



**TREVI  
SERVICES**

WWW.TREVI.BE

SYNDIC D'IMMEUBLE  
SYNDICUS DIENSTEN

GESTION PRIVATVE  
RENTMEESTERSCHAP

IMMOBILIER NEUF  
NIEUWBOUW

IMMOBILIER D'ENTREPRISE  
BEDRIJFVASTGOED

VENTE & LOCATION  
VERKOOP & VERHUUR

EXPERTISE  
SCHATTING

Immeuble :  
TREVES  
RUE DE TREVES 49-51  
1000 BRUXELLES  
BCE : 0887.072.918

Gestionnaire :  
RENARD MARC

Assistant(e) :  
BOULEMBERG Laure  
02/663.48.66  
lboulemberg@trevi.be

Comptable :  
Theodore YALE  
02/663.65.40  
tyale@trevi.be

Horaires :  
L-Ma-J-V : 09h00 - 12h45  
13h45 - 15h30  
Me : 09h00 - 12h45  
13h45 - 17h00

TREVI SERVICES S.A./N.V.  
AV. L. WIENERLAAN 127/11  
BRUXELLES 1170 BRUSSEL  
TEL + 32 2 675 85 85  
FAX + 32 2 675 73 23  
MAIL SERVICES@TREVI.BE

E. VERLINDEN IPI 104 874  
O. REYE IPI 505 009  
PH. THYUUX IPI 104 414

IBAN: BE57210034627335  
TVA BTW BE 0401.946.125  
RPM BRUXELLES RPR BRUSSEL  
RC PROFESSIONNELLE ET CAUTION  
AXA N° 730.390.160

TREVI PARTNER :

ANTWERPEN • BRUXELLES • CHARLEROI • EUPEN • GENT • GENVAL • HALLE • HUY • KNOCKE • KRAAINEM • LA LOUVIERE • LESSINES • LIÈGE • MARCHÉ EN FAMENNE  
• MONS • NAMUR • PUURS • RONSE-RENAIX • SPA • TOURNAI • VLEZENBEEK • VILVOORDE • WATERLOO • WAVRE • GRAND DUCHÉ DU LUXEMBOURG

Bruxelles-Environnement  
Division Autorisations et Partenariats  
A l'attn de Monsieur Sabbatini  
Site de Tour & Taxis  
Avenue du Port 86C / 3000  
1000 BRUXELLES

Par courriel :  
[fsabbatini@environnement.brussels](mailto:fsabbatini@environnement.brussels)

Bruxelles, le 18/02/2020

Concerne : **Permis d'environnement – 49-51 Rue de Trèves à  
1000 Bruxelles**

Monsieur Sabbatini,

Nous avons l'honneur de vous écrire en notre qualité de syndic de l'ACP TREVES, au sujet de la demande de permis d'environnement de référence n°683111 pour l'exploitation de l'immeuble de bureaux situé au n°49-51 Rue de Trèves, à 1000 Bruxelles et plus spécifiquement concernant l'aspect COBRACE de celle-ci.

Comme vous le savez, l'immeuble est majoritairement occupé par des bureaux, le rez-de-chaussée, quant à lui, est occupé par un commerce (Restaurant Attica).

En annexe de la présente, vous trouverez le listing des surfaces de l'immeuble, le listing des occupants de celles-ci ainsi que le listing reprenant l'occupation des parkings.

En complément de ces différents éléments, nous tenons à attirer votre attention sur les points suivants :

- L'immeuble compte une surface totale de **3020m2 affectés en bureaux** et **225m2 affectés en commerces**, ce qui donne **16 emplacements autorisés** pour utilisation « bureau ».
- Il est important de remarquer que, des **45 emplacements existants**, **5 sont affectés en commerce** car ils appartiennent au restaurant et sont utilisés exclusivement par ce dernier dans le cadre de son activité (parking client). Il n'y aurait donc à notre sens que **40 emplacements** soumis à la législation COBRACE
- Comme vous pouvez le constater, l'immeuble est occupé par un nombre relativement important de sociétés (actuellement 17), occupant chacune des surfaces relativement restreintes (entre 180m2 et 360m2). Afin d'assurer une gestion optimale de ces espaces, une partie des copropriétaires s'est regroupée sous le chapeau de l'entité « Trèves Pool ». Cette entité regroupe environs la moitié des surfaces bureaux de l'immeuble qui sont gérées et louées de façon commune et dont les revenus et frais sont partagés parmi les propriétaires. Le « Pool » est propriétaire d'un total de 26 emplacements de parkings.

