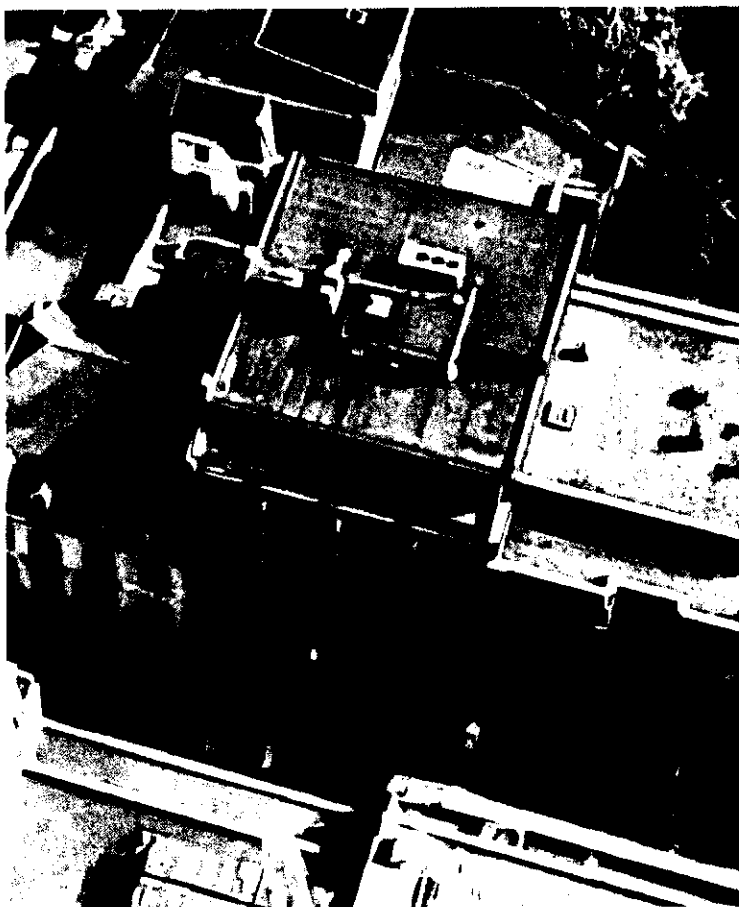


Renouvellement de permis d'environnement de classe 1B
Rapport d'incidences



Immeuble tertiaire sis
Rue de Trèves 49-51 à 1040 Bruxelles

Version du 8 mai 2018

Table des matières

1) Description du Projet	3
Objet :	3
Demandeur :	3
Localisation :	3
Présentation de l'UTG :	4
Les installations classées :	5
Affectation :	5
Les abords, accessibilité du site :	6
Accessibilité routière :	6
Accessibilité en transports en commun :	6
Les exploitants :	8
2) Inventaire des incidences prévisibles et description des mesures prises visant à éviter, supprimer ou réduire les incidences négatives et nuisances.	10
L'eau, perméabilité de la parcelle, rejets à l'égout :	10
Mobilité, trafic, livraisons :	10
Espace vélos :	10
Incidence de la législation COBRACE en matière de stationnement :	11
Risques de pollution du sol :	12
Stockage et élimination des déchets (potentiellement dangereux ou non) :	13
Le stockage de produits (potentiellement dangereux ou non) :	13
La sécurité et la prévention incendie :	13
Mise en conformité électrique haute et basse tension :	14
Les nuisances sonores :	14
PMR :	14
L'énergie :	14
L'amiante :	15
L'air, le climat, la ventilation :	15
Installations de production de froid :	16
La modification du paysage, des plantations, la qualité de la vie du quartier :	17

1) Description du Projet

Objet :

Renouveaulement du permis d'environnement pour les installations classées du site.

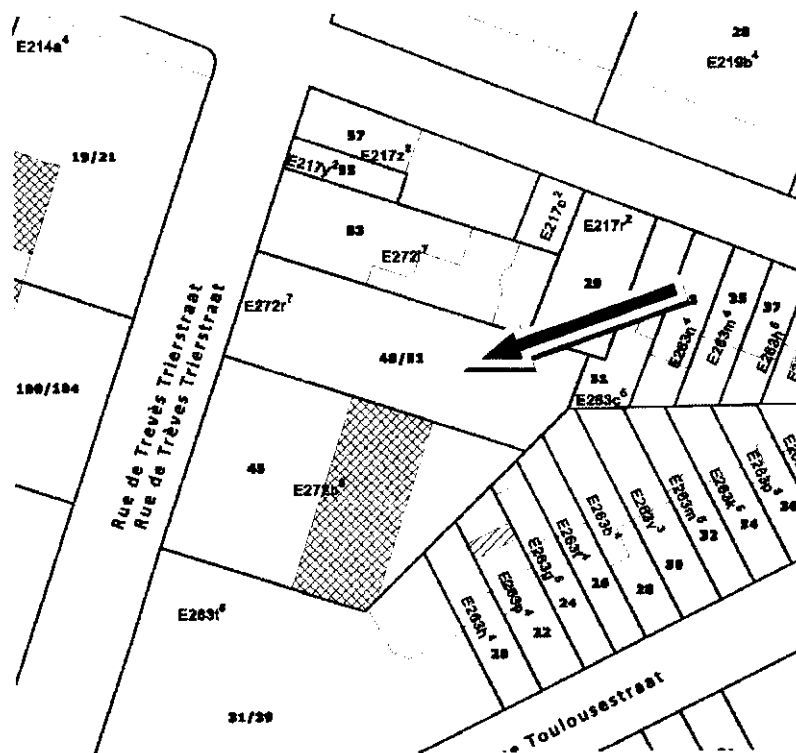
Demandeur :

