LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité

Luxembourg, le 07 AOUT 2025

Arrêté 1/24/0434

LE MINISTRE DE L'ENVIRONNEMENT, DU CLIMAT ET DE LA BIODIVERSITE,

Vu la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés ;

Considérant la demande du 28 août 2024, complétée le 24 février 2025, présentée par Houbesch s.à r.l., aux fins d'obtenir l'autorisation d'exploiter sur un site inscrit au cadastre de la commune de Roeser, section B de Berchem, sous le numéro 940/2300, les établissements classés suivants :
- un immeuble de bureaux occupant une surface utile totale de 5.036 m^2 ;
- un parking couvert de 101 véhicules ;
- des installations de production de froid d'une puissance totale de 413,3 kW ;

Considérant l'arrêté 1/12/0497 du 11 novembre 2014 délivré par le ministre ayant l'Environnement dans ses attributions relatif à la zone industrielle « LUXITE I » et reprenant des conditions d'exploitation applicables à tous les établissements situés dans ladite zone ;

Considérant le règlement grand-ducal modifié du 10 mai 2012 portant nouvelles nomenclature et classification des établissements classés ;

Considérant la loi du 25 novembre 2005 concernant l'accès du public à l'information en matière d'environnement ;

Considérant le règlement grand-ducal modifié du 9 juin 2021 concernant la performance énergétique des bâtiments et notamment son article 22 ;

Considérant le règlement grand-ducal modifié du 22 juin 2016 relatif
a) aux contrôles d'équipements de réfrigération, de climatisation et de pompes à chaleur fonctionnant aux fluides réfrigérants du type HFC, HCFC ou CFC
b) à l'inspection des systèmes de climatisation ;

Considérant le règlement (CE) N° 1516/2007 de la Commission du 19 décembre 2007 définissant, conformément au règlement (CE) N° 842/2006 du Parlement Européen et du Conseil, les exigences types applicables au contrôle d'étanchéité pour les équipements fixes de réfrigération, de climatisation et de pompes à chaleur contenant certains gaz à effet de serre fluorés ;

Considérant le règlement (UE) N° 2024/590 du Parlement européen et du Conseil du 7 février 2024 relatif à des substances qui appauvrissent la couche d'ozone et abrogeant le règlement (CE) N° 1005/2009 ;

Considérant le règlement (UE) N° 2024/573 du Parlement Européen et du Conseil du 7 février 2024 relatif aux gaz à effet de serre fluorés, modifiant la directive (UE) 2019/1937 et abrogeant le règlement (UE) N° 517/2014 ;

Considérant l'enquête commodo et incommodo et l'avis émis en date du 8 mai 2025 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de ROESER ;

Considérant que pendant le délai légal d'affichage, aucune observation n'a été présentée à l'égard du projet susmentionné ;

Considérant que, conformément à l'article 4 de la loi modifiée du 10 juin 1999, les compétences en matière d'autorisation du ministre ayant l'Environnement dans ses attributions se limitent aux établissements des classes 1, 1B, 3 et 3B selon le règlement grand-ducal modifié du 10 mai 2012 ; que le présent arrêté est donc limité à ces établissements classés ;

Considérant que les conditions prescrites dans le cadre du présent arrêté sont de nature à limiter les nuisances sur l'environnement à un minimum ;

Que partant il y a lieu d'accorder l'autorisation sollicitée,

A R R Ê T E :

Article 1er : Cadre légal

L'autorisation sollicitée en vertu de la législation relative aux établissements classés est accordée sous réserve des conditions reprises aux articles subséquents.

Article 2 : Domaine d'application

1. Objets autorisés

a) Dans le cadre du présent arrêté, le terme « établissement classé » se rapporte aux établissements, installations et activités à risques potentiels repris dans la nomenclature et classification des établissements classés. Font partie intégrante d'un établissement classé toute activité et installation s'y rapportant directement, susceptible d'engendrer des dangers ou des inconvénients à l'égard des intérêts environnementaux repris à l'article 1er de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés.

b) Sont autorisés les établissements classés suivants :

N° de nomenclature	Désignation
060204 02	Un immeuble de bureaux, y inclus les activités connexes telles que salles de réunions et de conférences, occupant une surface utile totale de 5.036 m^2
060203 03	Un parking couvert de 101 véhicules
070209 03	Des installations de production de froid d'une puissance frigorifique totale de 413,3 kW et d'une quantité en fluide réfrigérant totale de 39,8 kg

2. Emplacement

Les établissements classés ne peuvent être aménagés et exploités que sur le site inscrit au cadastre de la commune de Roeser, section B de Berchem, sous le numéro 940/2300.

