



## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Ref.Dossiers : 2022/1661=221/080 et 2022~74=221/079

Le projet suivant est mis à l'enquête publique :

Adresse du bien : **Rue du Progrès 80**

Identité du demandeur : **CCN DEVELOPMENT**

Demande mixte de permis d'urbanisme et de permis d'environnement

### Urbanisme :

**Demande initiale avant étude d'incidences environnementale :** Construire, sur le site de l'ancien CCN à démolir, 4 immeubles mixtes comprenant 509 logements, 92.000m<sup>2</sup> de bureaux, 7.900m<sup>2</sup> de commerces, 6.400m<sup>2</sup> d'équipements, 682 emplacements de parking voitures et aménager les abords (voirie, espaces accessibles au public); et abattre 3 arbres.

**Demande amendée après étude d'incidences environnementale :** Construire, sur le site de l'ancien CCN à démolir, 4 immeubles mixtes comprenant 518 logements, 80.073m<sup>2</sup> de bureaux, 6.487m<sup>2</sup> de commerces, 16.327m<sup>2</sup> d'équipements, 741 emplacements de parking voitures et aménager les abords (voirie, espaces accessibles au public); et abattre 3 arbres.

**Demande amendée après demande de modification des plans suivant l'art. 191 du COBAT :** Construire, sur le site de l'ancien CCN à démolir, 4 immeubles mixtes comprenant 533 logements, 77.460m<sup>2</sup> de bureaux, 6.109m<sup>2</sup> de commerces, 11.953m<sup>2</sup> d'équipements, 706 emplacements de parking voitures, aménager les abords (voirie, espaces accessibles au public) et abattre 3 arbres.

### Environnement :

Exploiter des installations classées d'immeubles mixtes de logements, bureaux commerces et équipements

**Zone :** zone administrative, avec une galerie marquée d'un « G » (liseré commercial), le long d'un espace structurant, le bien se situe également dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) «QUARTIER OUEST DE LA GARE DU NORD » de la commune de Schaerbeek, approuvée par le Conseil communal le 31 mai 2023 et par le GRBC le 13 juillet 2023 (publication au Moniteur Belge [MB] le 11 septembre 2023)

### Motifs principaux de l'enquête :

#### **En urbanisme :**

- COBAT : application de l'art. 126§11 : dérogation à un PPAS ; application de l'art. 176/1 : MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme ; application de l'art. 188/7 : MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU ;
- PRAS : application de la prescription particulière 7.3° : plus de 1000m<sup>2</sup> de commerce en zone administrative ; application de la prescription particulière 7.4° : modification des caractéristiques urbanistiques ; application de la prescription particulière 22. : affectation des commerces aux étages, superficie des commerces supérieures à 2500 m<sup>2</sup> ;
- RRU : dérogation au Titre I, article 7 : Implantation d'une construction isolée ; article 8 : Hauteur d'une construction isolée ; article 10 : Eléments en saillie sur la façade ; article 11 : Zone de recul aménagée en jardinet ; article 13 : Maintien d'une surface perméable ;
- PPAS : dérogation au PPAS 19 « QUARTIER OUEST DE LA GARE DU NORD » de la commune de Schaerbeek, approuvée par le Conseil communal le 31 mai 2023 et le GRBC le 13 juillet 2023 (publication au MB le 11 septembre 2023) : PG.1 §5 : profondeur des constructions ; PG.2 §3 : qualité des logements ; PG.7 §1 : développement du biotope ; PG.8 §1 : gestion des eaux ;

**En environnement :** Art. 30 et art. 31 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

Pour les installations suivantes :

**Rez-de ville :** Parking de 35 places

**Sous-sol :** Citernes non-enterrées double parois (total 2100l de diesel) - Groupes de secours (moteurs pompe 2x 90kW) - Groupes de secours (moteur 300kW) - Transformateur statique (630 kVA) - Groupes de ventilation (3 x 40.000 m<sup>3</sup>/h) - Parking couverts (706 places)

**Bâtiments A :** Dépôts de déchets non dangereux (total 117m<sup>2</sup>) - Citernes non-enterrées double parois (total 1900l de diesel) - Groupes de secours (moteur 215kW) - 3 pompes à chaleur (70 kW, 81,50 kg R454B et 38 T.eq.CO<sub>2</sub> - 245 kW, 317 kg R513A et 200 T.eq.CO<sub>2</sub> - 110 kW, 156 kg R513A et 98,4 T.eq.CO<sub>2</sub>) - Transformateurs statiques (2x630 kVA - 1x400 kVA)