ACP 49/51 rue de Trèves C/O TREVI CORPORATE

Manager en charge de la gestion du site : M. Marc Renard

Localisation :

L'immeuble est sis rue de Trèves 49-51 à 1040 Bruxelles



Extrait cadastral issu d'un export de la base de données Cadgis.

Présentation de l'UTG :

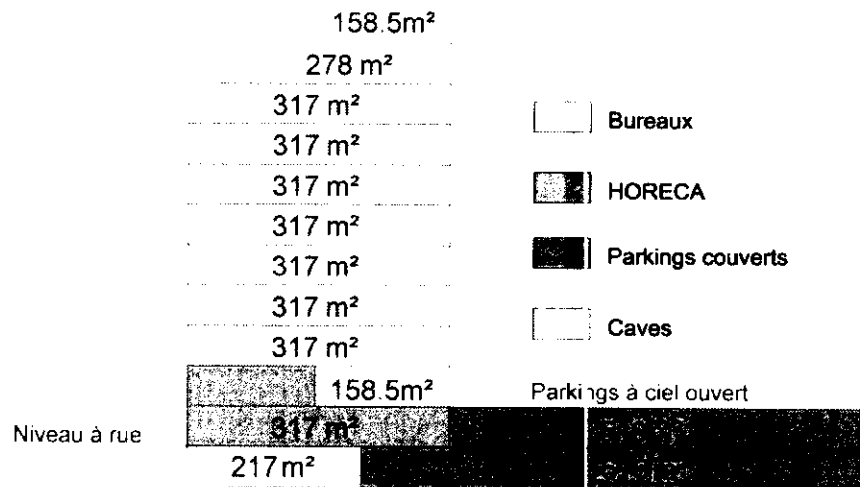


Schéma récapitulatif des surfaces

L'Unité Technique et Géographique du projet concerne l'ensemble de la parcelle cadastrale. La classe du permis est déterminée par les parkings couverts qui constituent l'installation classée la plus stricte du site.

Il a été construit début des années 1970 et est dédié à une activité mixte : bureau et HoReCa. Au rez-de-chaussée, il y a présence d'un restaurant/snack (Attica). Ce dernier est représenté en bleu dans le schéma récapitulatif des surfaces. Les étages se composent de 10 plateaux dédiés à une activité de bureau en rouge sur le schéma. Le sous sol (en jaune) accueille les caves ainsi que la plupart des installations techniques de l'immeuble dont les installations de chauffe (classées).

Représenté en vert sur le schéma, deux plateaux de parkings couverts comportant 22 emplacements au niveau -1 et 14 au rez-de-chaussée. La citerne à mazout enterrée d'une capacité de 20.000 litres alimentant les chaudières est située dans le parking au niveau -1.

A l'arrière du bâtiment, 9 emplacements de parking extérieurs sont présents sur la toiture du parking couvert (installation non-classée).

Un groupe de froid classé est présent en toiture (voir plans et reportage photographique).

L'immeuble totalise 2814 m² de surface plancher chauffée dont 2497 m² de surface dédiée à l'activité de bureau.

Les installations classées :

N° de rubrique	Description succincte de l'installation	Puissance, Volume, Poids, Superficie, Nombre	Classe	Existant	Nouveau
68B	Parking couvert	36 places	1B	O	
40A	3 chaudières au mazout en cascade de marque Saint Roch-Couvin. Année 1987	P. unitaire : 3 x 120.93 kW, soit 362.79 kW	3	O	
88-3B	Citerne à mazout enfouie	20.000 L	2	O	
132B	Groupe de froid Airwell – modèle ALRA 35P. Année de mise en service : 2002. Situé en toiture.	PE 118 kW. 2 x 10 kg de R407C	2	O	

Affectation :

L'immeuble est érigé en zone administrative. L'usage mixte du site ne contrevient pas à l'affectation du sol.