3. Conformité à la demande

Les établissements classés doivent être aménagés et exploités conformément à la demande du 28 août 2024, complétée le 24 février 2025, sauf en ce qu'elle aurait de contraire aux dispositions du présent arrêté. Ainsi la demande fait partie intégrante du présent arrêté. L'original de la demande, qui, vu sa nature et sa taille, n'est pas joint au présent arrêté, peut être consulté par tout intéressé au siège de l'Administration de l'environnement, sans déplacement.

4. Délais et limitation dans le temps

a) Les établissements classés doivent être mis en exploitation dans un délai de 36 mois à compter de la date du présent arrêté.

b) L'exploitant doit communiquer préalablement à l'Administration de l'environnement la date du début de l'exploitation des divers établissements classés.

Article 3 : Conditions fixées en vertu de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés relatives à l'aménagement et à l'exploitation des établissements classés

1. Conditions pour tous les établissements

1.1. Règles de l'art

a) Toute partie des établissements classés doit être conçue et réalisée conformément aux règles de l'art applicables au moment de son implantation ainsi que selon les exigences supplémentaires du fabricant / constructeur.

b) Toute partie des établissements classés doit être exploitée et entretenue conformément à l'évolution des règles de l'art ainsi que selon les exigences supplémentaires du fabricant / constructeur.

c) L'exploitant doit pouvoir justifier à tout moment le respect des exigences précitées, notamment en relation avec l'entretien.

d) Une copie du présent arrêté doit être tenue à disposition à tout moment sur le site de l'exploitation.

1.2. Protection de l'air

1.2.1. Exigence générale

L'évacuation des émissions de gaz et de poussières, ainsi que les rejets des aérations doivent se faire de la sorte à ni incommoder le voisinage par de mauvaises odeurs, ni constituer un risque pour sa santé ou pour le milieu naturel.

1.2.2. Concernant les conditions de rejets

1.2.2.1. Les exigences quant aux ouvrages d'évacuation

Les rejets des aérations doivent se faire dans une zone bien ventilée et éloignée des ouvertures (portes, fenêtres, prises d'air, etc.) de tout local habité ou occupé et qu'il ne puisse en aucun moment y avoir une aspiration desdits effluents dans lesdites ouvertures.

1.3. Protection des eaux

Sans préjudice de l'autorisation éventuelle en matière de la législation relative à l'eau, les conditions suivantes du présent chapitre « Protection des eaux » ainsi que des autres chapitres « Protection des eaux » du présent arrêté, doivent être respectées.

1.3.1. Interdictions

Il est interdit de déverser dans le milieu ambiant ou dans la canalisation publique des eaux ou des substances pouvant provoquer, dans le cours d'eau récepteur, une pollution ayant des conséquences de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources vivantes et au système écologique aquatique, ainsi qu'à compromettre leur conservation et leur écoulement.

1.3.2. Exigences générales

a) Les rejets d'eaux en provenance des établissements classés doivent être réduits à un minimum en quantité et en charge polluante.

b) Toutes dispositions doivent être prises pour qu'il ne puisse y avoir, en cas d'accident tel que rupture de réservoir, un déversement de produits ou déchets dangereux pour l'environnement vers l'égout ou vers l'extérieur.

1.3.3. Concernant les réseaux des eaux usées

Les réseaux des eaux usées doivent être exploités de façon qu'un fonctionnement correct soit garanti en permanence.

1.4. Protection du sol

Il est interdit de déverser dans le sol des substances pouvant provoquer une pollution ayant des conséquences de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources vivantes et au système écologique ou à compromettre sa conservation.

