



**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Ref.Dossiers : 2022/1450=177/027 et PE/1073/1A

Le projet suivant est mis à l'enquête publique :

Adresse du bien : **Boulevard du Roi Albert II 27**

Identité du demandeur : **North Offices**

Demandes de permis d'urbanisme et de permis d'environnement

Nature de l'activité principale :

Urbanisme :

**demande initiale : transformer le bâtiment "Proximus" en un complexe immobilier mixte à usage de bureaux, logements, équipements publics et commerces**

**demande amendée : transformer le bâtiment "Proximus" en un complexe immobilier mixte comprenant 302 logements, 59.364m<sup>2</sup> de bureaux, 5.577m<sup>2</sup> de commerces et 8.831m<sup>2</sup> d'équipements publics et 537 emplacements de parking (voitures)**

Environnement : *exploitation d'immeubles de bureaux, logements, équipements public et horeca*

Zone : en zone administrative et le long d'un espace structurant du Plan Régional d'Affectation du Sol et dans le périmètre des plans particuliers d'affectation du sol PPAS n°19 QUARTIER OUEST DE LA GARE DU NORD (AR 31-10-78) de la commune de Schaerbeek et PPAS n°26 NORD ILOT 9 de la commune de Saint-Josse-ten-Noode (AR 12-04-77)

Motifs principaux de l'enquête :

Urbanisme : application de la prescription particulière 7.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces supérieure à 1000 m<sup>2</sup> en zone administrative); application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant); application de l'art. 176/1 du CoBAT - 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 du CoBAT - MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU; dérogation à l'art. 7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées); dérogation à l'art. 8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées); dérogation à l'art. 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul); dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable); 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. 126§11 - dérogation à un PPAS; dérogation aux prescriptions graphiques du PPAS n°19 (hauteur maximale de 102 m pour les bâtiments d'arasement supérieur, de 13 m pour les bâtiments d'arasement inférieur); dérogation aux prescriptions graphiques du PPAS n°26 (hauteur maximale de 102 m pour les bâtiments d'arasement supérieur, de 13 m pour les bâtiments d'arasement inférieur); dérogation à l'article 10d) du PPAS n°19 (esthétique); dérogation à l'article 10 du PPAS n°26 (dispositions particulières aux espaces verts); dérogation à l'article 12 du PPAS n°26 (clôtures);

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

Pour les installations suivantes :

3 x Unité-UPS (60000 Vah); Dépôts de déchets dangereux (30 m<sup>2</sup>); Dépôt de déchets non dangereux (417 m<sup>2</sup>); Station d'épuration pour les eaux usées (100 équivalent); Système de géothermie ouvert; Réservoirs de gaz d'extinction reliés à un système d'extinction automatique (1120 litres); Dépôt de liquides inflammables (10000 litres); Moteur à combustion interne (1950 kW); pompe à chaleur (80kW et 42 téqCO<sub>2</sub>); 5 x Pompes à chaleur (94kW et 49.8 téqCO<sub>2</sub>); 2 x installations de réfrigération (45kW et 35.85 téqCO<sub>2</sub>); 1 pompe à chaleur géothermique (148kW et 111.7téqCO<sub>2</sub>); Pompe à chaleur pour géothermie primaire (148 kW et 111.7 téqCO<sub>2</sub>); 2 x pompe à chaleur Air RESI (200 kW et 183 téqCO<sub>2</sub>); pompe à chaleur Air EQUIP (415 kW et 268.2 téqCO<sub>2</sub>); pompe à chaleur Air PXS (415 kW et 268.2 téqCO<sub>2</sub>); Pompe à chaleur géothermie PXS (280kW et 205.1 téqCO<sub>2</sub>); 2x Installation de refroidissement (cooling data center - 85kW et 20.3 téqCO<sub>2</sub>); Salle polyvalente (258 personnes); 8 x Transformateurs statiques (1000 kVA); Ventilateurs (19 ventilateurs d'une puissance comprise entre 20.000 et 45.000 m<sup>3</sup>/h); Ventilateurs (extraction et pulsion 110000 m<sup>3</sup>/h); 2x Bassins d'orage d'eaux pluviales (200 m<sup>3</sup> et 331 m<sup>3</sup>); Parcs de stationnement couverts (537 véhicules)

