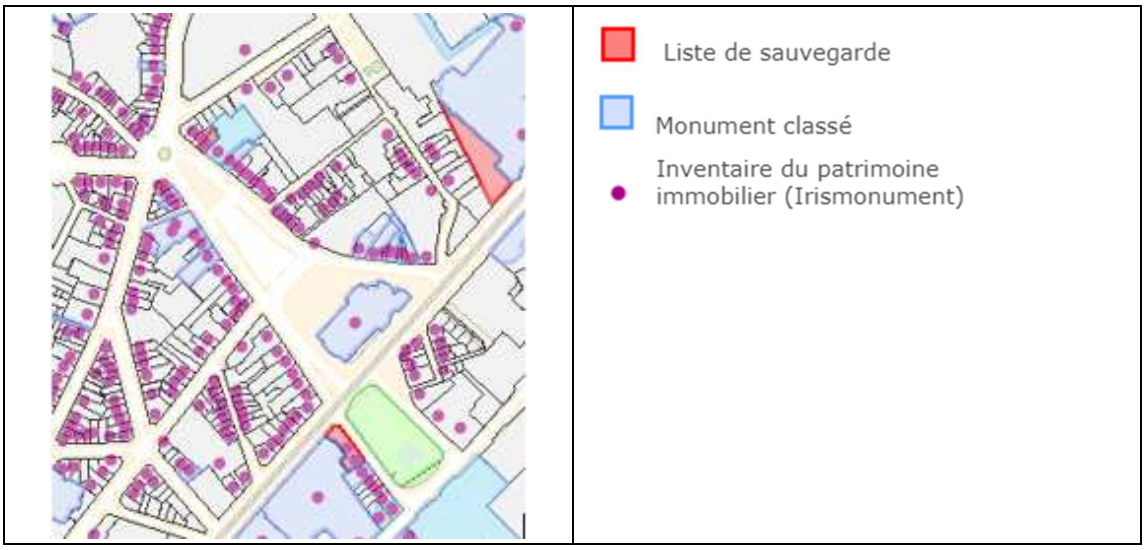
On peut donc considérer que l'impact de la modification sur les affectations est minime, également au regard du Cobat qui impose un rapport sur les incidences environnementales seulement à partir de 100 chambres.

Au niveau des caractéristiques physiques

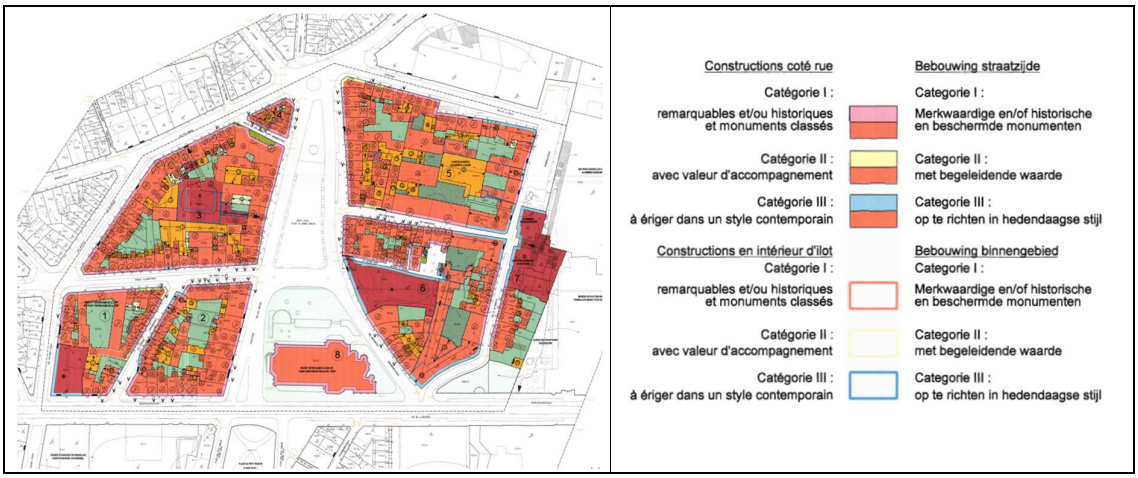
La modification du PPAS pourrait impliquer que les caractéristiques physiques du bâti qui y sont définies ne seront plus d'application. Néanmoins, nous ne sommes pas dans ce cas, la modification étant limitée à une affectation bien précise. Toutes les règlementations concernant les caractéristiques physiques resteront en vigueur et s'appliqueront aux projets éventuels d'établissement hôteliers de maximum 50 chambres (cf. point 1.2.).