- Parmi ces 26 parkings, 17 sont directement et spécifiquement attribués à des lots au sein de l'immeuble. Les 9 parkings restants ne sont, quant à eux, pas affectés à un locataire spécifique et sont à disposition de l'ensemble des locataires du « Pool » et occupants de l'immeuble. Ceci permet une utilisation plus fluide des places selon les besoins effectifs à des différents moments de la semaine.
- Les sociétés occupant l'immeuble sont en vaste majorité des sociétés de lobbying et de consultance. Il y a également un bureau d'architecture et un centre de langues. Ces sociétés ont un profil plus axé sur la mobilité douce (transports en commun + vélos) pour leurs employés et ont par contre des besoins d'accès ponctuellement importants en ce qui concerne leurs visiteurs. L'arrangement actuel permet une mutualisation des emplacements tant en termes de coûts que d'utilisation permettant d'absorber les pics de visiteurs.
- En parallèle, étant donné le nombre de locataires et occupants différents, l'âge et état moyen du bâtiment ainsi que les difficultés de stationnement au sein du quartier, au moins 2 des places « Pool » sont utilisées journalièrement par les sociétés assurant l'entretien et la maintenance dans l'immeuble (chauffage, ventilation, ascenseurs, syndic, nettoyage etc.).

Sur base de ces éléments, l'ACP souhaiterait donc solliciter une dérogation pour les **9 places partagées** actuellement affectées aux visiteurs et fournisseurs de l'immeuble.

Pour les **15 places restantes**, considérées d'office comme excédentaires, l'ACP a décidé de maintenir l'utilisation des emplacements moyennant le paiement de la charge environnementale.

L'ACP TREVES reste, bien entendu, à votre disposition pour toute question éventuelle.

En vous remerciant des suites que vous réserverez à la présente, nous vous prions d'agréer, Monsieur Sabbatini, l'expression de mes sentiments distingués.



**Eleonora MAGGIORE**  
Technical Manager



**Marc RENARD**  
Department Director

Annexes :

1. Listing des surfaces bureaux + occupants
2. Listing des places de parking + occupants
3. Calcul COBRACE emplacements autorisés



## Calcul COBRACE

Zone d'accessibilité (A, B, C) :	A
Superficie plancher bureaux (m <sup>2</sup> ) :	3020
Nombre d'emplacements de référence admis selon COBRACE :	16

Introduisez les deux paramètres nécessaires au calcul de référence

Le nombre d'emplacements admis par le COBRACE est automatiquement calculé.

Demande initiale

40

24

Indiquez ici le nombre total d'emplacements demandés au

Total parking :

Dont dérogation et excédents

→ **Evaluation d'incidence à réaliser par un bureau enregistré ou un bureau agréé EI**

Le nombre d'emplacements en excédent du nombre de référen COBRACE est indiqué ici.

Estimation de la charge environnementale :

après

1

année(s) : € 10.800,00

Estimation de la charge annuelle qu'il faudra payer pour l'excédent.  
En changeant le nombre d'années, vous appliquez l'augmentation annuelle de 10%.