1.5. Lutte contre le bruit

1.5.1. Conditions de base

a) Les établissements classés doivent être aménagés, équipés et exploités de la sorte à ni incommoder le voisinage par des bruits excessifs, ni constituer un risque pour sa santé.

b) L'intensité et la composition spectrale des émissions sonores doivent être limitées de façon à ne pas provoquer dans les locaux du voisinage des vibrations susceptibles de causer une gêne anormale aux habitants.

1.5.2. Concernant les émissions sonores admissibles

1.5.2.1. Concernant le niveau de puissance acoustique global

Le niveau de puissance acoustique global (L_{WA}) rayonné dans les alentours immédiats par les établissements classés faisant l'objet du présent ne doit pas dépasser

- entre 7^{00} h et 22^{00} h, la valeur de 93,3 dB(A) et
- entre 22^{00} h et 7^{00} h, la valeur de 87,9 dB(A).

Le niveau de puissance acoustique précité est la somme des niveaux de puissance acoustique de toutes les sources de bruit pondérées dans le temps pour l'heure la plus bruyante des périodes définies ci-avant.

1.5.2.2. Concernant les locaux sensibles situés à l'intérieur de la zone d'activités

a) À la limite d'un local sensible aménagé à l'intérieur de la zone d'activités, les niveaux de bruit équivalents en provenance de l'établissement ne doivent pas dépasser :
   - entre 7^{00} h et 22^{00} h, la valeur de 60 dB(A)Leq et
   - entre 22^{00} h et 7^{00} h, la valeur de 45 dB(A)Leq.

b) Les locaux, dont l'usage est sensible au bruit sont :
   - les pièces des habitations (logements de service), à l'exclusion des cuisines sans partie habitable, les locaux sanitaires et les réduits ;
   - les locaux d'exploitations, dans lesquels des personnes séjournent régulièrement durant une période prolongée, y non compris les locaux où le bruit inhérent est supérieur ou égal aux valeurs imposées à l'alinéa précédent.

1.5.3. Concernant la détermination des émissions ou des incidences sonores

a) Les mesures du bruit doivent être exécutées selon la version la plus récente du guide pour la réalisation d'études d'impact sonore environnemental pour les établissements et chantiers, dont notamment le chapitre 4 « Mesures du niveau sonore », publié par l'Administration de l'environnement.

b) Dans le cas où le spectre des émissions de bruit est dominé par une tonalité précise perceptible dans les alentours immédiats, le niveau de bruit y déterminé doit être majoré de 5 dB(A).

1.5.4. Concernant les mesures à mettre en œuvre pour lutter contre le bruit

Les mesures de protection et de réduction doivent être aménagées, équipées et exploitées selon les recommandations de la notice des incidences au sujet des nuisances sonores, réalisée par la personne

agréée Schroeder & Associés S.A., datant du 25 juin 2024, référence n° 22/589_E et intitulée « Etude d'impact acoustique pour l'exploitation d'un immeuble de bureaux situé dans le lot de la ZQ « Parc Luxite » », sauf en ce qu'elles auraient de contraire aux dispositions du présent arrêté.

1.6. Lutte contre les vibrations

Les établissements classés doivent être aménagés, équipés et exploités de sorte à ni incommoder le voisinage par des vibrations excessives, ni constituer un risque pour sa santé ou pour le milieu naturel.

1.7. Production et gestion des déchets et autres résidus d'exploitation

a) Dans l'enceinte de l'établissement, une ou plusieurs zones de collecte et de stockage de déchets doivent être aménagées. Ces zones doivent être identifiées en tant que telles.

b) Il doit être procédé à une collecte sélective des différentes fractions de déchets.

c) La collecte et le stockage des déchets résultant de l'exploitation normale de l'établissement doit se faire de façon à :
   - ne pas ajouter aux déchets de l'eau ou d'autres substances ;
   - ne pas mélanger les différentes fractions de déchets ;
   - ne pas diluer les déchets ;
   - éviter que des déchets non compatibles ne puissent se mélanger ;
   - ne pas porter atteinte à la santé humaine ;
   - ne pas permettre l'entraînement des déchets.

d) La collecte des déchets ne doit se faire que dans des réservoirs appropriés, spécialement prévus à cet effet.

e) L'utilisation de réservoirs de récupération pour la collecte des déchets ne peut se faire que si les réservoirs ont auparavant été vidés et nettoyés.