Affectation complète

Espaces structurants

Affectations

- Eau
- zones d'habitation à prédominance rés.
- Zones d'habitation
- ▨ Zones mixtes
- Zones de forte mixité
- Zones d'industries urbaines
- Zones d'activités portuaires et de transit
- Zones administratives
- ▨ Zones d'équipement d'intérêt régional
- Zones d'entreprises en milieu urbain
- Zones de chemin de fer
- Zones vertes
- Zones vertes de haute valeur biologique
- Zones de parcs
- Domaine royal
- Zones de sports ou de loisirs de plein air
- Zones de cimetières
- Zones forestières
- Zones agricoles
- Zones d'intérêt régional
- Zones de réserves foncières
- Lignes de noyau commercial
- Zèches
- Ports de variation de mixité
- Parking de transit
- Gares commerciales
- G Zones d'intérêt régional à aménagement d'...

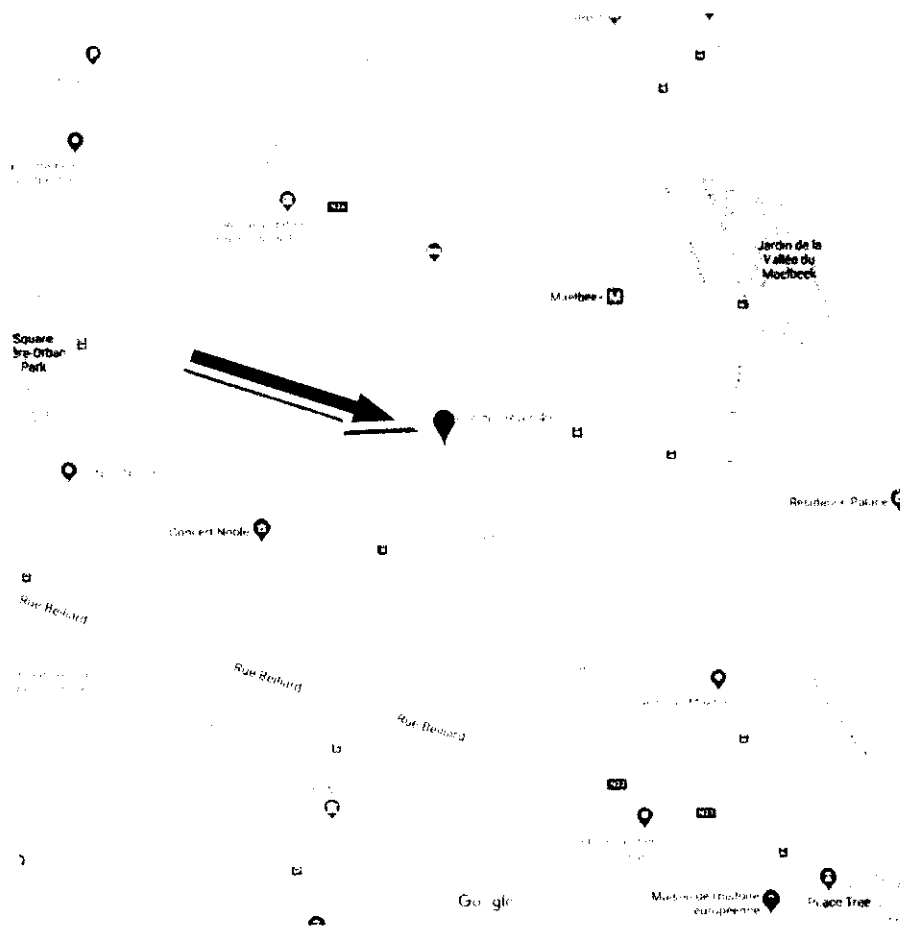
Bois

Urbis coloré

Les abords, accessibilité du site :

Accessibilité routière :

L'accès au site et aux parkings se fait uniquement par la rue de Trèves. Cette voirie est reliée à la rue de la loi et à la rue Belliard. Ces dernières sont des axes principaux permettant d'entrer et de sortir de Bruxelles via l'E40 ainsi que de rejoindre la petite ceinture. Ces axes sont fortement embouteillés aux heures de pointe en fonction de l'activité des bureaux.