**Bâtiments B** : Dépôts de déchets non dangereux (total 240m<sup>2</sup>) - Citerne non-enterrées double parois (total 400l de diesel) - Groupes de secours (moteur 215kW) - 2 pompes à chaleur (272 kW, 598 kg R513A et 377,3 T.eq.CO2 - 272 kW, 598 kg R513A et 377,3 T.eq.CO2) - Transformateurs statiques (1x630 kVA et 1x 800 kVA) - Groupes de ventilation (2 x 40.000 m<sup>3</sup>/h) - Bassin d'orage (81m<sup>3</sup>)

**Bâtiments C et D** : Dépôts de déchets non dangereux (total 160m<sup>2</sup>) - Citernes non-enterrées double parois (total 1600l de diesel) - Groupes de secours (moteurs 4x 215kW) - 3 pompes à chaleur (272 kW, 598 kg R513A et 377,3 T.eq.CO2 - 272 kW, 598 kg R513A et 377,3 T.eq.CO2 - 317 kW, 475 kg R513A et 299,7 T.eq.CO2) et un chiller (444 kW, 850 kg R1234ze et 0 T.eq.CO2) - Tour de refroidissement (2 tours) - Transformateurs statiques (4x1000 kVA - 3x 800 kVA - 2x400 kVA - 2x630 kVA et 1x250 kVA) - Groupes de ventilation (4 X 54.000 m<sup>3</sup>/h - 4 x 50.000 m<sup>3</sup>/h - 4x 45.000 m<sup>3</sup>/h - 2x25.000 m<sup>3</sup>/h - 6 x 20.000 m<sup>3</sup>/h) - Bassin d'orage (55 m<sup>3</sup>)

**Magasin pour la vente au détail** : 1 commerce de plus de 1000 m<sup>2</sup>

**Rubriques** : 47A - 88.3A - 90 - 104A - 104B - 132A - 132B - 132C -148A - 153A - 179 - 224

**L'enquête publique se déroule :**

**À partir du 04/05/2026 et jusqu'au 02/06/2026 inclus**

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier est consultable en ligne : <https://openpermits.brussels>

Le dossier est également consultable à l'administration communale :

- À l'adresse suivante : accueil de l'Hôtel communal, Place Colignon 100, 1030 Bruxelles :
- **du lundi au vendredi : entre 9 heures et 12 heures**
- **le jeudi : entre 16h30 et 19 heures**
- **le jeudi jusqu'à 20 heures (sur rendez-vous pris par téléphone au 02 244 75 11).**
- **Les renseignements ou les explications techniques concernant le dossier peuvent être obtenues au même endroit le lundi entre 9 heures et 12 heures**

Les observations et réclamations au sujet du dossier peuvent être formulées durant la période d'enquête précisée ci-dessus **au plus tard le 02/06/2026**, soit :

- Par écrit à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins
  - o à l'adresse mail : **mpp@1030.be**
  - o à l'adresse postale: Hôtel communal - Bureau 2.08 - Département Urbanisme-Environnement - place Colignon 100 - 1030 Bruxelles
- Au besoin oralement, auprès de l'administration communale identifiée ci-dessus, qui se chargera de les retranscrire et d'en délivrer gratuitement une copie au déclarant.

Toute personne peut, dans ses observations ou réclamations, demander à être entendue par la Commission de Concertation qui se tiendra :

- **le lundi 15 juin 2026**
- **à l'adresse : Hôtel communal - Salle du Collège.**

L'ordre de passage du dossier en commission de concertation figure sur le site internet de la commune ou est disponible, sur demande, au département de l'Urbanisme-Environnement au plus tôt 15 jours avant la séance de la commission.

**L'enquête annoncée ci-dessus résulte d'une obligation légale et n'implique pas nécessairement l'adhésion du Collège des Bourgmestre et Echevins sur le projet.**

Fait à Schaerbeek, le 30 avril 2026

Par le Collège

Le Secrétaire communal adjoint,  
(s) Philippe Den Haene

Le Bourgmestre f.f., Par délégation  
(s) Justine HARZE, Echevine



## **BERICHT VAN OPENBAAR ONDERZOEK**

Ref.Dossiers : 2022/1661=221/080 en 2022~74=221/079

Volgende project wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek:

Adres van het goed: **Vooruitgangstraat 80**

Identiteit van de aanvrager: **CCN DEVELOPMENT**

Aanvragen van stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning

### **Stedenbouw:**

**Oorspronkelijk aanvraag voorafgaandelijk aan de effectenstudie:** Op het terrein van het voormalige af te breken CCN, bouwen van 4 gebouwen met gemengd gebruik met 509 woningen, 92.000m<sup>2</sup> kantoren, 7.900m<sup>2</sup> handelszaken, 6.400m<sup>2</sup> voorzieningen, 682 autoparkeerplaatsen en aanleggen van de omgeving (wegen, publiek toegankelijke gebieden) en vellen van 3 bomen.