f) Les réservoirs de collecte doivent être dans un matériel résistant et étanche aux produits qu'ils contiennent.

g) La collecte et le stockage de déchets dangereux ou pouvant porter atteinte à la santé humaine ne peuvent pas se faire dans des réservoirs de récupération.

h) Les déchets organiques biodégradables doivent être collectés dans des réservoirs fermés.

i) Tous les réservoirs de collecte de déchets doivent être clairement identifiés, indiquant au moins la dénomination exacte des déchets à recevoir et, le cas échéant, les mesures de précaution à respecter.

j) Les déchets collectés et entreposés doivent être régulièrement évacués par des entreprises spécifiques disposant des autorisations ou des enregistrements nécessaires ou, le cas échéant, par les services communaux lorsque les déchets rentrent dans le domaine de compétence des communes.

k) Les déchets solubles ou lixiviables doivent être entreposés à l'abri des intempéries et des eaux de ruissellement.

1.8. Mesures en cas d'incident ou d'accident

a) En cas d'incident ou d'accident susceptibles d'affecter de façon significative l'environnement, l'exploitant doit
   - prendre immédiatement des mesures pour limiter les conséquences environnementales, faire cesser le trouble constaté et prévenir des dommages collatéraux ;
   - faire appel au Corps grand-ducal d'incendie et de secours (CGDIS) (tél.: 112) ;
   - avertir dans les plus brefs délais l'Administration de l'environnement ;
   - fournir à l'Administration de l'environnement, sous quinzaine, un rapport circonstancié sur les origines, les causes du phénomène, ses conséquences, les mesures prises pour pallier à ces dernières et celles prises pour éviter qu'elles ne se reproduisent.

b) En supplément des mesures précitées et si le sol est pollué par des produits/substances dangereux pour l'environnement, l'exploitant doit procéder sans délai à la décontamination du site ainsi pollué.

   Au cas où les matières polluées ne peuvent pas être immédiatement évacuées, l'exploitant doit procéder à leur entreposage dans des conditions à éviter tout écoulement ou toute évaporation des substances polluantes. Ce stockage doit également se faire à l'abri des intempéries.

   Sur demande motivée de l'autorité compétente, l'exploitant doit faire établir par une personne agréée un programme analytique détaillé et précis en vue de la détection et de la quantification d'une pollution éventuelle.

c) L'autorité compétente pourra, dans le cadre d'un incident ou d'accident susceptibles d'affecter de façon significative l'environnement
   - faire procéder à des analyses spécifiques ;
   - faire développer un plan d'assainissement et d'élimination des déchets dangereux pour l'environnement ;
   - charger une entreprise de travaux visant à limiter et éviter les risques pour l'environnement.

   Le coût de ces opérations est à charge de l'exploitant.

1.9. Désignation d'une personne de contact chargée des questions d'environnement

L'exploitant doit désigner une personne de contact chargée des questions d'environnement et un remplaçant de ce dernier qui devront à tout moment pouvoir fournir les renseignements demandés par les autorités compétentes. Les noms de la personne de contact et du remplaçant doivent être communiqués par écrit à l'Administration de l'environnement au plus tard le jour du début des activités.

Toute substitution quant à la personne de contact ou à son remplaçant doit être signalée sans délai à l'Administration de l'environnement.

1.10. Transmission de l'arrêté

L'exploitant doit faire parvenir, le cas échéant, une copie du présent arrêté aux exploitants locaux et aux locataires avant le début de leur activité. Les conditions du présent arrêté doivent être respectées par les personnes susmentionnées chacune en ce qui la concerne.

1.11. Changement d'exploitant

En cas de changement d'exploitant d'un ou de plusieurs établissements concernés par le présent arrêté sans transfert à un autre endroit desdits établissements, une copie du présent arrêté doit être transmise par le destinataire du présent arrêté au nouvel exploitant. Dans ce cas, le changement doit être signalé préalablement à l'Administration de l'environnement et le nouvel exploitant doit confirmer par écrit à l'Administration de l'environnement d'avoir reçu une copie du présent arrêté.