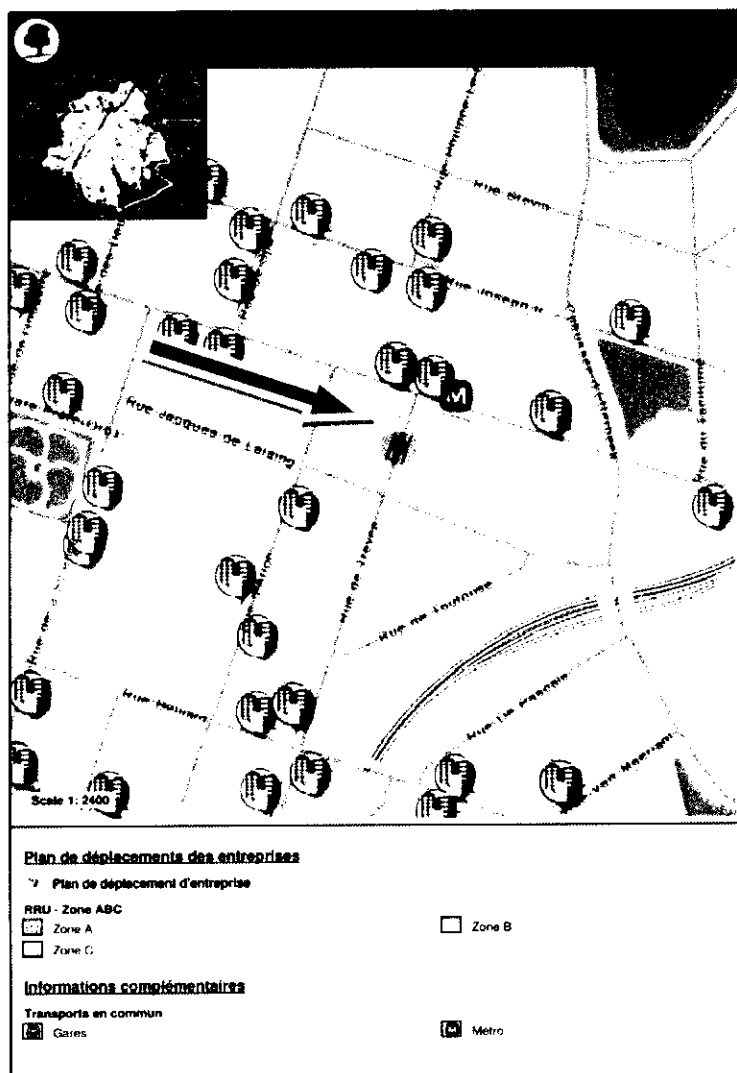


Vue extraite de google maps.

Accessibilité en transports en commun :

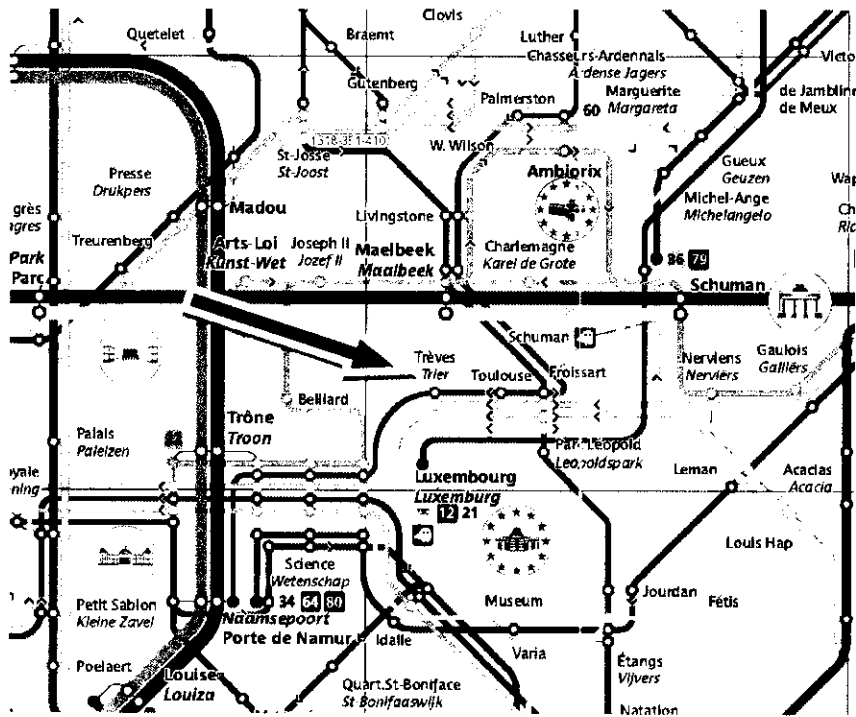
Version du 8 mai 2018

Le site est considéré comme « très bien desservi » en transports en commun. Il est repris en zone d'accessibilité A, suivant le plan Régional de la Ville de Bruxelles-Capitale concernant la mobilité.



Carte obtenue via la carte interactive concernant la mobilité du site de Bruxelles-Environnement (<http://geoportal.ibgebim.be>)

Le site est directement desservi par les lignes de bus 21, 27 et 64 passant dans la rue. Les lignes 34, 38, 71, 80, 95 ainsi que la gare ferrovière du Luxembourg desservent la place du Luxembourg à environ 400 mètres. L'arrêt de métro Maelbeek est à environ 160 mètres de l'immeuble. Par ailleurs, le site est également aisément accessible à vélo.



