

Demande de permis d'urbanisme relative au
changement de destination et d'utilisation d'une partie des bâtiments A (Sheds) et B
(Entrepôt Royal) et du bâtiment E de Tour-et-Taxis.

Note explicative

Version 1.1 – 14/10/2025



Table des matières

1. Objet de la demande	3
2. Contexte	3
3. Nomenclature des locaux	3
4. Situation planologique	9
5. Situation urbanistique	10
6. Périmètres d'intervention, utilisations et destinations des locaux – Sheds	18
7. Description des interventions – Bâtiment A (Sheds)	30
8. Périmètres d'intervention, utilisations et destinations des locaux – bâtiment B	32
9. Superficies brutes et superficies de plancher – Sheds	36
10. Superficies brutes et superficies de plancher – Entrepôt Royal	39
11. Superficies brutes et superficies de plancher – bâtiment E	43
12. Vérification des seuils par affectation définis par le PPAS	43
13. Justification de la destination des locaux	44
14. Charges d'urbanisme	45
15. Dérogations	45
16. Schémas de synthèse – destination des locaux	46

1. Objet de la demande

La présente demande concerne des changements d'utilisation ou de destination de certains locaux des bâtiments A (Sheds), B (Entrepôt Royal) et E (Produits Dangereux) du site de Tour-et-Taxis.

2. Contexte

Le bâtiment des « Sheds » a fait l'objet d'importants travaux de réaffectation en 2005, à cette occasion les sous-sols ont été sécurisés par la pose d'une installation de sprinklage, la pose d'hydrants et extincteurs et le placement d'un réseau d'éclairage de secours.

Ce sous-sol a accueilli diverses expositions temporaires (Star Wars, Paninni, ...). Cette activité est aujourd'hui plus réduite en raison des contraintes liées à l'urbanisation progressive du site.

En 2018, un permis a été octroyé pour l'aménagement d'un local à destination commerciale au sous-sol. Ce local est depuis occupé par l'enseigne Dépôt Design.

En 2020, un permis a été octroyé pour l'aménagement d'un local vélos de 640 places au sous-sol. Les travaux d'aménagement de ce local ont été partiellement mis en œuvre.

En 2023, une académie de padel s'est installée au rez-de-chaussée (salle 4) et les vestiaires au sous-sol.

En 2024, une piste de karting électrique a été aménagée au rez-de-chaussée dans une partie de la salle 3).

Fin 2024, la société Dépôt Design a demandé à réduire la surface qu'elle occupait et le Pixel Museum qui occupait une partie du sous-sol a fermé. Des baux ont été signés pour de nouveaux occupants et certains locaux ont été pris en occupations (Paintball Brussels).

Certains locaux des caves sont déjà occupés par diverses activités (école du Cirque de Bruxelles, Molembike, centre culturel « Le Baixu », activités de loisir intérieures (Action Team Training).

Afin de diminuer la dépendance de l'exploitation de ce bâtiment à la mobilité en voiture, la société Nextensa a mené une réflexion visant à diversifier et à pérenniser l'utilisation du bâtiment. Cette réflexion a abouti au choix de l'installation de diverses activités permanentes : locaux associatifs (Ecole du Cirque de la Ville de Bruxelles, espace culturel « Baixu » et atelier de réparation de vélos « Molembike ») ; musées / expositions (World of Mind, Tempora) ; activités récréatives intérieures (piste de karting électrique, paint-ball).

Ces activités ont été choisies parce qu'elles avaient besoin de grands espaces, qu'elles complétaient l'offre présente sur le site et qu'elles permettaient de pérenniser l'exploitation du bâtiment.

Les salles 1 et 2 restent quant à elles destinées aux expositions temporaires et aux événements.

La demande concerne également l'Entrepôt Royal pour lequel la destination de certains locaux ne correspond plus à leur occupation. En effet, la destination des locaux a été fixée lors de la rénovation du bâtiment en 2002 et ne correspond plus à la demande actuelle. Nextensa a constaté une diminution de la demande en locaux commerciaux pour ce bâtiment à la suite de l'installation de commerces au rez-de-chaussée de la Gare Maritime.

