**URB/20985 et PE/1183/1B : Demande de permis d'urbanisme pour Installer un système de géothermie ouverte pour un immeuble de bureaux et exploitation d'un système géothermie ouvert et modification des pompes à chaleur et de la gestion des eaux pluviales (suppression d'un bassin d'orage et ajout de toitures stockantes) - Permis extensif; Boulevard du Roi Albert II 5 / Rue du Marché 19 / Rue du Marché 31B;  
introduite par Monsieur Nicolas BILLEN - NOR5 Mechelsesteenweg 176 à 2018 Antwerpen.**

**AVIS**

Vu la demande de Nicolas BILLEN NOR5 , Mechelsesteenweg 176 à 2018 Antwerpen visant à Installer et exploiter un système de géothermie ouverte pour un immeuble de bureaux, situé Boulevard du Roi Albert II 5 Rue du Marché 19 Rue du Marché 31B ;

Considérant que le bien concerné se trouve en espaces structurants, zones administratives au plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande se situe en zone de bureaux et services autorisés au PPAS n° 26 **QUARTIER DE LA GARE DU NORD (ilots 6,7 et 8)** Date arrêté : **1990-04-19** ;

Considérant que la demande tombe sous l’ application de :

* l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (forage en profondeur, notamment les forages pour l'approvisionnement en eau)
* 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 Rapport d'incidences –
* l’art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l’enquête publique organisée conjointement sur les communes de Saint-Josse-ten-Noode (principale) et Bruxelles (impactée) , s’est déroulée du 21/04/2025 au 20/05/2025 et qu’aucune observation et/ou demande à être entendu n’a été introduite ;

Vu le permis d’urbanisme 20732 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 17 octobre 2022, après avis favorable de la Commission de concertation, visant à transformer un immeuble de bureaux et modifier partiellement l’affectation du rez-de-chaussée en commerces ;

Vu les permis d’urbanisme 20841, délivré le 03/10/2023 par le Collège des Bourgmestre et Echevins, et 20908 délivré le 16/07/2024 par le Collège des Bourgmestre et Echevins visant à apporter des modifications mineures au projet ;

Considérant que la présente demande, en terme de permis d’urbanisme ne concerne que les forages en profondeur (167 et 211 m) , que ceux-ci se situent au dernier sous-sol (-2) et n’ont aucune incidence sur l’aspect architectural du bâtiment ;

Considérant que les autres modifications prévues, à savoir l’ajout d’une pompe à chaleur au -2, l’installation d’une toiture stockante sans modification de gabarit, l’installation d’un groupe électrogène dans le volume technique existant en toiture et la modification de l’emplacement de certains panneaux photovoltaïques ne nécessitent pas de permis d’urbanisme ;

Vu le permis d’environnement PE/1037/PLP440 délivré par Bruxelles Environnement en date du 18/05/2021 visant à exploiter des installations techniques pour un immeuble de bureaux ;

Vu les deux demandes de permis d’environnement PE/1037/MOD2 et PE/1037/MOD3 délivrés par Bruxelles Environnement en date du 06/09/2022 et du 23/11/2022 visant à transformer un immeuble de bureaux en immeubles de bureaux accueillant des espaces commerciaux et à modifier des conditions particulières relatives à la sécurité incendie et aux conditions relatives aux parking couvert ;

Considérant qu’au niveau du permis d’environnement, qu’il s’agit d’une nouvelle de demande afin d’exploiter un système géothermie ouverte avec une pompe à chaleur eau/eau et d’une modification au niveau de la gestion des eaux pluviales (suppression d'un bassin d'orage et ajout de toitures stockantes) et de la pompe à chaleur air/eau (diminution de la puissance globale);

Considérant que l’ensemble de ces demandes sont donc inclues dans la demande de permis extensif du permis n°1735932 valide jusqu’au 16/06/2036 ;

Considérant que le projet prévoit le déploiement d’un système de géothermie ouverte composé d’un doublet (un puits de captage et de réinjection dans l’aquifère du Socle Paléozoïque), que le doublet est déjà existant et avait fait l’objet de pompages d’essais autorisés par la décision n°1922790 délivrée el 05/12/2023 ;

Considérant en outre qu’il est prévu de déplacer le générateur de secours de l’intérieur vers la toiture extérieur du R+11 (à la place d’une pompe à chaleur air/eau) et que les locaux Data et HT sont inversés tout en restant au niveau -1 ;

Considérant que cette localisation permettra de réduire les risques de nuisances acoustiques pour les riverains ;

Considérant que la pompe à chaleur air-eau située en toiture sera remplacée par une autre pompe à chaleur moins puissante ;

Considérant que cette pompe à chaleur sera moins bruyante que la précédente;

Considérant que le niveau sonore du générateur de secours est significativement inférieur à celui des pompes à chaleur ;

Considérant que le Boulevard du Roi Albert II est une voie de circulation bruyante ;

Considérant que le système de géothermie pourra fonctionner complémentairement à celui de la pompe à chaleur air-eau ;

Considérant que le système géothermique permettra de réduire l’utilisation des énergies fossiles indirectes via une baisse d’utilisation de l’électricité ;

Considérant qu’en matière de gestion des eaux pluviales, la situation projetée améliore la situation avec l’ajout de toitures stockantes permettant une rétention de 142 m³ à la place d’un bassin d’orage de 120 m³;

Considérant que la toiture stockante permet de réduire la consommation énergétique du bâtiment grâce à l’amélioration de l’isolation thermique ;

Vu l’absence de modification des emplacements voitures et vélos ;

Considérant, en termes de circulation, que la présente demande n’a aucun impact sur la mobilité ;

Considérant que le projet d’extension du permis d’environnement n’a pas d’incidences en termes de qualité de l’air ;

**AVIS Favorable (unanime)**