Carte des transports publics (Source : Carte du réseau STIB, édition du 8 août 2015 accessible sur le site web de la STIB)

Les exploitants :

L'ensemble des plateaux de bureaux est actuellement occupé par de nombreuses petites entreprises (entre 15 et 30 structures selon que l'on comptabilise ou non les filiales liées aux exploitants principaux). Aucune de ces structures n'atteint le seuil de 100 collaborateurs et ne possède de plan de mobilité pour son personnel. A titre informatif, nous estimons que le nombre de travailleurs présents pour un plateau complet peut varier de 10 à 15 personnes. Ce qui représente une occupation pour la totalité de l'immeuble pouvant varier de 90 à 135 personnes.

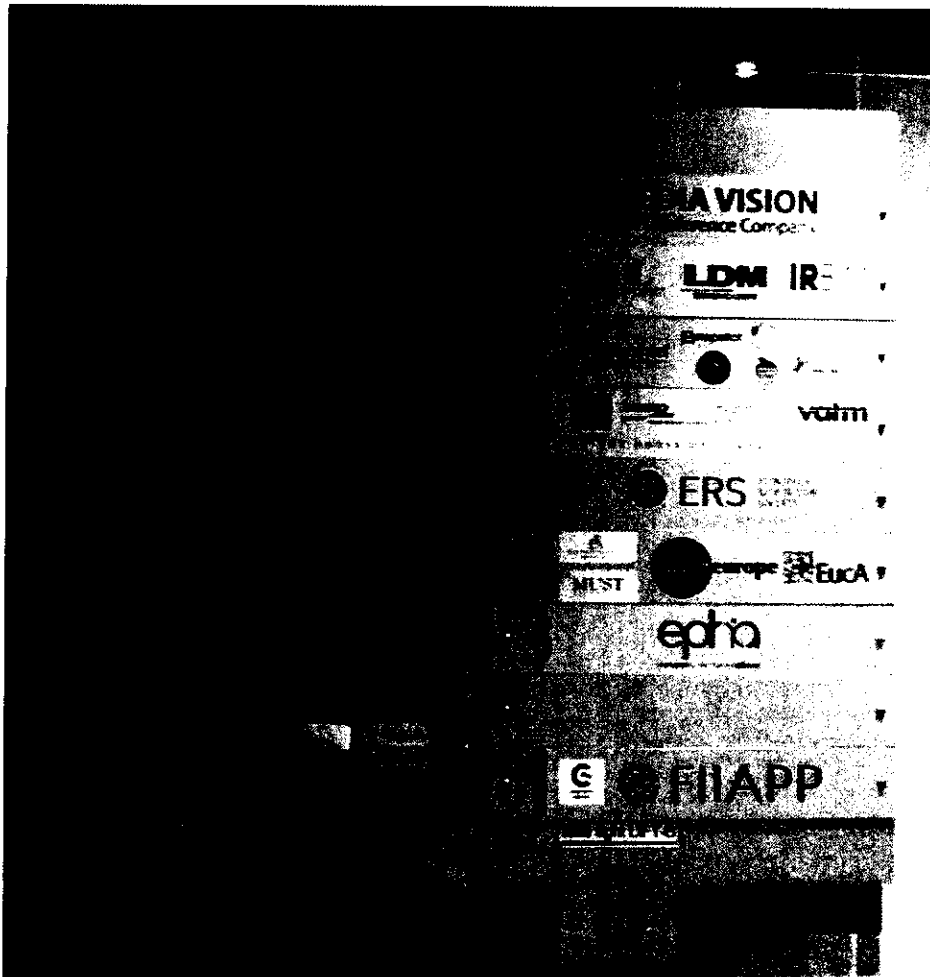


Photo du tableau des exploitants situé dans le hall d'entrée de l'immeuble.

2) Inventaire des incidences prévisibles et description des mesures prises visant à éviter, supprimer ou réduire les incidences négatives et nuisances.

L'eau, perméabilité de la parcelle, rejets à l'égout :

La parcelle est entièrement bâtie. Le site ne possède pas de bassin tampon pour les eaux pluviales. L'ensemble des eaux usées du bâtiment sont rejetées à l'égout. Aucun traitement spécifique n'est appliqué à ces dernières. Pour la partie bureaux, la consommation d'eau se limite au nettoyage périodique des lieux et à l'usage des sanitaires. Le restaurant/snack Attica génère une consommation d'eau et un rejet aux égouts lié aux activités type HoReCa. Suivant les informations reçues, aucun séparateur de graisses n'est existant pour le snack ; absence de séparateur d'hydrocarbures desservant les parkings.