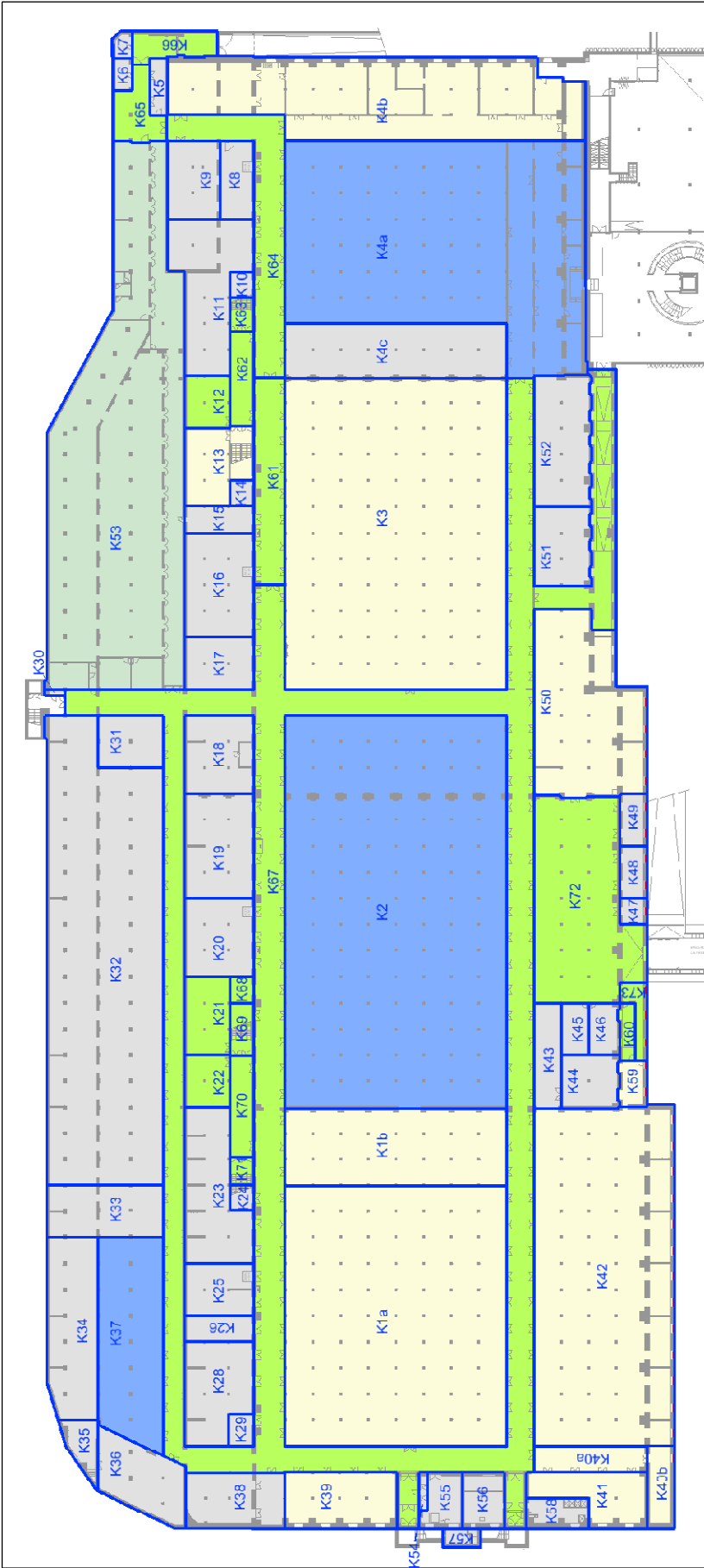
Le bâtiment « E » avait été affecté en bureaux dans le permis de 2002 en vue de servir d'espace d'accueil pour les différentes activités du site. Il n'a jamais rempli cette fonction. Un changement de destination en commerce (HORECA) est demandé pour activer ce bâtiment situé à proximité des étangs et de la Gare Maritime.

Les interventions sont décrites plus en détail dans la suite de la note.