2. Conditions spécifiques

2.1. Concernant le numéro de nomenclature 060203 03

2.1.1. Limitations

L'exploitation est limitée à un parking couvert sur deux niveaux souterrains.

2.1.2. Protection de l'air

L'air provenant de la ventilation du parking devra être évacué dans une zone bien ventilée et éloignée des ouvertures (portes, fenêtres, prises d'air, etc.) de tout local habité ou occupé.

2.2. Concernant le numéro de nomenclature 070209 03

2.2.1. Limitations

L'exploitation est limitée aux installations de production de froid suivantes :

- une pompe à chaleur d'une puissance frigorifique de 236 kW et fonctionnant au R32 (14 kg) ;
- une pompe à chaleur d'une puissance frigorifique de 101,9 kW et fonctionnant au R32 (14,4 kg) ;
- une pompe à chaleur d'une puissance frigorifique de 75,4 kW et fonctionnant au R32 (11,4 kg).

2.2.2. Production, consommation et utilisation de l'énergie en relation avec le froid climatique

2.2.2.1. Concernant les installations de production de froid de type « pompe à chaleur » à condensation et à évaporation indirecte

L'installation de production de froid doit respecter les paramètres suivants, d'après les conditions « Eurovent » (régime de température d'eau glacée 7/12 °C, régime de température d'eau de refroidissement 30/35 °C) :

Paramètre	Valeur limite
Puissance frigorifique	183,36 kW
Puissance électrique	42,44 kW
Quantité de fluide réfrigérant	14 kg
Type de fluide réfrigérant	R32
TEWIsp	0,14 [*]

[*] calculé sur base de 4.000 heures de fonctionnement annuelles nominales

2.2.2.2. Concernant les installations de production de froid, de type « pompe à chaleur » à condensation directe et à évaporation indirecte

Les installations de production de froid doivent respecter les paramètres suivants, d'après les conditions « Eurovent » (régime de température d'eau glacée 7/12 °C, régime de température d'eau de refroidissement 35 °C) :

	Installation A	Installation B
Puissance frigorifique	88,9 kW	64,52 kW
Puissance électrique [*]	31,24 kW	21,99 kW
Quantité de fluide réfrigérant	14,4 kg	11,4 kg
Type de fluide réfrigérant	R32	R32
TEWIsp	0,22 [calculé sur base de 4.000 heures de fonctionnement annuelles nominales]	0,21 [calculé sur base de 4.000 heures de fonctionnement annuelles nominales]

[*] puissance électrique des compresseurs + puissance électrique des ventilateurs

2.2.2.3. Concernant l'utilisation de bacs à glace

L'utilisation de bacs à glace est interdite.

2.2.2.4. Concernant la plaque signalétique de chaque installation de production de froid

Une plaque signalétique clairement visible doit être placée à proximité de chaque installation de production de froid voire sur celle-ci. Elle doit au moins indiquer le fluide frigorigène, la quantité du fluide frigorigène, la puissance frigorifique nominale (Eurovent) [*], la puissance électrique absorbée (Eurovent) [*], la puissance frigorifique nominale (fonctionnement) et la puissance électrique absorbée (fonctionnement).

[*] Eurovent : régimes de températures 7/12°C - 30/35 °C (condensation à eau)
régimes de températures 7/12°C - 35 °C (condensation à air)

Article 4 : Conditions fixées en vertu de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés relatives à la réception et au contrôle des établissements classés

1. Conditions pour tous les établissements

1.1. Concernant les exigences en général

a) La réception ainsi que les contrôles requis dans le cadre du présent arrêté ne peuvent, sauf indication contraire dans le présent arrêté, être effectués que par une personne agréée.
Par personne agréée on entend une personne agréée par le ministre ayant l'Environnement dans ses attributions, dans le cadre de la loi du 21 avril 1993 relative à l'agrément de personnes physiques ou morales privées ou publiques, autres que l'État pour l'accomplissement de tâches techniques, d'études et de vérification dans le domaine de l'environnement.

b) En cas de besoin, l'Administration de l'environnement pourra demander d'autres réceptions et contrôles que ceux mentionnés dans le présent arrêté en relation avec le respect des exigences telles que prescrites par le présent arrêté.