Rubriques : 3 - 45.1B - 47A - 56A - 62.4B - 72.2A - 88.3A - 104B - 132A - 132B - 135A - 148A - 153A - 153B - 179 - 224

**L'enquête publique se déroule :**

**À partir du 14/09/2023 et jusqu'au 13/10/2023 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, 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 13/10/2023**, soit :

- Par écrit à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins
  - o à l'adresse mail : [mpp@1030.be](mailto:mpp@1030.be)
  - o à l'adresse postale: Hôtel communal - Bureau 2.08 - Département Urbanisme-Environnement - place Colignon - 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 26 octobre 2023** à une heure encore à déterminer.
- **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 11/09/2023

Par le Collège

Le Secrétaire communal

(s) David NEUPREZ

La Bourgmestre f.f., Par délégation,

(s) Frédéric NIMAL, Echevin



BERICHT VAN OPENBAAR ONDERZOEK

Ref.Dossiers : 2022/1450=177/027 en PE/1073/1A

Volgende project wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek:

Adres van het goed: **Koning Albert II laan 27**

Identiteit van de aanvrager: **North Offices**

Aanvragen van stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning

Aard van de hoofdactiviteit:

Stedenbouw :

initiële aanvraag : verbouwen van het « Proximus » gebouw tot een gemengd complex voor kantoren, woningen, openbare voorzieningen en handelszaken

gewijzigde aanvraag : verbouwen van het « Proximus » gebouw tot een gemengd complex met 302 woningen, 59.364 m<sup>2</sup> kantoren, 5.577m<sup>2</sup> handelszaken en 8.831 m<sup>2</sup> openbare voorzieningen en 537 parkeerplaatsen (auto's)

Leefmilieu: Uitbaten van van kantoorgebouwen, woningen, openbare en horecavoorzieningen

Zone : in een administratiegebied en langs een structurerende ruimte van het Gewestelijk Bestemmingsplan en in de perimeter van de bijzondere bestemmingsplannen BBP N°19 WESTWIJK VAN HET NOORDSTATION (KB 31-10-78) van de gemeente Schaarbeek en BBP n°26 NOORD BOUWBLOK 9 van de gemeente Sint-Joost-ten-Node (KB 12-04-77)

Hoofdmotieven van het onderzoek:

*Stedenbouw: toepassing van het bijzonder voorschrift 7.3. van het GBP (vloeroppervlakte van handelszaken groter dan 1000 m<sup>2</sup> in administratiegebieden); toepassing van het bijzonder voorschrift 7.4. van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken); 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; Art. 188/7 SRO op vraag van GBP, GSV, BBP of een GemSV; afwijking op art.7 van titel I van de GSV (vestiging - vrijstaande bouwwerken); afwijking op art.8 van titel I van de GSV (hoogte - vrijstaande bouwwerken); afwijking op art.11 van titel I van de GSV (inrichting van de inspringstroken) afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte); toepassing van art. 153 §2. al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening); Art. 126§11 afwijking op een BBP; afwijking op de grafische voorschriften van de BBP 19 (maximumhoogte van 102 m voor gebouwen in de zone van hoogbouw, 13 m voor gebouwen in de zone van laagbouw); afwijking op de grafische voorschriften van de BBP 26 (maximumhoogte van 102 m voor gebouwen in de zone van hoogbouw, 13 m voor gebouwen in de zone van laagbouw); afwijking op artikel 10d) van de BBP 19 (esthetiek); afwijking op artikel 10 van de BBP 26 (bijzondere bepalingen voor groene ruimten); afwijking op artikel 12 van de BBP 26 (omheiningen);*

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

Voor de volgende ingedeelde inrichtingen :