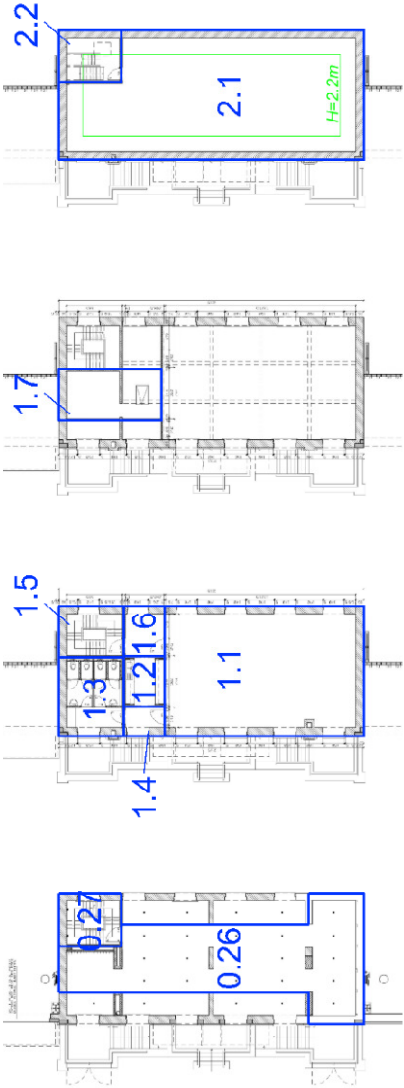
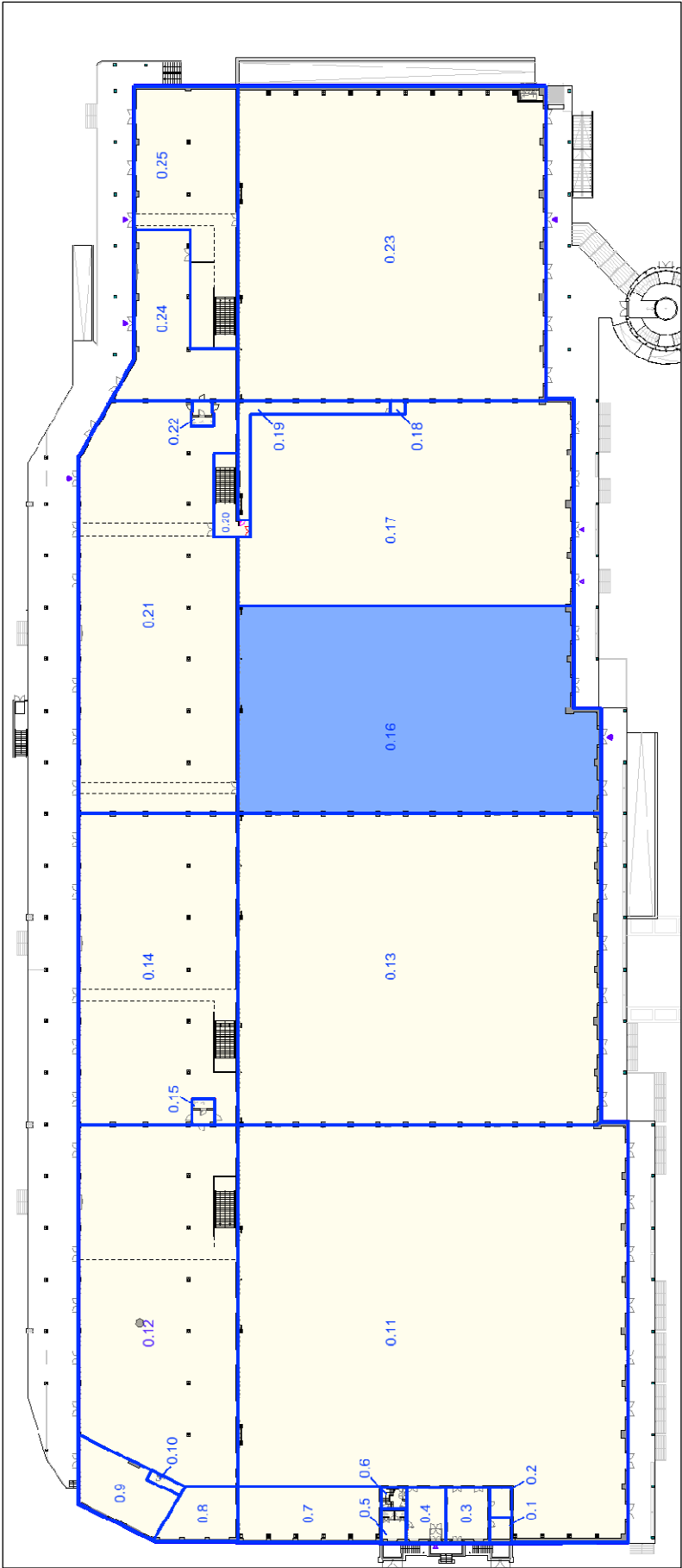
3. Nomenclature des locaux

Les schémas ci-dessous identifient les locaux des différents bâtiments.