Mobilité, trafic, livraisons :

Au niveau des parkings, l'essentiel du trafic est généré par l'activité de bureau avec un nombre important de déplacements en début et en fin de journée pendant la semaine (déplacements entre le lieu de travail et le domicile). Le WE l'usage du parking est beaucoup plus restreint, voir nul.

La surface Horeca possède 5 emplacements de parking répartis comme suit : P13 et P14 au rez-de-chaussée et P18, P19 et P20 au niveau -1. Ces emplacements sont strictement réservés au personnel d'Attica. Les parkings 13 et 14 abritent des voitures de collection appartenant à l'exploitant HoReCa.

L'immeuble ne possède pas de zone de livraisons. Ces dernières sont ponctuelles et n'entraînent pas de nuisances particulières.

Espace vélos :

Actuellement, l'immeuble n'est doté que d'une zone dédiée aux parcs des vélos. Cette dernière est située au niveau du parking couvert du rez-de-chaussée et est composée d'un rack type pince-roue d'une capacité de 8 emplacements. Voir reportage photographique.

Incidence de la législation COBRACE en matière de stationnement :

Le site est repris en zone de mobilité A et 2497 m² sont dédiés à l'activité de bureau. Ce qui alloue suivant le calculateur Excel COBRACE présent sur le site de Bruxelles-Environnement, 14 parkings non-soumis à taxation.

Zone d'accessibilité (A,B,C) :	A
Superficie plancher bureaux (m ²)	2497
Nombre d'emplacements de référence admis selon COBRACE :	14

Extrait fiche de calcul COBRACE. Origine : Site web de Bruxelles-Environnement

45 emplacements de parking couverts ou à ciel ouvert sont existants sur site. Parmi ces derniers, 5 emplacements appartiennent à M&M Partners S.A. et sont strictement réservés à l'usage du Restaurant/snack Attica. Ces emplacements, de par leur affectation, n'entrent pas dans le champ d'application du COBRACE.

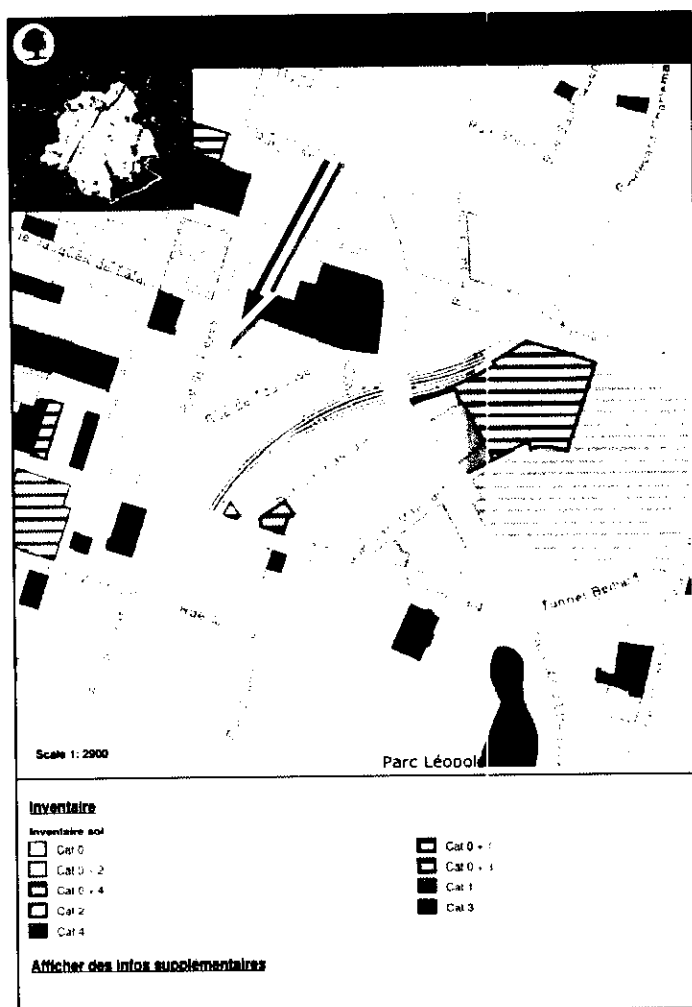
Le site totalise donc 40 emplacements potentiellement taxables desquels il faut déduire les 14 emplacements de référence admis suivant le résultat du calculateur Excel COBRACE.

26 emplacements sont donc surnuméraires. Cette situation est connue de la copropriété qui a décidé à l'unanimité lors de l'assemblée générale extraordinaire du 11 décembre 2017 de maintenir l'exploitation des parkings surnuméraires moyennant le paiement de la taxe. Une copie de ce PV comportant cette décision est annexée au dossier de demande de renouvellement du PE.