[2] La seconde phrase de la prescription 2.2.7. - « un même établissement hôtelier ne peut s'implanter sur plusieurs parcelles » - est maintenue.

4.4.2. Au niveau du patrimoine



La zone est inscrite en ZICHEE au PRAS (zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement). Le périmètre accueille de plus un grand nombre de biens à haute valeur patrimoniale. Le plan d'implantations du PPAS confirme l'importance du patrimoine du Grand Sablon en établissant différentes catégories pour les bâtiments principaux mais également pour les biens en intérieur d'ilots. Chaque catégorie est accompagnée de prescriptions obligeant ou non à la réalisation préliminaire d'une étude historique et/ou archéologique lors de travaux, mais également de prescriptions portant sur l'esthétique des biens et les travaux autorisés permettant l'habitabilité des biens.

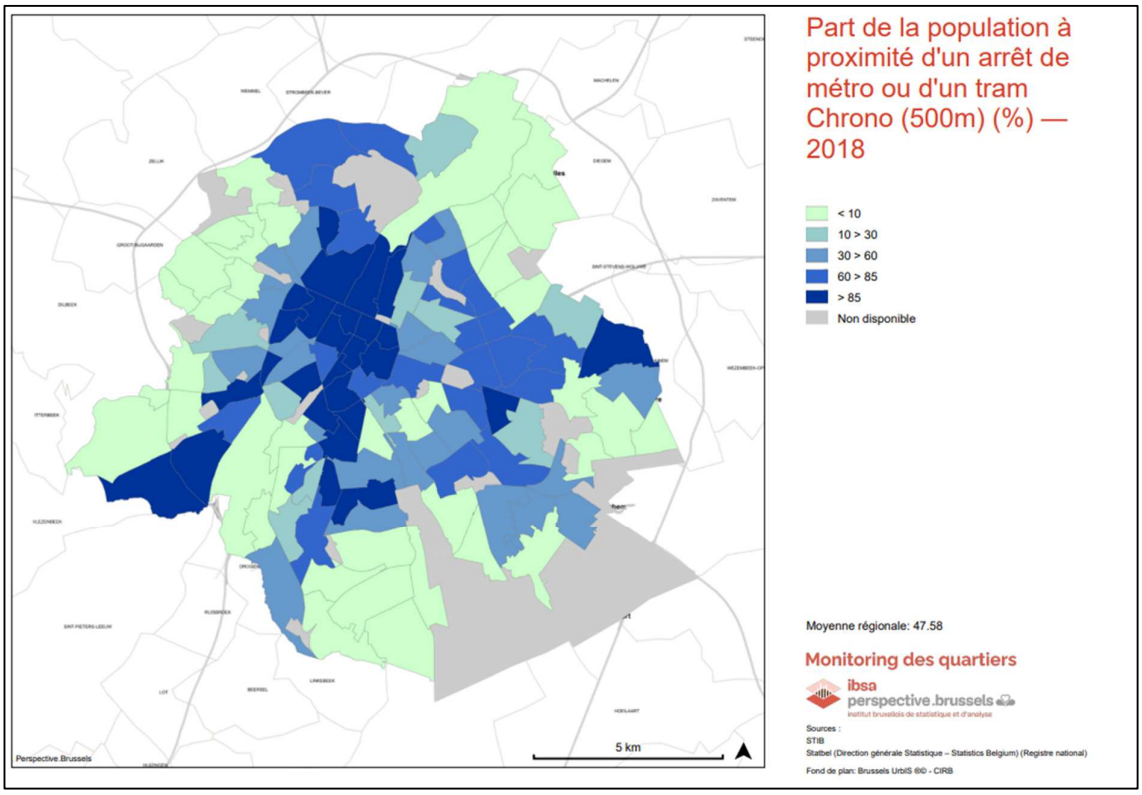


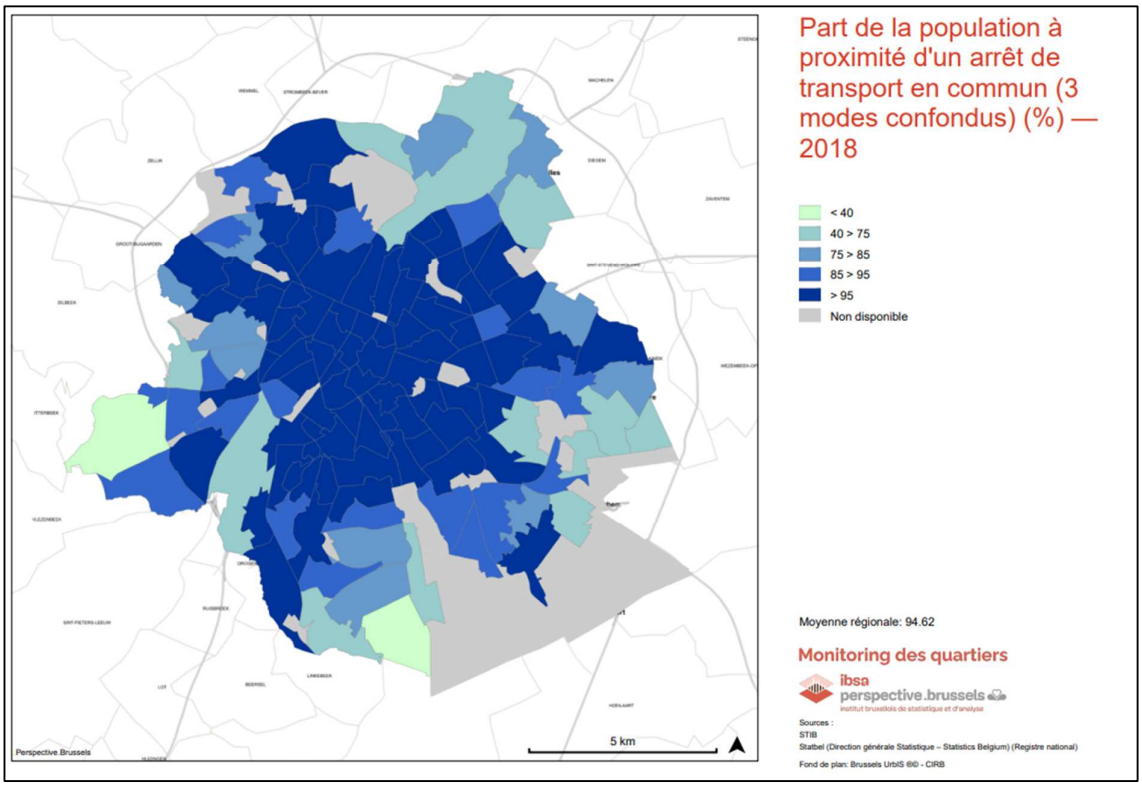
La modification du PPAS ne portera pas atteinte aux prescriptions patrimoniales du PPAS, ni aux autres règlementations en vigueur dans ce domaine.

4.4.3 Au niveau de la mobilité

Desserte en transports en commun :

Selon le Monitoring des quartiers, le quartier Sablon est extrêmement bien équipé en transports en commun.