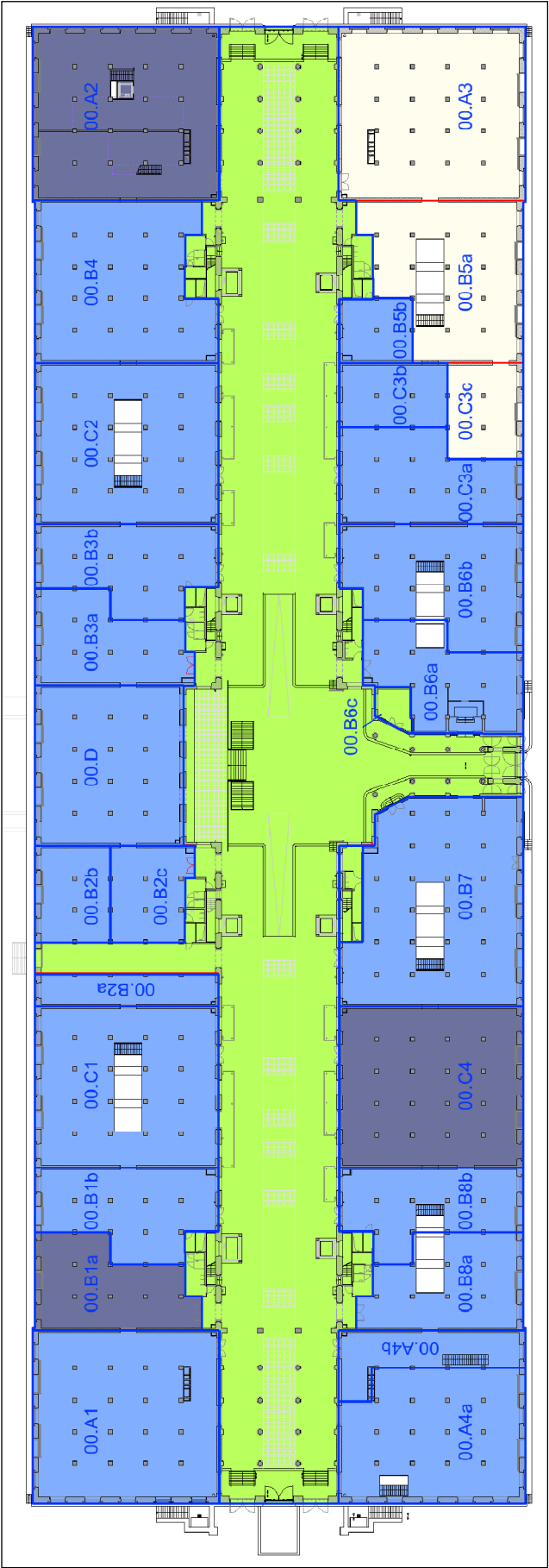
Bâtiment A – Sous-sol



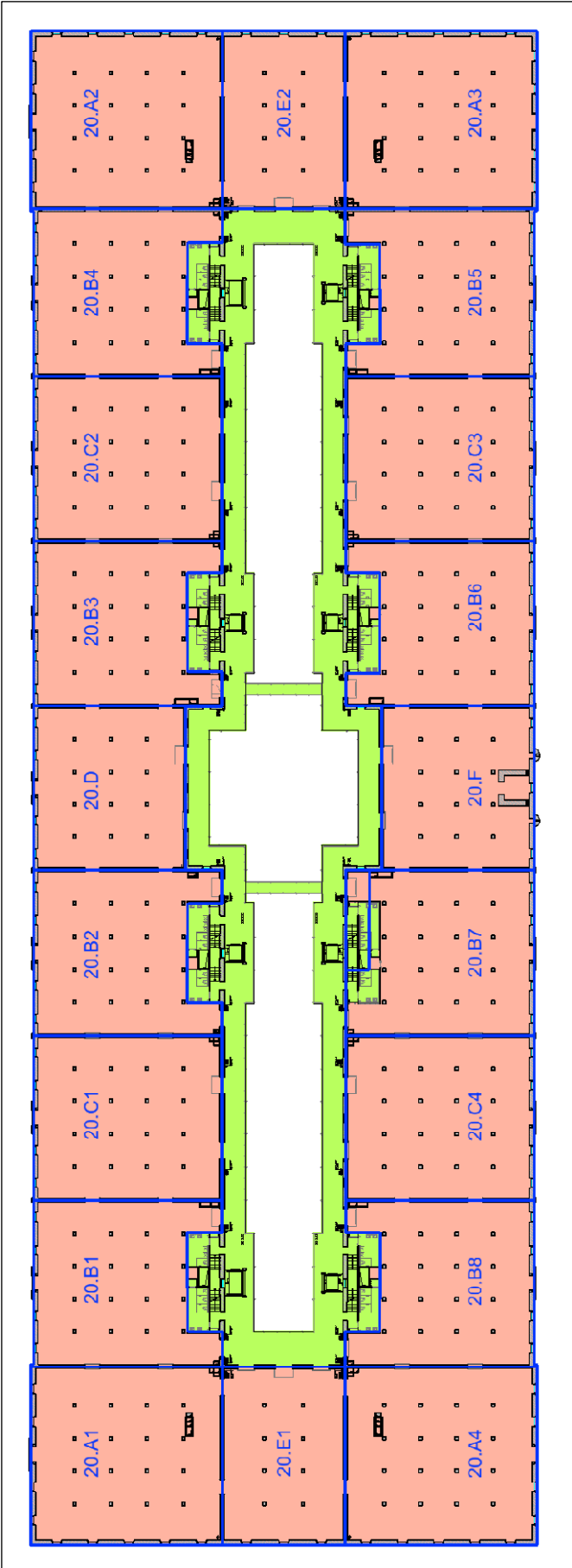