*3 x UPS-eenheden (60000 Vah); Opslagplaats voor gevaarlijke afvalstoffen (30 m<sup>2</sup>); Opslagplaats voor ongevaarlijke afvalstoffen (417 m<sup>2</sup>); Zuiveringsstation voor afvalwater (100 inwonersequivalent) ; Open geothermisch systeem; Gastanks en/of -flessen voor blusgassen verbonden met een automatisch blussysteem (1120 liter); Opslagplaatsen voor ontvlambare vloeistoffen (10000 liter); Motor met inwendige verbranding (1950 kW); Warmtepomp (80kW en 42 téqCO<sub>2</sub>) ; 5 x Warmtepompen (94kW en 49.8 téqCO<sub>2</sub>) ; 2x Koelinrichtingen (45kW en 35.85 téqCO<sub>2</sub>); 1 geothermische warmtepomp (148kW en 111.7téqCO<sub>2</sub>) ; 1 primaire geothermische warmtepomp (148 kW en 111.7 téqCO<sub>2</sub>) ; 2 x luchtwarmtepomp RESI (200 kW en 183 téqCO<sub>2</sub>); luchtwarmtepomp EQUIP (415 kW en 268.2 téqCO<sub>2</sub>); luchtwarmtepomp PXS (415 kW en 268.2 téqCO<sub>2</sub>); Geothermische warmtepomp PXS (280kW en 205.1 téqCO<sub>2</sub>); 2x Koelinrichtingen (cooling data center - 85kW en 20.3 téqCO<sub>2</sub>); Polyvalente zaal (258 personen) ; 8x Statistische transformatoren (1000 kVA); Ventilatoren (19 ventilatoren met een nominaal debiet tussen 20.000 en 45.000 m<sup>3</sup>/u); Ventilatoren (110000 m<sup>3</sup>/u); 2 Stormbekkens voor regenwater (200 m<sup>3</sup> en 331 m<sup>3</sup>); Overdekte parkings (537 voertuigen)*

Rubriek : 3 – 45.1B – 47A – 56A – 62.4B – 72.2A – 88.3A – 104B – 132A – 132B – 135A – 148A – 153A – 153B – 179 – 224

**Het onderzoek loopt:**

**van 14/09/2023 tot en met 13/10/2023**

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, 1030 Brussel :
- van maandag tot vrijdag: tussen 09.00 en 12.00 uur
- donderdag tussen 16.30 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 13/10/2023**, ofwel:

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

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

- op 26 oktober 2023 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, 11/09/2023

Vanwege het College,  
De Gemeentesecretaris  
(g) David NEUPREZ

De Burgemeester wvd, In opdracht,  
(g) Frédéric NIMAL, Schepen



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

SCHAARBEEK

1030

SCHAARBEEK

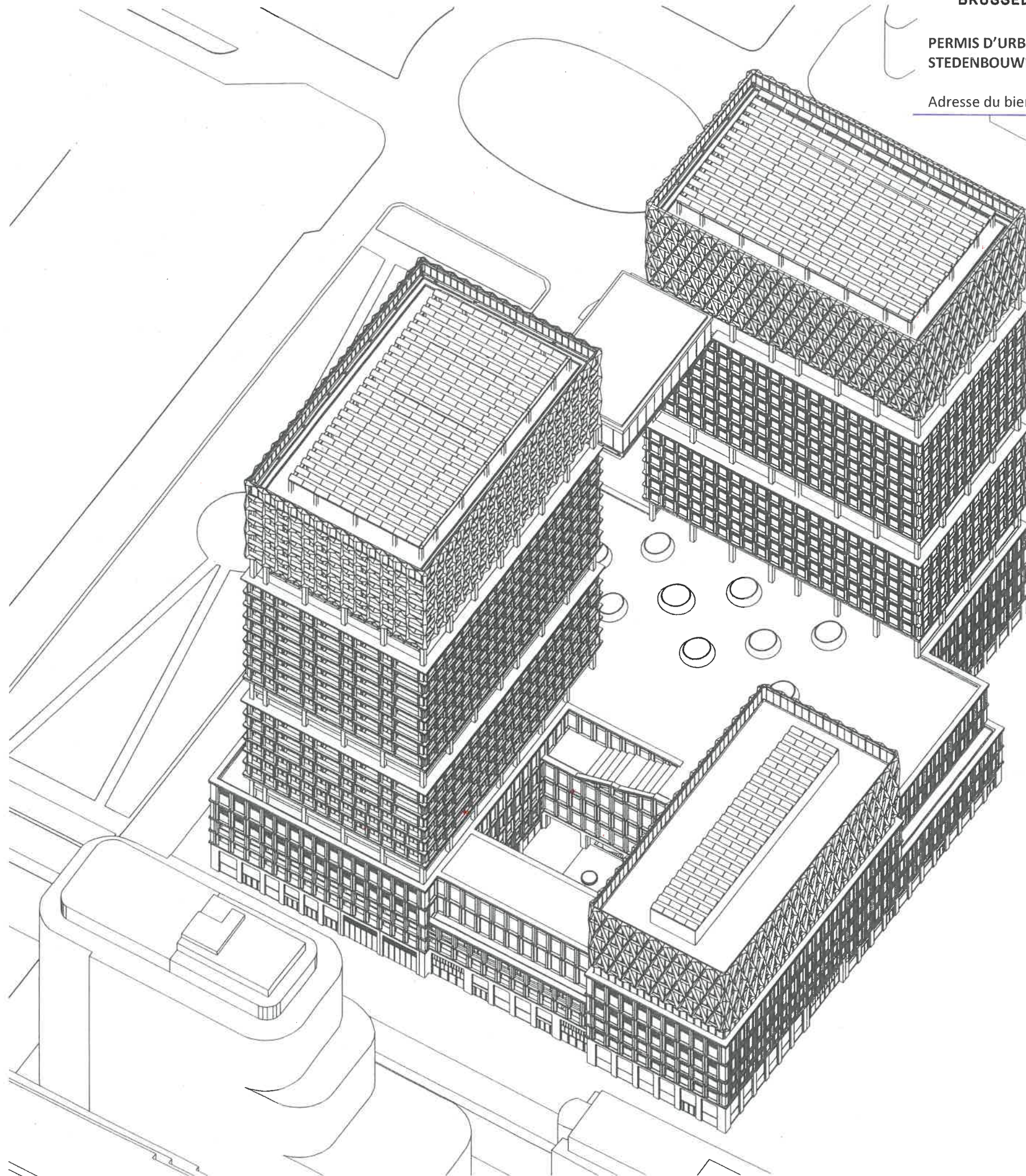
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE - BERICHT VAN OPENBAAR ONDERZOEK