Evaluation de l'impact de la modification sur le trafic automobile :

Afin de déterminer quelles parcelles sont mutables en hôtel de 20 à 50 chambres, nous avons utilisé la méthode par exclusion. Nous avons ainsi d'abord réalisé une carte en prenant en compte plusieurs critères :

- Dans les études d'incidences sur le plateau du Heysel, on considère qu'une chambre d'hôtel a en moyenne une superficie de 65m^2 brut. Un hôtel de 20 à 50 chambres a donc besoin d'une superficies plancher entre 1.300m^2 et 3.250m^2, voire plus.
- En reprenant le nombre de niveaux des biens du plan des gabarits du PPAS, nous avons pu déterminer une superficie au sol du bâti nécessaire pour implanter un hôtel, soit :
    - 2 niveaux : entre 650m^2 (20ch) à 1.625m^2 (50ch) – voire plus
    - 3 niveaux : entre 433m^2 (20ch) à 1.083m^2 (50ch) – voire plus
    - 4 niveaux : entre 325m^2 (20ch) à 812,5m^2 (50ch) – voire plus
    - 5 niveaux : entre 260m^2 (20ch) à 650m^2 (50ch) – voire plus
- Les intérieurs d'ilots sont protégés par le PPAS (zone de cours et jardin & zone de cours et jardin avec construction d'annexes limitée). La protection des intérieurs d'ilots est d'ailleurs un des objectifs du PPAS.
- Enfin le PPAS ne permet à un hôtel de s'implanter sur plusieurs parcelles.