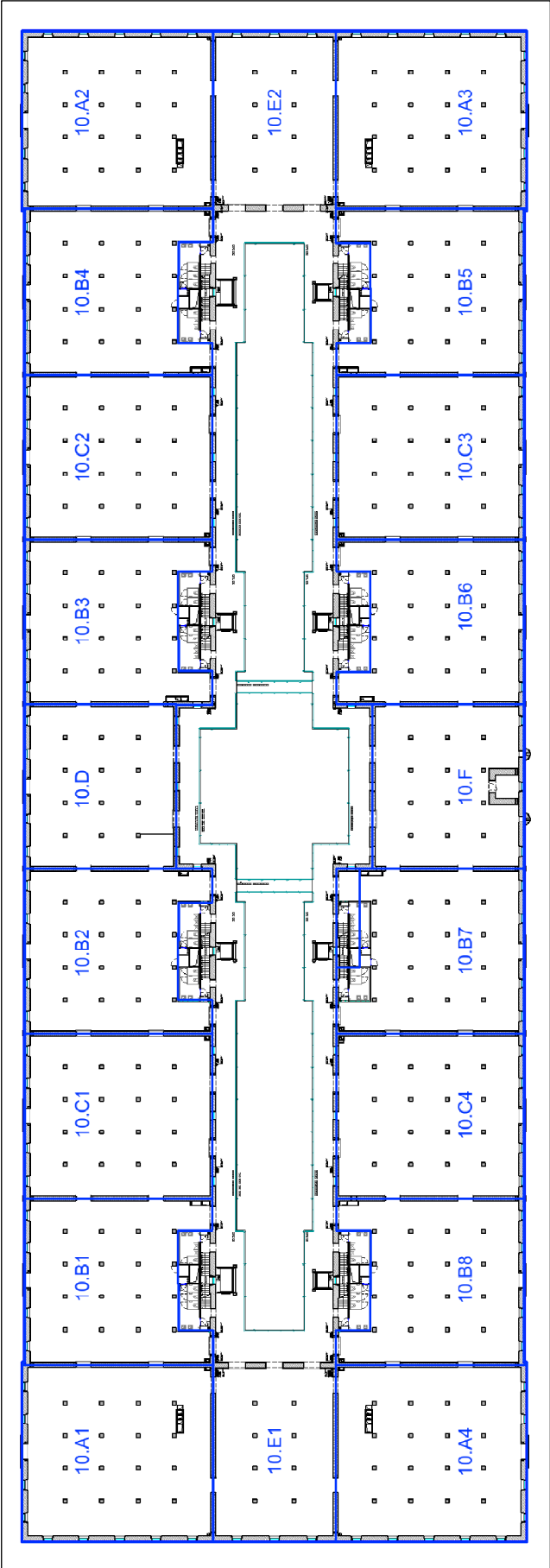
Bâtiment A – Rez-de-chaussée et étages