**Gewijzigde aanvraag na de effectenstudie:** Op het terrein van het voormalige a te breken CCN, bouwen van 4 gebouwen met gemengd gebruik met 518 woningen, 80.073m<sup>2</sup> kantoren, 6.487m<sup>2</sup> handelszaken, 16.327m<sup>2</sup> voorzieningen, 741 autoparkeerplaatsen en aanleggen van de omgeving (wegen, publiek toegankelijke gebieden) en vellen van 3 bomen.

**Gewijzigde aanvraag na de wijzigingsaanvraag van de plannen volgens art. 191 van het BWRO:** Op het terrein van voormalige af te breken CCN, bouwen van 4 gebouwen met gemengd gebruik met 533 woningen, 77.460 m<sup>2</sup> kantoren, 6.109 m<sup>2</sup> winkels, 11.953 m<sup>2</sup> voorzieningen, 706 autoparkeerplaatsen, aanleggen van de omgeving (wegen, publiek toegankelijke ruimtes) en vellen van 3 bomen.

### **Leefmilieu:**

Uitbaten van de inrichtingen van gebouwen voor gemengd gebruik met woningen, kantoren, winkels en voorzieningen

**Zone:** in een administratiegebied, met een galerij aangeduid met een "G" en langs een structurerende ruimte, het goed bevindt zich ook in de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan 19 "Westwijk van het Noordstation" van de gemeente Schaarbeek goedgekeurd door de Gemeenteraad op 31 mei 2023 en de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 13 juli 2023 (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 11 september 2023)

### **Hoofdmotieven van het onderzoek:**

#### **In stedenbouw :**

- BRWO : toepassing van art. 126§11 : Afwijking op een BBP ; toepassing van art. 176/1 : SRO in het kader van een gemengd project die zowel een milieuvergunning van klasse 1B of 1A en een stedenbouwkundige vergunning vereist ; toepassing van art. 188/7 : SRO op vraag van GBP, GSV, BBP of een GemSV ;
- GBP : toepassing van het bijzonder voorschrift 7.3. : vloeroppervlakte van handelszaken groter dan 1000 m<sup>2</sup> in administratiegebieden ; toepassing van het bijzonder voorschrift 7.4. : wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken ; toepassing van het bijzonder voorschrift 22. : bestemming van de bovenverdiepingen tot handel, vloeroppervlakte van handelszaken groter dan 2500m<sup>2</sup> ;
- GSV : afwijking op Titel I, art.7 (vestiging - vrijstaande bouwwerken); art. 8 (hoogte - vrijstaande bouwwerken), art. 10 (uitsprongen aan de gevel); art. 11 (inrichting van de inspringstroken); art. 13 (behoud van een doorlaatbare oppervlakte);
- BBP : afwijking op het BBP 19 "Westwijk van het Noordstation" van de gemeente Schaarbeek goedgekeurd door de Gemeenteraad op 31 mei 2023 en de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 13 juli 2023 (gepubliceerd in het BS op 11 september 2023) : AV.1 §5: diepte van de constructies; AV.2 §3: kwaliteit van de woningen; AV.7 §1: ontwikkeling van de biotoop; AV.8 §1: waterbeheer;

**In leefmilieu :** Art. 30 en 31 van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen

Voor de volgende ingedeelde inrichtingen:

**Stadsniveau :** Parkeerplaatsen voor 35 voertuigen

**Ondergrond :** Dubbelwandige ondergrondse tanks (totaal 2100l diesel) – Noodgroepen (motor 2x 90kW) - Noodgroepen (motor 300kW) - Statische transformator (630 kVA) - Ventilatoren (3 x 40.000 m<sup>3</sup>/u) - Overdekte parkeerplaatsen (706 voertuigen)

**Gebouwen A :** Opslagplaats voor ongevaarlijke afvalstoffen (totaal 117m<sup>2</sup>) - Dubbelwandige ondergrondse tanks (totaal 1900l diesel) - Noodgroepen (motor 215kW) - 3 Warmtepompen (70 kW, 81,50 kg R454B en 38 T.eq.CO2 - 245 kW, 317 kg R513A en 200 T.eq.CO2 - 110 kW, 156 kg R513A en 98,4 T.eq.CO2) - Statische transformatoren (2x630 kVA en 1x400 kVA)