VILLE DE BRUXELLES
Département Développement Urbain
Section Plan
STAD BRUSSEL
Departement Stadsontwikkeling
Sectie Plan
Niveaux admis par le PPAS - Toegelaten niveaus door de BBP
Rue Lebeau Lebeaustraat
Rue de la Paille Strostraat
Lebeaustraat
Rollebeekstraat Rue de Rollebeek
Rue Joseph Stevens
Rue des Pigeons
Korte Minimenstraat
Minimenstraat Rue des Minimes
Rue Watteeu
Watteeustraat
Grote Zavel
Place du Grand Sablon
Sint-Annastraat Rue Sainte-Anne
Sint-Jakobsgang Impasse Saint-Jacques
Rue de Ruysbroeck
Ruisbroekstraat
Bodenbroekstraat Rue Bodenbroek
Regentschapsstraat
Museumplein Place du Musée
Rue des Sablons
Zavelstraat
Rue Ernest Allard
Ernest Allardstraat
Rue Coppens Coppensstraat
Rue de la Régence Regentschapsstraat
Koningsstraat Rue Royale
Vierheemskinderenstraat
Rue des Six Jeunes Hommes
Kleine Zavel
Place du Petit Sablon
Karmelietenstraat Rue des Petits Carmes
Wolstraat Rue aux Laines
Van Moerstraat Rue Van Moer
Rue de l'Arbre Boomstraat
Périmètre du PPAS Gran Sablon
Permeter van de BPP Grote Zavel
2 niveaux
2 niveaus
3 niveaux
3 niveaus
4 niveaux
4 niveaus
5 niveaux
5 niveaus
DATE - DATUM : 10/08/2023
Réalisé par - Gerealiseerd door:
Département Développement Urbain
Cartographie et Design
Departement Stadsontwikkeling
Cartografie en Tekenen
Réalisé avec Brussels Urbis ®© - Distribution & Copyright CIRB
Verwezenlijkt door middel van Brussels Urbis ®© - Verdeling & Copyright CIBG

Ces 2 critères (superficies et niveaux) ont permis de dresser une carte des parcelles ayant des superficies bâties au sol capables d'accueillir un hôtel de 20 chambres et plus :



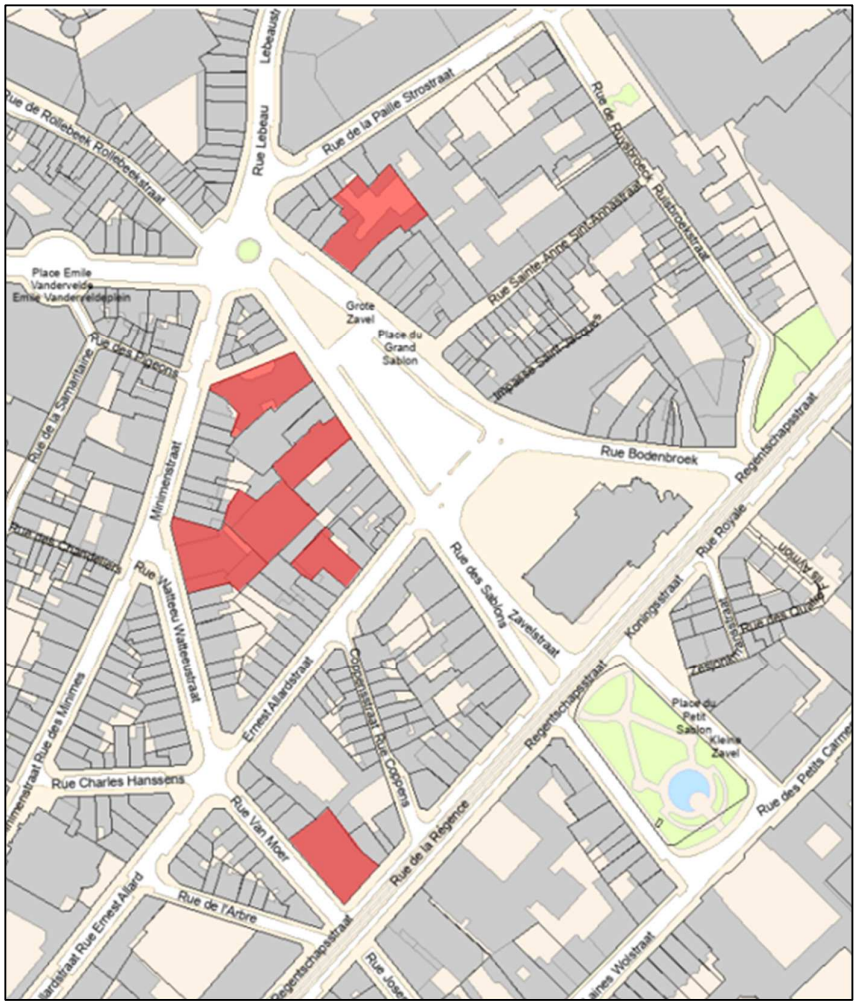
Les parcelles reprises dans cette dernière carte ont fait ensuite l'objet d'une analyse d'affectation de droit et de fait. Ainsi, nous avons pu exclure :