Risques de pollution du sol :

La carte des sols reprend la parcelle concernée en catégorie « 0 », c'est-à-dire potentiellement polluée.

Cette classification s'explique par la présence de la citerne à mazout de 20.000 L destinée à l'alimentation des chaudières. Cette dernière est étanche, voir copie du récent test d'étanchéité annexé au dossier. La capacité de la citerne excédent 10.000 L, différentes offres ont été réunies par le syndic de l'immeuble pour réaliser un état de sol. Cette intervention sera prochainement commandée par le syndic qui transmettra à l'administration compétente son résultat dès réception.



Carte inventaire des sols. Origine : http://geoportal.ibgebim.be/webgis/inventaire_sol.phtml

Stockage et élimination des déchets (potentiellement dangereux ou non) :

Absence de déchets potentiellement dangereux sur le site.

Absence de local poubelle dédiée à l'activité de bureaux. Les exploitants des surfaces de bureaux stockent leurs déchets dans leurs espaces privatifs et les mettent à rue les jours de collecte. Le tri sélectif est de rigueur.

Pour l'activité HoReCa, un local poubelle est présent dans le parking du rez-de-chaussée. Il accueille 2 containers gris de 1000L pour les déchets tout venant. Les autres types de déchets sont stockés dans des sacs de couleur en fonction du tri sélectif. L'ensemble des déchets sont sortis par le personnel de l'activité les jours de collecte.

Le stockage de produits (potentiellement dangereux ou non) :

Absence de zone de stockage de produits dangereux.

La sécurité et la prévention incendie :

Le bâtiment possède de nombreux moyens de lutte contre l'incendie (centrale incendie, extincteurs à poudre, dévidoirs, détecteurs de fumée). Ces éléments sont tous sous contrat d'entretien.

Un audit prévention incendie a été réalisé par AIB Vinçotte en avril 2017 afin de faire un inventaire précis des moyens de lutte contre l'incendie présents sur site et d'améliorer la sécurité du bâtiment. Suite à la réception de ce document, plusieurs mesures ont été prises par la copropriété, dont notamment le placement de plans d'évacuation. Une copie de ce rapport est jointe à titre informatif aux annexes de la demande. Parallèlement, l'installation classée 68B (parkings couverts) doit faire l'objet d'un avis du SIAMU qui vous sera transmis dès réception.

Notons également la présence d'une plaque rappelant l'interdiction d'accès au parking couvert pour les véhicules munis de système LPG.

Mise en conformité électrique haute et basse tension :

Dans le cadre du dossier, un rapport de contrôle des installations basse tension de l'immeuble a été réalisée par AIB Vinçotte. Ce document vierge de remarque est joint en annexe.

La cabine haute tension présente sur le site est gérée directement par Sibelga et n'est en conséquence pas reprise dans le dossier.

Les nuisances sonores :

Aucune plainte / problématique particulière concernant ce point n'a été portée à notre attention. Aucune installation présente sur site n'est de nature à générer d'importantes nuisances sonores. Celles pouvant toutefois générer d'éventuels désagréments à ce niveau sont soit situées dans un local clos au sous-sol (chaudières) ou en toiture (groupe de froid classé).

PMR :

L'immeuble est accessible aux personnes à mobilité réduite depuis l'entrée principale. Chaque étage est desservi par un ascenseur.

L'énergie :

L'activité de bureau présente au sein de l'immeuble concerne une surface totale d'environ 2500 m². Un audit énergétique « gros consommateur » obligatoire pour les bâtiments de plus de 3500 m², dépassant un seuil de consommation de 128 kWhf/ m² / an n'est donc pas nécessaire dans le cadre de ce dossier.

Toutefois, la copropriété, en vue d'une rénovation future des organes de production de froid et de chaud a fait réaliser un audit technique par le bureau d'études Lucius Engineering.

La copropriété prévoit une rénovation complète de la chaufferie pour l'été 2019. Une copie de ce document est jointe en annexe.

Parallèlement, le dernier contrôle périodique des chaudières actuellement en fonction est joint en annexe 10 du dossier.

L'amiante :

Aucun inventaire amiante ne nous a été fourni.

Suivant l'attestation d'enlèvement présente en annexe 13, un désamiantage complet de la chaufferie a été réalisé en 2007. Cette intervention a eu lieu avant l'entrée en vigueur de l'Arrêté du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante rendant obligatoire la réalisation d'un inventaire amiante.

L'air, le climat, la ventilation :

La seule installation classée du site produisant des rejets l'air sont les chaudières de l'immeuble produisant du CO². Les fumées sont rejetées en toiture afin de limiter les nuisances olfactives. Aucun traitement n'est appliqué à ces dernières.