**Gebouwen B :** Opslagplaats voor ongevaarlijke afvalstoffen (totaal 240m<sup>2</sup>) - Dubbelwandige ondergrondse tanks (totaal 400l diesel) - Noodgroepen (motor 215kW) - 2x Warmtepompen (272 kW, 598 kg R513A en 377,3 T.eq.CO2 -



272 kW, 598 kg R513A en 377,3 T.eq.CO2) - Statische transformatoren (1x630 kVA et 1x 800 kVA) - Ventilatoren (2 x 40.000 m<sup>3</sup>/u) - Stormbekken voor regenwater (81 m<sup>3</sup>)

**Gebouwen C en D** : Opslagplaats voor ongevaarlijke afvalstoffen (totaal 160m<sup>2</sup>) - Dubbelwandige ondergrondse tanks (totaal 1600l diesel) - Noodgroepen (motoren 4x 215kW) - 3x Warmtepompen (272 kW, 598 kg R513A en 377,3 T.eq.CO2 - 272 kW, 598 kg R513A en 377,3 T.eq.CO2 - 317 kW, 475 kg R513A en 299,7 T.eq.CO2) en een chiller (444 kW, 850 kg R1234ze en 0 T.eq.CO2) – Koeltoren (2 torens) - Statische transformatoren (4x1000 kVA - 3x 800 kVA - 2x400 kVA - 2x 630 kVA en 1X 250 kVA) – Ventilatoren (4 X 54.000 m<sup>3</sup>/u - 4 x 50.000 m<sup>3</sup>/u – 4 x 45.000 m<sup>3</sup>/u - 2 x 35.000 m<sup>3</sup>/u – 4 x 45.000 m<sup>3</sup>/u – 2 x 25.000 m<sup>3</sup>/u - 6 x 20.000 m<sup>3</sup>/u) - Stormbekken voor regenwater (55 m<sup>3</sup>)

**Kleinhandelszaak**: 1 detailhandel van meer dan 1000 m<sup>2</sup>

**Rubrieken** : **47A - 88.3A - 90 -104A - 104B - 132A - 132B - 132C -148A - 153A - 179 - 224**

**Het onderzoek loopt:**

**van 04/05/2026 en tot en met 02/06/2026**

Tijdens de hele duur van het openbaar onderzoek kan het dossier online worden geraadpleegd:

**<https://openpermits.brussels>**

Het dossier ligt ook ter inzage bij het gemeentebestuur:

- op het volgende adres: Gemeentehuis, Colignonplein 100, 1030 Brussel:
- **van maandag tot vrijdag: tussen 09.00 en 12.00 uur**
- **donderdag tussen 16u30 en 19 uur**
- **donderdag tot 20 uur (na afspraak via telefoon op het nummer 02 244 75 11).**
- **De technische inlichtingen over het dossier kunnen bekomen worden op dezelfde plaats op maandag van 9 tot 12 uur**

Opmerkingen en bezwaren kunnen worden geformuleerd tijdens bovenvermelde periode van het onderzoek, **ten laatste op 02/06/2026**, ofwel:

- Schriftelijk, ter attentie van het College van Burgemeester en Schepenen
  - o Via e-mail naar volgend adres: **oo@1030.be**
  - o Op het postadres: Gemeentehuis - Bureau 2.08 - Departement Stedenbouw-Leefmilieu – Colignonplein 100 - 1030 Brussel
- Mondeling, bij bovenvermeld gemeentebestuur, dat de opmerkingen en bezwaren overschrijft en een kopie daarvan gratis overhandigt aan de aangever.

Eender wie kan in zijn opmerkingen of bezwaren vragen om te worden gehoord door de overlegcommissie die samenkomt:

- **op maandag 15 juni 2026** op een nog nader te bepalen tijdstip
- **op het adres: Gemeentehuis - Collegezaal.**

De volgorde van behandeling van het dossier in de overlegcommissie wordt aangekondigd op de website van de gemeente of is, op zijn vroegst, 15 dagen voor de zitting van de commissie op aanvraag beschikbaar op de gemeentelijke departement Stedenbouw-Leefmilieu.

**Het hierboven aangekondigde onderzoek vloeit voort uit een wettelijke verplichting en behelst niet noodzakelijk de instemming van het College van Burgemeester en Schepenen omtrent het voorgestelde ontwerp.**

Te Schaarbeek , 30 april 2026

Vanwege het College,

De Adjunct Gemeentesecretaris,

(get) Philippe DEN HAENE

De Burgemeester wvd, In opdracht

(get) Justine HARZE, Schepen