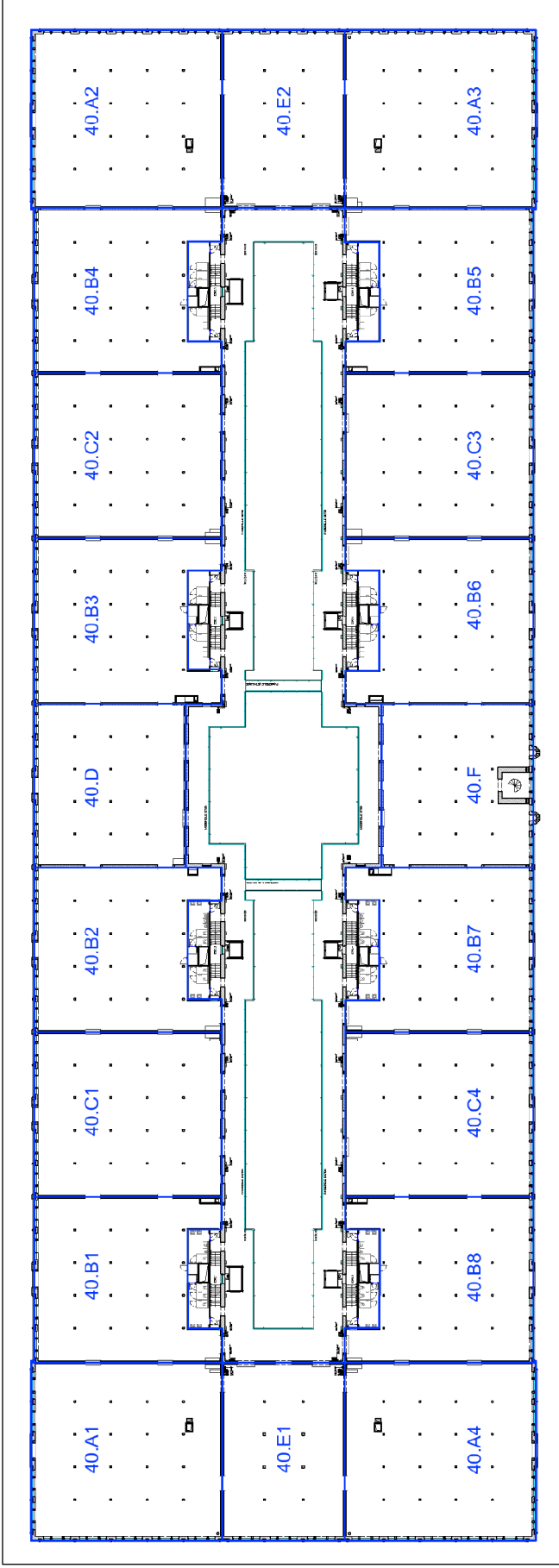
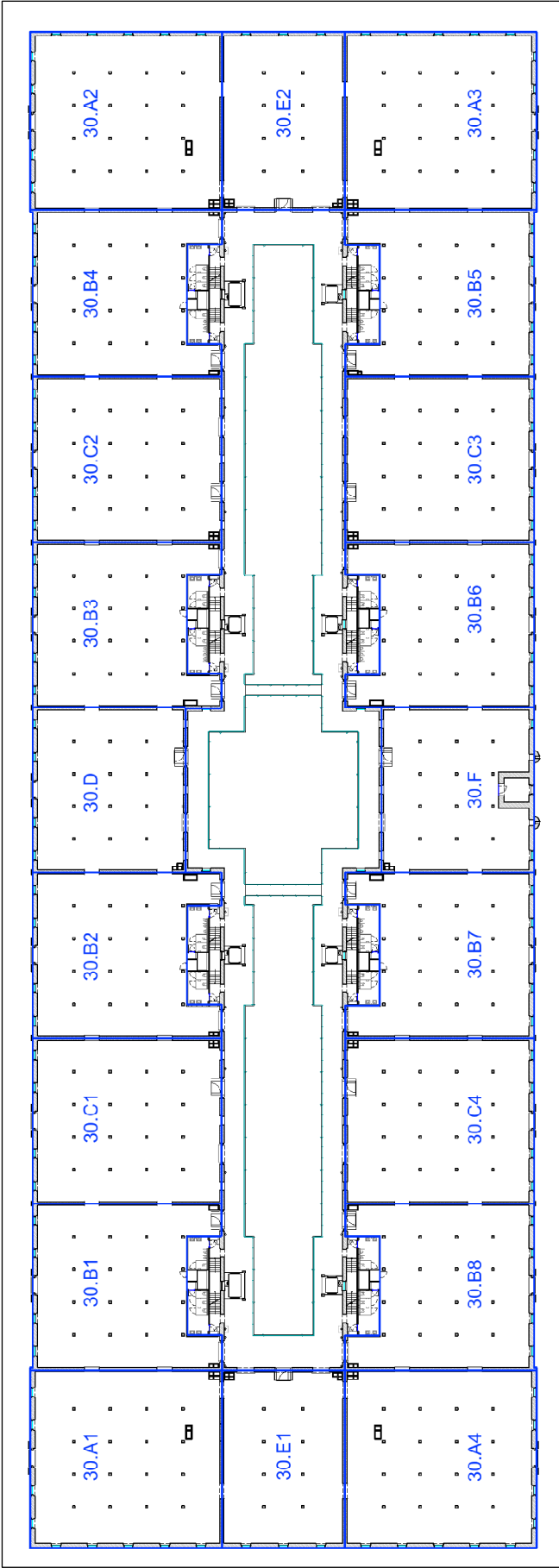
Bâtiment B – Sous-sol et rez-de-chaussée