- Les biens affectés en équipement au sein du PPAS :
  - L'école Dachsbeck – rue de la Paille 24 et rue de Ruysbroeck 35
  - Les bâtiments faisant partie du complexe des musées royaux, rue de Ruysbroeck 8-12
- Les biens qui sont des équipements de fait :
  - L'Institut Notre-Dame de Joie, rue Ernest Allard 26-28
- Les biens qui sont déjà affectés en hôtel :
  - NH hôtel, rue Bodenbroek 2-4
  - 9Hôtel Sablon, rue de la Paille 2-8
- Les logements qui sont protégés par la prescription 0.12. du PRAS[3] :
  - Logements rue de Ruysbroeck 37-39 ; 45-47 ; 63-67
  - Logements rue Sainte-Anne 2-8
  - Logements rue de Bodenbroek 22-24
  - Logements Place du Grand Sablon 8-9 ; 20-21 ; 39
  - Logements rue Ernest Allard 2-16
- Les biens en cours de demande de permis :
  - Place du Grand Sablon 13-13 : demande de permis d'urbanisme introduite le 21 juin 2023 pour du commerce au rez et la création de 6 unités de logement (réf communale : G615/2023 – réf. Régionale : 04/XFD/1906096)

Il reste par conséquent 7 parcelles qui pourraient potentiellement être affectées en hôtel :

- La parcelle Place du Grand Sablon 5 – affectation commerce/activités productives et logement (les renseignements urbanistiques n'ont pu en déterminer le nombre)
- La parcelle rue des Minimes 4 – bâtiment vide anciennement affectés en bureaux et commerce
- La parcelle Place du Grand Sablon 37 – commerce au rez et bureau aux étages
- La parcelle rue Ernest Allard 11-13 – vide et anciennement bureaux
- La parcelle rue de la Régence 35-39 – bureaux
- La parcelle rue Watteeu 2-8 – bureaux
- La parcelle en intérieur de l'ilot Grand Sablon/Allard/Watteeu/Minimes – commerce

[3] Logements de fait et de droit (permis d'urbanisme, renseignements urbanistiques)



Carte des parcelles pouvant accueillir des hôtels tant en superficies qu'en affectation

Adresse	Estimation du nbre maximum de chambres autorisables selon le PPAS modifié[4]
Place du Grand Sablon 5	42
Place du Grand Sablon 37	22
Minimes 4	48
Allard 11-13	22
Régence 35-39	50
Watteu 2-8	38
Intérieur d'ilôt	27
	TOTAL : + 249 chambres

[4] On considère que vu le peu de rentabilité économique d'un hôtel de 20 chambres maximum, aucun nouvel hôtel n'aurait été ouvert sous le PPAS Grand Sablon non modifié.

Il est important de souligner qu'il s'agit ici **d'une extrapolation maximaliste**. Il est en effet peu probable que toutes ces parcelles soient simultanément affectées en hôtels. Néanmoins avec ce chiffre de +249 chambres, nous pouvons estimer l'impact sur le trafic de voitures. L'étude d'incidences de la demande de permis d'urbanisme (L1725/2022) pour un complexe de logement/bureaux/commerces/hôtel à la rue Lebeau propose ainsi des parts modales fournies par le bureau ARIES sur base de ses dernières analyses sur cette thématique dans un contexte urbain similaire.

Hôtel	Travailleurs	Visiteurs
VP	13%	9%
Vpassager	2%	6%
Taxi	0%	20%
TC	78%	65%
Vélo	2%	0%
Marche	5%	0%

Figure 137 : Hypothèses de part modale employées à l'origine et à destination du périmètre de la demande (ARIES, 2021)

La part modale de la voiture, tant pour les visiteurs que pour les travailleurs est faible.

Pour les visiteurs, si on considère que l'on a 1,5 visiteurs par chambre[5], on arrive à un total de 373. La part modale des visiteurs est de 9%, donc 33 voitures.

Pour les employés, on estime que les hôtels seront des hôtels de 3 à 5 étoiles. On peut ainsi calculer les ratios d'employés par chambres, avec max. 1 employé par chambre (cf. point 4.4.6.) ou 249. La part modale pour les travailleurs est de 13%, soit 32 voitures ou 64 déplacements sur la journée (trajets « maison-travail » et « travail-maison »).