ACP TREVES			
Situation	Surface (m2)	Proprietaire	Occupant
Rez de chaussée - (commerce)	225	M&M PARTNERS	RESTAURANT ATTICA
Rez de chaussée (hors commerce)	45	Commun bureaux	
Lot A1 - Rez+1 Avant	180	TAS EUROPROJECT	TAS EUROPROJECT
Lot B1 - Rez+1 Arrière	180	POOL	ATREVIEW
Lot A2 - Rez+2 Avant	180	POOL	EPHA
Lot B2 - Rez+2 Arrière	180	TAS EUROPROJECT	TAS EUROPROJECT
Lot A3 - Rez+3 Avant	180	CBO CONSULTING	CBO CONSULTING
Lot B3 - Rez+3 Arrière	180	POOL	EPHA
Lot A4 - Rez+4 Avant	180	POOL	ERS
Lot B4 - Rez+4 Arrière	180	VALITUTTI	VALITUTTI
Lot A5 - Rez+5 Avant	180	POOL	ECTA
Lot B5 - Rez+5 Arrière	180	POOL	ERS
Lot A6 - Rez+6 Avant	180	SACAR	SACAR
Lot B6 - Rez+6 Arrière	180	POOL	ECTA
Lot A7 - Rez+7 Avant	180	POOL	EUFOA
Lot B7 - Rez+7 Arrière	180	FRESHFEL	FRESHFEL
Lot A8 - Rez+8 Avant	120	POOL	CLL
Lot B8 - Rez+8 Arrière	180	BDL LOBBYING	BDL LOBBYING
Lot B9 - Rez+9 Arrière	140	POOL	ARCHITECTURATELIER
Local technique (h>2m20)	15	Commun bureaux	
<b>Total avec commerce</b>	<b>3245</b>		
<b>Total hors commerce</b>	<b>3020</b>		

## LISTING PARKING - PE TREVES

Situation	Référence	Propriétaire	Occupant
Etage -1	Parking 1	POOL	ARCHITECTURATELIER
Etage -1	Parking 2	POOL	Places actuellement disponibles pour location "bureau"
Etage -1	Parking 3	POOL	
Etage -1	Parking 4	POOL	
Etage -1	Parking 5	POOL	
Etage -1	Parking 6	POOL	
Etage -1	Parking 7	POOL	VOYADZIZ
Etage -1	Parking 8	POOL	POOL
Etage -1	Parking 9	POOL	POOL
Etage -1	Parking 10	FRESHFEL	FRESHFEL
Etage -1	Parking 11	SACAR	SACAR
Etage -1	Parking 12	CERBUX INVEST	CERBUX INVEST
Etage -1	Parking 13	CERBUX INVEST	CERBUX INVEST
Etage -1	Parking 14	CERBUX INVEST	CERBUX INVEST
Etage -1	Parking 15	CERBUX INVEST	CERBUX INVEST
Etage -1	Parking 16	VALITUTTI	
Etage -1	Parking 17	CBO CONSULTING	CBO CONSULTING
Etage -1	Parking 18	M&M PARTNERS	RESTAURANT ATTICA
Etage -1	Parking 19	M&M PARTNERS	RESTAURANT ATTICA
Etage -1	Parking 20	M&M PARTNERS	RESTAURANT ATTICA
Etage -1	Parking 21	VALITUTTI	
Etage -1	Parking 22	SACAR	SACAR
Rez	Parking 1	FRESHFEL	FRESHFEL
Rez	Parking 2	TAS EUROPROJECT	TAS EUROPROJECT
Rez	Parking 3	BDL LOBBYING	BDL LOBBYING
Rez	Parking 4	TAS EUROPROJECT	TAS EUROPROJECT
Rez	Parking 5	POOL	TAS EUROPROJECT
Rez	Parking 6	POOL	ERS
Rez	Parking 7	POOL	TAS EUROPROJECT
Rez	Parking 8	POOL	EPHA
Rez	Parking 9	POOL	ECTA
Rez	Parking 10	POOL	ERS
Rez	Parking 11	POOL	ECTA
Rez	Parking 12	POOL	EB ASSOCIATES
Rez	Parking 13	M&M PARTNERS	RESTAURANT ATTICA
Rez	Parking 14	M&M PARTNERS	RESTAURANT ATTICA
Rez+1	Parking 1	POOL	POOL
Rez+1	Parking 2	POOL	CLL
Rez+1	Parking 3	POOL	CLL
Rez+1	Parking 4	POOL	CLL
Rez+1	Parking 5	POOL	POOL
Rez+1	Parking 6	Parking supprimé définitivement	
Rez+1	Parking 7	Parking supprimé définitivement	
Rez+1	Parking 8	Parking supprimé définitivement	
Rez+1	Parking 9	Parking supprimé définitivement	
Rez+1	Parking 10	Parking supprimé définitivement	
Rez+1	Parking 11	POOL	POOL
Rez+1	Parking 12	Parking supprimé définitivement	
Rez+1	Parking 13	POOL	POOL
Rez+1	Parking 14	POOL	POOL
Rez+1	Parking 15	POOL	POOL