

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

permis d'environnement/2019~91=018/070 (9)

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 19/12/2019

**DEMANDEUR :**

**LIEU :** Boulevard Auguste Reyers 70

**OBJET :** Exploitation d'un immeuble de bureaux

**SITUATION :** AU PRAS : en zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant

AUTRE : -

**ENQUETE :** du 22/11/2019 au 06/12/2019

**REACTIONS :** 0

**La Commission entend :**

Le demandeur

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

**HISTORIQUE:**

- 1) Vu le permis d'environnement de classe 1B visant à exploiter les installations d'un immeuble de bureaux (aile A), délivré le 01/03/1995 pour une durée de 10 ans par Bruxelles Environnement ;
- 2) Vu le permis d'environnement de classe 1B visant à exploiter les installations d'un immeuble de bureaux (aile B), délivré le 01/03/1995 pour une durée de 10 ans par Bruxelles Environnement ;
- 3) Vu le permis d'environnement de classe 1B visant à exploiter les installations d'un immeuble de bureaux (aile C), délivré le 01/03/1995 pour une durée de 10 ans par Bruxelles Environnement ;
- 4) Vu la prolongation du permis d'environnement de classe 1B visant à exploiter les installations d'un immeuble de bureaux (aile B), délivré le 23/11/2005 pour une durée de 15 ans par Bruxelles Environnement ;
- 5) Vu la prolongation du permis d'environnement de classe 1B visant à exploiter les installations d'un immeuble de bureaux (aile A), délivré le 24/11/2005 pour une durée de 15 ans par Bruxelles Environnement ;
- 6) Vu la prolongation du permis d'environnement de classe 1B visant à exploiter les installations d'un immeuble de bureaux (aile C), délivré le 24/11/2005 pour une durée de 15 ans par Bruxelles Environnement ;

**ANALYSE :**

- 7) Considérant que la présente demande porte sur le renouvellement du permis d'environnement de classe 1B visant à exploiter les installations d'un immeuble de bureaux déjà en activité ;
- 8) Considérant qu'auparavant 3 permis d'environnement couvraient l'ensemble du bâtiment (un pour chaque aile) ; que la présente demande sollicite un seul permis d'environnement pour l'ensemble des installations du bâtiment ;
- 9) Considérant que le bâtiment dispose de 3 chaufferies, d'un parking de 400 emplacements, d'un dépôt de mazout de 3.200l., d'un moteur de secours de 250kW, de 5 installations de refroidissement, d'un transformateur statique et de ventilateurs ayant un débit compris entre 22.980m<sup>3</sup>/h à 38.750m<sup>3</sup>/h ;
- 10) Considérant que l'exploitation possède plusieurs installations de classe 1B, la décision sur cette demande de permis relève de la compétence régionale ;
- 11) Considérant que le bâtiment est situé en zone administrative (zone 5 du PRAS) ;
- 12) Considérant que les installations électriques basse tension ont été contrôlées en mars 2017 et jugées non conformes au RGIE ;

- 13) Considérant que les installations électriques haute tension ont été contrôlées en mars 2019 et jugées conformes au RGIE ;
- 14) Considérant que les chaudières ont toutes été contrôlées et entretenues le 18/09/2018 ;
- 15) Considérant que les moyens de détection du CO dans le parking ont été contrôlé le 28/09/2018 ;
- 16) Considérant que les groupes de refroidissement ont été contrôlés le 24/01/2018 ; que plusieurs remarques ont été faites lors de ce contrôle ;
- 17) Considérant que le SIAMU a émis un avis favorable sous conditions en date du 25/09/2019 (ref.Cl. 1993.1306/30/BUM/cp) ;
- 18) Considérant que l'inventaire amiante conclut qu'aucun matériau amiante n'a été rencontré ;
- 19) Considérant que le bâtiment est utilisé et que les installations sont exploitées, les nuisances sur la faune, la flore, le paysage et le patrimoine restent inchangées ;
- 20) Considérant les recommandations en prévention incendie reprises dans la note du 15/05/2019 concernant les risques liés aux batteries Li-ION de Jump (vélos partagés) ;
- 21) Considérant qu'il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;