c) L'Administration de l'environnement doit être informée au préalable de la date exacte de la réception / des contrôles. À l'occasion de chaque réception / contrôle, un rapport doit être dressé par la personne ayant effectué la tâche en question. Une copie de chaque rapport doit être envoyée directement par la même personne à l'Administration de l'environnement. Simultanément chaque rapport doit être envoyé à l'exploitant de l'établissement.

d) Afin de permettre que la réception / les contrôles soient réalisés conformément aux exigences requises, l'exploitant doit mettre à la disposition de la personne agréée ou de la personne spécialisée et des autorités de contrôle compétentes une copie du présent arrêté, le dossier de demande intégral, les résultats des contrôles prescrits en relation avec la protection de l'environnement ainsi que toute autre pièce spécifique nécessaire.

e) En outre, la personne agréée est tenue lors de la réception / des contrôles de signaler sans délai à l'Administration de l'environnement tout défaut, toute nuisance ainsi que toute situation qui constitue ou est susceptible de constituer une atteinte à l'environnement, ceci pour l'ensemble de l'établissement.

f) Sans préjudice de l'obligation de respecter les conditions du présent arrêté, et pour le cas où un des rapports prémentionnés fait ressortir des points à incriminer (non-conformités, modifications, etc.), l'exploitant de l'établissement est tenu d'établir une prise de position détaillée relative aux conclusions et recommandations du rapport en question. Cette prise de position doit en plus comprendre un échéancier précis dans lequel l'exploitant compte se conformer aux exigences du présent arrêté.
La prise de position, accompagnée d'une copie du rapport en question, doit être envoyée à l'Administration de l'environnement dans un délai de trente jours à compter de la date de la lettre d'accompagnement certifiant l'envoi du rapport spécifique aux parties concernées.

g) Les résultats des contrôles doivent être tenus à disposition sur le site d'exploitation pendant une durée de 10 ans.

1.2. Concernant la réception des établissements classés

L'exploitant doit charger une personne agréée d'établir un rapport de réception des aménagements des établissements classés. Ce rapport doit être présenté à l'Administration de l'environnement au plus tard dans un délai de six mois après le démarrage des installations ou des activités de l'établissement. Il doit contenir entre autres:

- une vérification de la conformité par rapport ;
  - aux indications et plans figurant dans la demande d'autorisation (sauf en ce qu'ils auraient de contraire aux dispositions du présent arrêté) ;
  - à l'objet et aux prescriptions du présent arrêté (ne sont pas visées par la présente les exigences des mesurages pour la détermination des impacts par rapport à l'environnement) ;
- une vérification que les travaux de mise en place des installations, des équipements, de la construction et des dispositions techniques et antipollution ont été effectués suivant les règles de l'art ;
- la mention de toutes les modifications éventuellement constatées.

Article 5 : Le présent arrêté est transmis en original à Houbesch s.à r.l. pour lui servir de titre, et en copie :
- à Simon-Christiansen & Associés S.A. pour information ;
- à l'Administration communale de ROESER, aux fins déterminées par l'article 16 de la loi modifiée du 10 juin 1999 relative aux établissements classés.

Article 6 : Contre la présente décision, un recours peut être introduit devant le Tribunal administratif statuant comme juge du fond. Il doit être intenté par requête signée d'un avocat à la Cour dans un délai de quarante jours à compter de la notification de la présente décision.

Dans le même délai, un recours gracieux peut être introduit par écrit auprès du Ministre de l'Environnement, du Climat et de la Biodiversité. Dans ce cas, le délai pour introduire le recours contentieux est suspendu. Si dans les trois mois à compter de l'introduction du recours gracieux une nouvelle décision intervient ou si aucune décision n'intervient, un nouveau délai de quarante jours pour introduire le recours contentieux devant le Tribunal administratif commence à courir.

Une réclamation peut également être déposée auprès du Médiateur – Ombudsman. A noter que cette réclamation n'interrompt ni ne suspend les délais légaux des recours gracieux et contentieux. Le médiateur ne peut pas modifier la décision prise, mais peut intervenir auprès de l'autorité compétente afin d'essayer de trouver un arrangement.

Pour le Ministre de l'Environnement, du Climat
et de la Biodiversité

Marianne Mousel
Premier Conseiller de Gouvernement