Le parking couvert du rez-de-chaussée est largement ventilé de manière naturelle. Le parking au niveau -1 (22 emplacements) est prévu pour être ventilé mécaniquement. Suivant le rapport d'audit réalisé par le Bureau Lucius Engineering, les deux tourelles d'extraction existantes sont actuellement hors service et doivent être remplacées.

Une motrisation pour l'ensemble de ce niveau du parking d'une puissance minimum de 4400 m³/h doit être prévue pour atteindre le seuil réglementaire de 200 m³/h par emplacement de parking.

Aucun groupe de ventilation important n'est présent en toiture. Cette dernière accueille de petits groupes non classés dédiés à la ventilation des locaux sanitaires.

Installations de production de froid :

Suivant le listing présent ci-dessous, 12 unités sont présentes dans l'immeuble. Seule l'unité commune existante en toiture est classée. Toutes les autres installations sont privées. Sur base de ce tableau, la copropriété a demandé aux exploitants concernés de fournir une attestation d'entretien et d'étanchéité pour chaque groupe existant ainsi que la suppression des 5 unités contenant du R22. Les attestations d'entretiens/de suppression seront transmises dès réception. La localisation/numérotation des différentes unités de froid existantes est reprise dans le reportage photographique. Vous trouverez en annexe l'attestation d'entretien/d'étanchéité de l'unité de froid classée. Cette dernière est vierge de remarque.

Listing groupes de froid - PETREVES - rue de Trèves 49-51 - 1000 Bruxelles											
UNITE	Classée	Marque	Modèle	N°Série	P. Elec.(kW)	Quantité réfrigérant (kg)	Type Réfrigérant	Année	Localisation	Fiche d'entretien	Exploitant
SP1	oui	Airwell	ALRA 35P	511923	118kW	2x10kg	R407C	2002	Toiture	Attestation 1	commun
SP2	Non	Technibel	GRF127RS1	596	1,465kW	1,1kg	R410A	2009	Rampe d'accès parking	Attestation 2 (à recevoir de De Witte Technics)	TAS Europrojects
SP3	Non	firstline	FCS1200ch	inconnu	1,45 kW	1,22kg	R407C	inconnu	2ème étage arrière	Attestation 3 (à recevoir de De Witte Technics)	TAS Europrojects
SP4	Non	firstline	FCS1200ch	inconnu	1,45 kW	1,22kg	R407C	inconnu	2ème étage arrière	Attestation 4 (à recevoir de De Witte Technics)	TAS Europrojects
SP5	Non	firstline	FCS1200ch	inconnu	1,45 kW	1,22kg	R407C	inconnu	2ème étage arrière	Attestation 5 (à recevoir de De Witte Technics)	TAS Europrojects
SP6	Non	firstline	FCS1200ch	inconnu	1,45 kW	1,22kg	R407C	inconnu	2ème étage arrière	Attestation 6 (à recevoir de De Witte Technics)	TAS Europrojects
SP7	Non	Daikin	RKS25J2V1B	J003673	1,44 kW	1 kg	R410A	2011	7ème étage arrière	Attestation 7 (à recevoir occupant)	Freshfe/WAPA/Europat
SP8	Non	Electra	WMN-A-9-RC	NA		0,570kg	R22	Inconnu	8ème étage arrière	En attente suppression / remplacement	BDL / LDM IRBM
SP9	Non	Electra	WMN-A-9-RC	NA		0,570kg	R22	Inconnu	8ème étage arrière	En attente suppression / remplacement	BDL / LDM IRBM
SP10	Non	Electra	WMN-A-9-RC	NA		0,570kg	R22	Inconnu	8ème étage arrière	En attente suppression / remplacement	BDL / LDM IRBM
SP11	Non	Electra	WMN-A-9-RC	NA		0,570kg	R22	Inconnu	8ème étage arrière	En attente suppression / remplacement	BDL / LDM IRBM
SP12	Non	Electra	WMN-A-9-RC	NA		0,570kg	R22	Inconnu	8ème étage arrière	En attente suppression / remplacement	BDL / LDM IRBM

Classés rubrique 132B (> 10 kW // > 3 kg réfrigérant)

La modification du paysage, des plantations, la qualité de la vie du quartier :

Ce bâtiment est existant depuis début des années 70. L'UTG comporte depuis sa création des installations classées similaires exploitées sans discontinuité.

La présente demande n'implique aucune aggravation de la situation existante. Par ailleurs, il est prévu de remplacer certaines installations, notamment les chaudières, par du matériel plus performant dans un avenir proche.

Aucune incidence nouvelle ne devrait donc être perçue par les riverains au niveau de la qualité de vie du quartier. Par ailleurs, aucune modification au niveau du paysage et des plantations n'est prévue.

Soulignons toutefois, qu'une partie de la toiture du parking du rez-de-chaussée est verdurisée.