#### PARKING

- 22) Considérant que les emplacements sont réservés aux occupants des bureaux, le COBRACE est dès lors d'application ;
- 23) Considérant les superficies de plancher à prendre en compte pour le calcul COBRACE (26.712,93m<sup>3</sup>), le nombre de place autorisées par celui-ci est de maximum 268 ; que les 132 emplacements excédentaires sont soumis à la charge environnementale ;
- 24) Considérant que le demandeur souhaite s'acquitter de la charge environnementale pour l'ensemble de stationnement excédentaire conformément au COBRACE ;
- 25) Considérant que le bâtiment se trouve en zone B, ce qui représente une zone bien desservie par les transports en commun ;
- 26) Considérant que le parking dispose d'une aire de livraison ;
- 27) Considérant que le nombre d'emplacement voiture a été réduit (de 478 places à 400) pour mettre en place des locaux vélos plus importants (capacité de stockage passant de 54 places vélo à 144) ;
- 28) Considérant que les emplacements vélo seront situés à proximité des cages d'escaliers et des ascenseurs ; qu'ils répondront aux recommandations de Bruxelles Environnement ;
- 29) Considérant que le parking dispose de deux rampes d'accès (une destinée à la sortie des véhicules et l'autre à la sortie) ;
- 30) Considérant que le parking est ventilé mécaniquement et que certains ventilateurs sont des installations classées ;
- 31) Considérant que les rejets d'air du parking se font en toiture ;
- 32) Considérant que le parking est muni d'un système de détection de monoxyde de carbone ;

#### SOL

- 33) Considérant que la cuve à mazout est située au -1 à côté du générateur de secours ; qu'il y a un autre étage de cave sous le local technique, la cuve ne représente donc pas un risque pour le sol ;
- 34) Considérant que la parcelle n'a connu aucune activité susceptible d'entraîner une pollution du sol, elle n'est pas reprise à l'inventaire de l'Etat du sol ;

#### EAU

- 35) Considérant que le bâtiment ne dispose pas de moyen pour collecter les eaux pluviales ; que celles-ci sont directement redirigées vers le réseau d'assainissement ;
- 36) Considérant que le bâtiment se trouve en zone faible d'aléa d'inondation ;

#### ENERGIE

- 37) Considérant que l'exploitation a réalisé un audit énergétique conformément à la législation en vigueur ;
- 38) Considérant que celui-ci a identifié plusieurs améliorations pour réduire l'impact énergétique du bâtiment et réduire sa consommation d'énergie ;

**BRUIT**

- 39) Considérant que l'environnement sonore aux abords du site est surtout impacté par le trafic routier et le trafic aérien ;
- 40) Considérant que l'environnement sonore est qualifié de très bruyant (entre 70 et 75dB le jour et 65 à 70dB la nuit) ;
- 41) Considérant que la toiture du bâtiment dispose de parois anti-bruit empêchant la propagation des nuisances sonores des installations situées sur le toit ;
- 42) Considérant que les installations restent inchangées, les nuisances sonores du bâtiment devront être égale à celles de la situation actuelle ;

**DECHET**

- 43) Considérant que l'exploitant possède un contrat d'enlèvement des déchets ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- Mettre en conformité les installations électriques à basse tension ;
- Respecter les remarques du SIAMU ;
- Respecter les recommandations en prévention incendie reprises dans la note du 15/05/2019 concernant les risques liés aux batteries Li-ION de Jump (vélos partagés) ;
- Remédier aux remarques faites dans l'attestation de contrôle des groupes de refroidissement

**Abstention(s) : Néant**

*Abréviations : OPE = Ordonnance permis d'environnement / RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme*

Eric DE LEEUW, *Président,*

Benjamin WILLEMS, *Représentant de la Commune,*

Mélissa VAN VLOTEN, *Représentante de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*