



## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

### DEMANDE MIXTE DE PERMIS D'URBANISME (PU11581) ET D'ENVIRONNEMENT (PE/1645)

Réunion publique d'information organisée le 09/10/2025

Inscription obligatoire - urbanisme@etterbeek.brussels ou 02/627 27 58

Le projet suivant est mis à l'enquête publique:

**Adresse du bien: Chaussée de Wavre 1013 - 1017 Boulevard du Triomphe 15 - 19**

#### Objet de la demande:

**Demande initiale** - rénover en sous-sol les anciennes glacières royales et construire un ensemble immobilier mixte comprenant au rez-de-chaussée des commerces (commerces de détail et grands commerces spécialisés), ainsi que des équipements intérêt collectif et de service public, aux étages, 171 appartements et un logement collectif de 220 unités (résidence pour étudiants) avec 1 logement accessoire (concierge), et en sous-sol un parking de 284 véhicules (266 voitures et 18 motos) répartis sur 3 niveaux, articulés autour d'un espace vert privé

**Demande modifiée** - rénover en sous-sol les anciennes glacières royales et construire un ensemble immobilier mixte comprenant au rez-de-chaussée des commerces (commerces de détail et grands commerces spécialisés), ainsi que des équipements intérêt collectif et de service public, aux étages, 128 appartements et un logement collectif de 226 unités (logements pour étudiants) avec 1 logement accessoire (concierge), et en sous-sol un parking de 189 véhicules

Nature de l'activité principale : logement

Périmètre et zone :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (A.G.R.B.C. du 03/05/2001) : zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants

Motifs principaux de l'enquête :

- application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 4.2. du PRAS (implantation d'un grands commerces spécialisé de moins de 3500 m<sup>2</sup>)
- application de la prescription particulière 4.2.3° du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m<sup>2</sup>)
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 149 du COBAT (MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU)
- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU
- dérogation du titre I du RRU à l'art.4 (profondeur de la construction) ; à l'art.5 (hauteur de la façade avant) ; à l'art.6 (toiture d'une construction mitoyenne) ; à l'art.7 (implantation - constructions isolées) ; à l'art.8 (hauteur - constructions isolées) ; à l'art.11 (aménagement de la zone de recul) & à l'art.13 (maintien d'une surface perméable) ;
- Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>)
- Art. 142 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B
- Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B
- 23) Activités productives, de commerce de gros ou de dépôt situées dans une zone principalement affectée au logement et dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
- 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie au sol



Rub.	Installation	Seuil	Classe
47-A	Dépôts de déchets non dangereux	126,2 m <sup>2</sup>	2
62-4A	Géothermie fermée	80 sondes à 113 m	1C
68-B	Parking couvert	189 emplacements	1B
90	Magasin	1395 m <sup>2</sup>	1D
132-A	Pompe à chaleur	PAC booster ECS bloc A: 17 kW ; 4 kg R134A ; 5,72 téqCO <sub>2</sub>	3
132-B	Pompes à chaleur	PAC eau/eau bloc A: 91 kW ; 42 kg R1234ze ; 0 téqCO <sub>2</sub> PAC air/eau appoint bloc A : 119 kW ; 32 kg R32 ; 21,6 téqCO <sub>2</sub> PAC air/eau chauffage bloc B : 119 kW ; 32 kg R32 ; 21,6 téqCO <sub>2</sub>	2
148-A	Transformateur statique	1000 kVA	3
153-A	Ventilateurs	4x 20.000 m <sup>3</sup> /h	2
179	Bassins d'orage	12, 19 et 84 m <sup>3</sup> (total 115 m <sup>3</sup> )	3

Motifs principaux de demande d'avis de la commission de concertation :

- application de l'art. 207 §3 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans)

**L'enquête publique se déroule du 28/08/2025 au 26/09/2025.**

La réunion de la commission de concertation est fixée **au jeudi 09 octobre 2025, à l'administration communale d'Auderghem - rue Emile Idiers 12 - 1160 Bruxelles**. Seules les personnes formellement invitées y seront admises.

Pendant toute la durée de l'enquête publique le dossier complet de la demande peut être consulté :

- **en ligne** : <https://openpermits.brussels/>

- si la consultation en ligne n'est pas possible, consultation sur rendez-vous à prendre au 02/627 27 58.

Les avis d'enquête publique ainsi que l'ordre du jour de la Commission de Concertation peuvent également être consultés sur le site [etterbeek.brussels](http://etterbeek.brussels)

Des explications techniques concernant le dossier peuvent être obtenues par email : [urbanisme@etterbeek.brussels](mailto:urbanisme@etterbeek.brussels) ou téléphone au 02/ 627 27 58.

Les observations et réclamations au sujet du dossier peuvent être adressées par courrier électronique (**[urbanisme@etterbeek.brussels](mailto:urbanisme@etterbeek.brussels)**) ou par écrit au Collège des Bourgmestre et Echevins à l'adresse suivante : – avenue des Casernes 31/1 à 1040 ETTERBEEK **au plus tard le 26/09/2025** ou, si ce n'est pas possible, oralement sur rendez-vous.

Pendant la durée de l'enquête publique, toute personne peut faire valoir ses observations et/ou réclamations et/ou demander par écrit au Collège des Bourgmestre et Echevins, à être entendue par la Commission de Concertation.

**A Etterbeek, le 24/07/2025**

Par le Collège :

La Secrétaire communale,,  
Annick PETIT

Le Bourgmestre,  
Vincent DE WOLF

Le présent avis d'enquête ne préjuge en rien de l'avis de la commune sur ledit dossier.