PERMIS D'URBANISME et PERMIS D'ENVIRONNEMENT

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING en MILIEUVERGUNNING

Axonométrie - Axonometrie

Adresse du bien Boulevard du Roi Albert II 27 - Adres van het goed: Koning Albert II laan 27



PROJET / PROJECT

## PROXIMUS TOWERS

Boulevard du Roi Albert II 27 - 1030 Bruxelles

MAÎTRE D'OUVRAGE / OPDRACHTGEVER

Joined BV  
Représenté par  
Vertragswoordig door  
Thomas Joris

North Offices

North Living

North Public

North Retail

North Student Housing

Boulevard Anspach 1  
1000 Bruxelles, Belgium

ARCHITECTE  
ARCHITECT  
représenté par  
vertragswoordig door M. Riedijk

**NEUTELINGS  
RIEDIJK  
ARCHITECTS**

P.O.Box 527 | 3000 AM Rotterdam NL  
Weense 723 | 06170 Rotterdam  
NL +31 10 404 85 77  
www.neutelings-riedijk.com

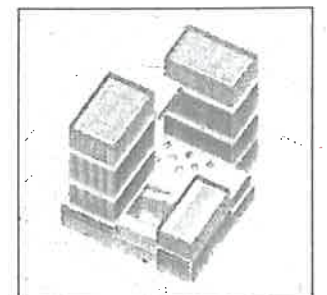
ARCHITECTE  
ARCHITECT  
représenté par  
vertragswoordig door J. Eysers

**JASPERS-EYERS ARCHITECTS**

www.jaspers-eyers.be  
Tennuusestraat 362 3000 Leuven T: +32 16 82 91 71  
Hoogstraat 139 1000 Brussel T: +32 2 514 04 96  
Thontessenlaan 75 3500 Hasselt T: +32 11 22 21 63

Tour Proximus  
Demande de PU / PE  
Axonométrie A3

Proximus Toren  
Vergunningsaanvraag  
Axonometrie A3



|                     |    |   |    |    |     |    |     |      |    |                |          |           |
|---------------------|----|---|----|----|-----|----|-----|------|----|----------------|----------|-----------|
| numéro du document: |    |   |    |    |     |    |     |      |    | dessiné:       | vérifié: | approuvé: |
| dossier:            |    |   |    |    |     |    |     |      |    | date révision: | phase:   | échelle:  |
| A2276               | 31 | X | A1 | AL | 000 | VI | 000 | 0000 | 01 | 23.06.23       | A3       |           |