On arrive donc à un totale d'une possible augmentation de déplacements de voitures privées de 97 voitures par jour.
Il est nécessaire de souligner que ces hôtels potentiels remplaceraient des activités existantes, notamment de bureaux (FGTB rue Watteeu ou encore les bureaux du Benelux rue de la Régence). Ces 97 mouvements journaliers ne seraient donc pas une addition à 100% au trafic existant mais remplaceraient partiellement d'autres mouvements journaliers existants.

Les comptages les plus récents sont ceux de l'étude d'incidences pour le projet de la demande de permis d'urbanisme (L1725/2022), dit projet « Lebeau ». Selon cette étude, « en semaine, un jour ouvrable moyen, le premier pic de déplacement survient entre 8h et 9h (± 480 déplacements/heure). Ce pic est alimenté principalement par les bureaux (arrivée des travailleurs sur le site). On retrouve également les départs des habitants des logements (départ vers le travail, l'école…). Le second pic de la journée a lieu entre 17h et 18h (± 496 déplacements/heure)».

[5] Estimation de 2014 de l'INSEE, l'Institut National (français) de la Statistiques et des Etudes Economiques https://www.insee.fr/fr/statistiques/1283850#:~:text=Chaque%20jour%2C%20en%20moyenne%2C%20543,%C3%A9conomique%20dans%20les%20ann%C3%A9es%201980.

Période	Trafic existant rue Lebeau (deux sens confondus)	
	Avec le site inoccupé	Avec bâtiments existants sur site occupés (+125 véh/h)
JOM[3] en HPM (8h-9h)	480	605
JOM en HPS (17h-18h)	496	621
Samedi (15h-16h)	465	0

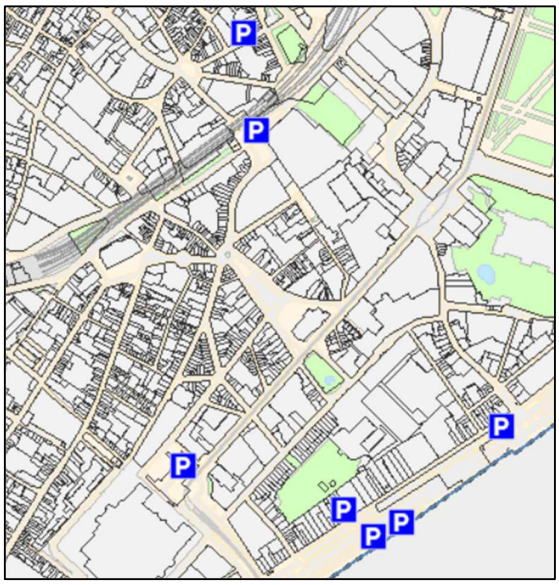
En prenant ces chiffres sur uniquement 2h, nous avons une augmentation théorique de moins de 10% du trafic. Nous ne possédons pas de chiffres sur l'entièreté de la journée. Néanmoins, toujours selon l'étude, cela représenterait environ 25% des déplacements motorisés journaliers. **On aurait alors une augmentation de moins de 2,5% sur la journée entière** (et à condition que tous les hôtels ouvrent simultanément)**.**

Le schéma de circulation du Pentagone, adopté par la Ville de Bruxelles en 2022, n'a quant à lui, pas modifié fondamentalement les sens de circulation sur le périmètre du PPAS. De manière globale, ce schéma de circulation a pour objectif d'éviter le trafic de transit, notamment par le centre-ville. Selon cette logique, les voitures qui se rendraient aux hôtels potentiels viendraient donc principalement par la petite ceinture et rue de la Régence.

Le stationnement :

Le PPAS se situe en zone A sur la carte d'accessibilité du RRU.

Pour les visiteurs venus en voiture particulière, les deux hôtels existants proposent des places de parkings privées au tarif de 30euros par jour. En cas d'indisponibilité de places, ceux-ci renvoient vers les parking Albertine et Grand-Place. On trouve d'ailleurs plusieurs parkings publics situés entre 300 et 400m du centre du périmètre du PPAS. Ces parkings ont des tarifs à la journée de 22euros, soit 8 euros moins chers que ceux pratiqués par les hôtels existants.



Carte des parkings publics autour du périmètre du PPAS

Les hôtels potentiels ne possèdent pas de parking privé, à l'exception notable des biens rue de la Régence (parking en sous-sol de 38 places selon le permis d'environnement PLP/2/2006/279331), rue de Watteau (6 places selon le permis W20/2019) et Place du Grand Sablon qui possède une cour intérieure et qui peut accueillir jusqu'à 10 voitures environ).

Le nouveau règlement communal place le Pentagone en zone grise. Pour les visiteurs, cela signifie qu'ils peuvent stationner pour une durée de maximum 4h30 en payant à l'horodateur ou via APP/SMS. La période réglementée court de 9h à 21h du lundi au samedi inclus excepté les jours fériés. Les employés peuvent, eux, obtenir une carte de stationnement sous conditions.

Au vu de ce qui précède, on peut donc considérer que la modification du PPAS est peu susceptible de présenter un impact sensible sur la mobilité dans la zone à travers les déplacements induits par l'augmentation de la capacité du nombre de chambres autorisables d'un établissement hôtelier sur le périmètre du PPAS.

4.4.4 Au niveau du sol, du sous-sol et des eaux

Le PPAS ne contient aucune prescription spécifique quant au sous-sol ou portant sur la problématique de l'eau.

La modification du PPAS n'aura pas d'effets négatifs pour les intérieurs d'ilots au regard des éléments suivants :

- L'article 13 du RRU vise une surface perméable d'au moins 50% dans les zones de cours et jardins est d'application. De plus, les toitures vertes non accessibles de plus de 100m² doivent être aménagées en toitures verdurisées.
- La prescription 0.2. du PRAS vise la réalisation d'espaces verts sans restriction dans toutes les zones, notamment en vue de contribuer à la réalisation du maillage vert.
- La prescription 0.6. du PRAS indique que les actes et travaux doivent améliorer, en priorité, les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favoriser le maintien ou la création de surfaces de pleine terre. Les actes et les travaux qui portent atteintes aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité.

4.4.5 Au niveau de la faune et la flore

La modification du PPAS n'aura aucun impact sur la faune et la flore. En effet, les prescriptions du PRAS, du PPAS et du RRU protégeant les intérieurs d'ilots seront toujours d'application.

4.4.6 Au niveau social et économique

L'autorisation d'implanter un hôtel de max. 50 chambres sous conditions de mesures particulières de publicité au lieu de maximum 20 sur le périmètre du PPAS « Grand Sablon » est susceptible de présenter un impact mineur sur le domaine social et économique :

Au **niveau du logement**, la modification du PPAS a peu d'impact car le PRAS protège le logement via sa donnée essentielle 0.12. Le logement reste par ailleurs l'affectation principale au PRAS et au PPAS sur la grande majorité du périmètre.

Au **niveau économique,** la modification du PPAS permet de répondre à une réalité de terrain. Une analyse de la situation hôtelière au sein de la zone UNESCO de la Ville de Bruxelles en 2020 tendait à montrer que les petites structures hôtelières sont marginales comparées aux établissements avec une grande capacité. Les hôtels entre 20 et 50 chambres semblent disparaître au profit des apparts-hôtel. Cette réalité a été confirmée lors de la mise à jour de la liste des hôtels existants (liste de Visit.brussels), reprenant leurs catégories (nombre d'étoiles) et leurs capacités (nombres de chambres). A une exception près, les hôtels de max. 20 chambres dans les catégories de 2 à 5 étoiles, ont disparu du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale.
Par ailleurs, on constate que plus les établissements sont luxueux, plus les capacités moyennes restent élevées (+ de 100 chambres). Il n'en reste pas moins que pour chaque catégorie, des hôtels ayant entre 20 et 50 chambres existent sur le territoire communal :

Etoiles	Proportion de l'offre*	Cap. moyenne (cha.)**
5	1/8	43
4	5/21	36
3	5/14	31
2	4/4	38

* Nombre d'hôtels de max. 50 ch. /Nbre total d'hôtels de la catégorie
** Capacité moyenne en nombre de chambres des hôtels entre 20 et 50 ch.

Au sein du périmètre du PPAS « Grand Sablon », on retrouve ainsi le 9Hôtel Sablon – 4 étoiles - rue de la Paille (34ch.)

Un autre hôtel est également présent au sein du périmètre du PPAS (pour un total de 2), à savoir le NH Collection Grand Sablon avec 196 chambres.

Ces hôtels sont situés le plus souvent dans un bâti plus ancien, et donc patrimonial. Les hôtels avec de plus grandes capacités sont souvent situés dans des zones administratives au PRAS. Les tendances observées ci-dessus semblent se confirmer via une analyse des demandes de permis pour des établissements hôteliers ces 10 dernières années (extraction Nova). Les

données disponibles via ce logiciel étant moins complètes, il est néanmoins impossible d'en ressortir une analyse aussi fine.

On peut donc considérer qu'autoriser des établissement hôteliers de max. 50 chambres au sein du périmètre permettra de mieux coller à la réalité de ce secteur économique tout en respectant le bâti grâce à des capacités qui restent très raisonnables.

La possibilité d'accueillir de nouveaux établissements hôteliers permettra également de créer de l'emploi dans un périmètre déjà touristique.
Il est difficile d'estimer le nombre d'emplois créés par un hôtel de 50 chambres max. Le Cobat impose la réalisation d'un rapport d'incidences environnementales (RIE) à partir de 100 chambres pour les hôtels. Les rares RIE disponibles avec un nombre de chambres proches de 100 sont de faibles qualités et n'apportent pas de réponses à cette question. A titre informatif, un site français spécialisé dans la réalisation de Business plan pour l'hôtellerie (CHR)[6] estime les ratios suivants :

En fonction de la catégorie de l'hôtel (sans restaurant) le ratio employé/chambre, s'échelonne de :

- 0,10 pour un hôtel simple avec 1 étoile.
- 0,25 pour un hôtel de 2 étoiles.
- 0,5 pour un hôtel de 3 étoiles.
- 1 pour un hôtel de 4 étoiles.

Au vu de la localisation du périmètre du PPAS « Grand Sablon », on pourrait estimer le nombre d'emplois créé par hôtel entre 25 et 50 pour un hôtel de 50 chambres.

4.4.7 Au niveau de l'être humain,

Nous n'avons pas relevé d'incidence pour ce domaine.

Nous n'avons pas relevé d'incidence pour les autres domaines.

4.5 L'adéquation entre la modification du plan et la mise en œuvre de la législation communautaire relative à l'environnement

Il n'y a pas de contraintes vis-à-vis de la législation communautaire relative à l'environnement.

5. Caractéristiques des incidences liées à la modification du PPAS et de la zone susceptible d'être touchée

5.1 La probabilité, la durée, la fréquence et le caractère réversible des incidences:

[6] https://chasseurdefonds.com/comment-apprecier-leffectif-dun-hotel-sans-restaurant/

En cas de modification du PPAS, les incidences sont quasiment inexistantes.

5.2 Le caractère cumulatif des incidences:

Sans objet.

5.3 La nature transfrontalière des incidences:

Sans objet.

5.4 Les risques pour la santé humaine ou pour l'environnement (à cause d'accidents, par exemple):

Sans objet.

5.5 La magnitude et l'étendue spatiale géographique des incidences (zone géographique et taille de la population susceptible d'être touchée):

La modification du PPAS est susceptible d'induire une légère augmentation du nombre de touristes sur le périmètre (ainsi que de travailleurs) mais au vu des chiffres projetés, les incidences seraient minimes.

5.6 La valeur et la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée, en raison:

→ **de caractéristiques naturelles ou d'un patrimoine culturel particuliers**

Voir le point suivant « les incidences pour des zones ou des paysages jouissant d'un statut de protection reconnu au niveau national, communautaire ou international ».

→ **d'un dépassement des normes de qualité environnementales ou des valeurs limite**

Sans objet.

→ **de l'exploitation intensive des sols**

Sans objet.

→ **les incidences pour des zones ou des paysages jouissant d'un statut de protection reconnu au niveau national, communautaire ou international**

Sans objet.

6. Conclusions

Au regard des éléments développés ci-dessus, nous pouvons conclure que la modification du plan, n'aura pas d'incidences notables sur l'environnement.

Les prescriptions du RRU, du PRAS, du PPAS « Grand Sablon » et enfin la notion du bon aménagement des lieux permettront au quartier de poursuivre son développement de manière harmonieuse.

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 :

  - La prescription 0.12. du PRAS qui encadre de façon strict toute suppression de logement ;
  - La prescription 2.4. du PRAS qui autorise un maximum de 50 chambres en zone d'habitation (moyennant mesures particulières de publicité) ;
  - Les prescriptions du PRAS, RRU et PPAS qui limitent les interventions en intérieurs d'ilots ;
  - 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 ;
  - Les prescriptions du PPAS qui encadrent chaque projet sur les questions esthétiques et patrimoniales ;
  - La prescription 2.2.7. du PPAS qui empêche toute implantation d'établissement hôtelier sur plusieurs parcelles.