Bâtiment B – 1^{er} et 2^{ème} étage



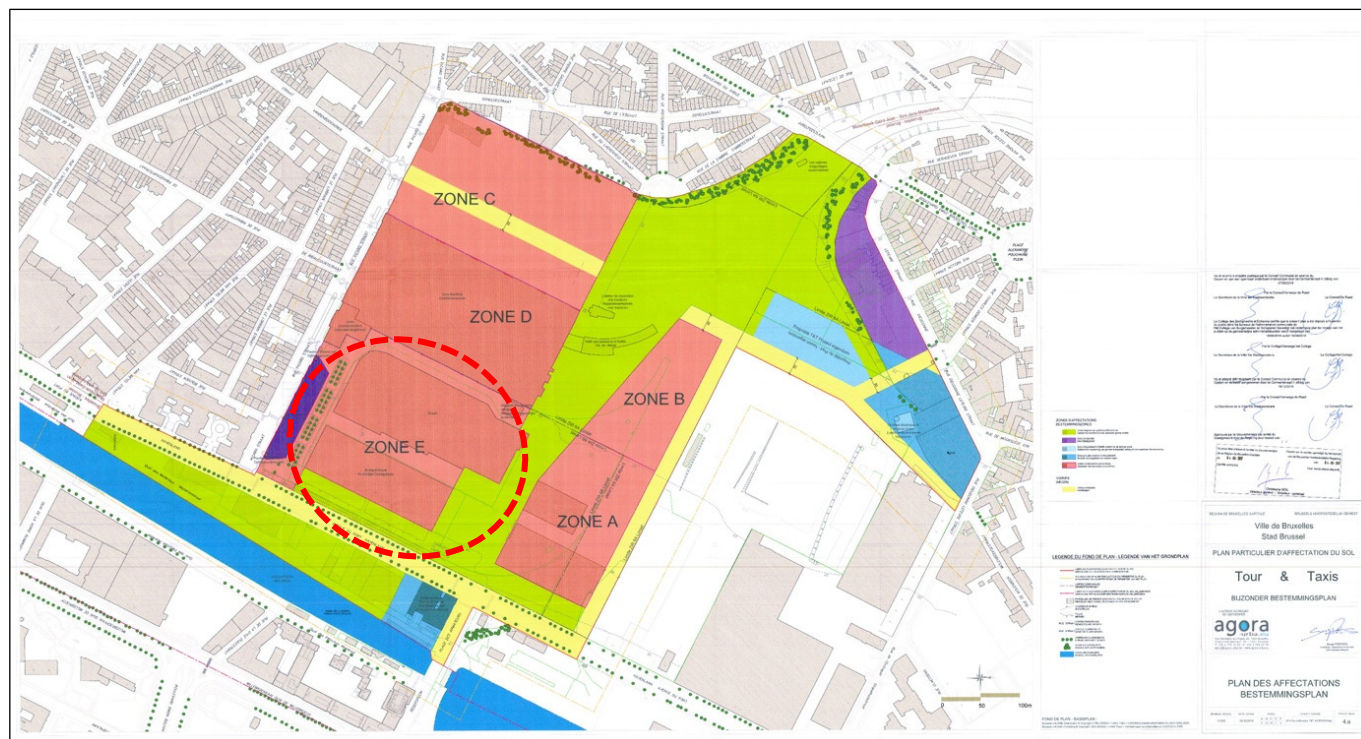
Bâtiment B – 3^{ème} et 4^{ème} étage



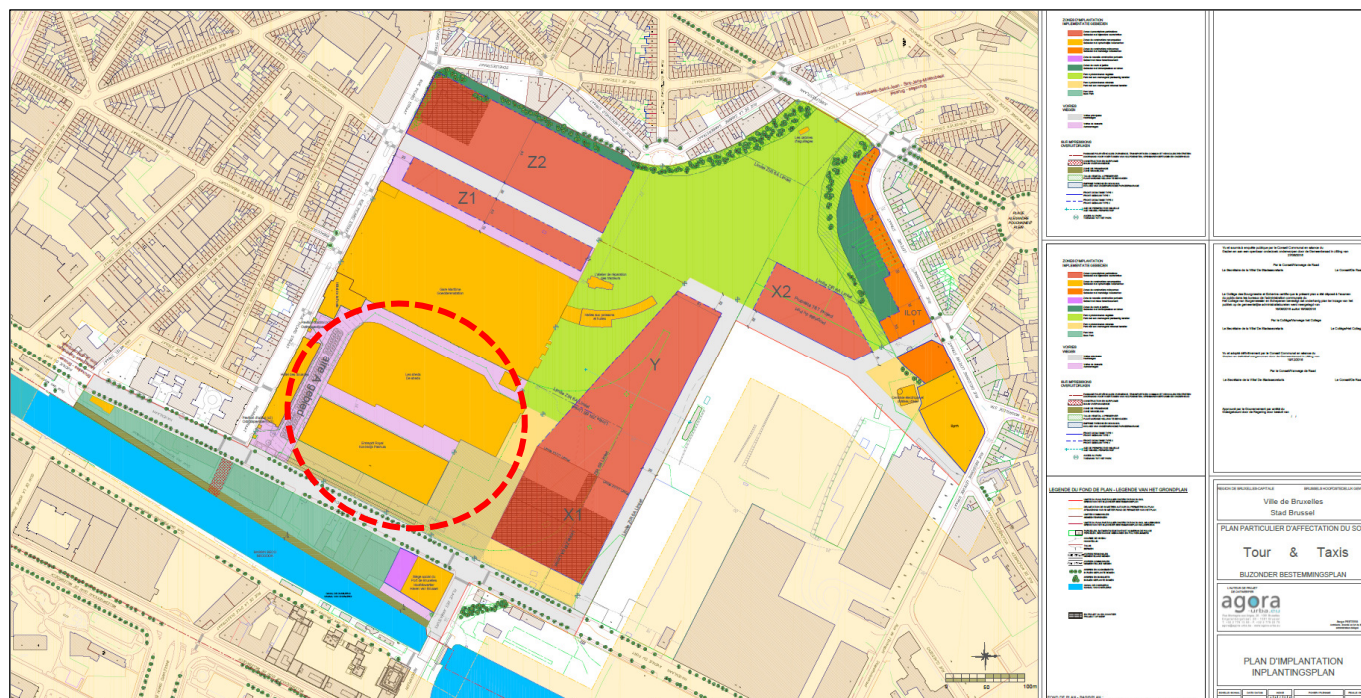
4. Situation planologique

Les bâtiments sont situés dans la zone ZIR 6B du PRAS.

Les bâtiments sont situés dans le périmètre du PPAS 09-01 TOUR & TAXIS, dans la zone E.



Plan d'implantation



Plan d'implantation

5. Situation urbanistique

La rénovation de l'Entrepôt Royal et des Sheds a été autorisée en 2002 et a fait l'objet de plusieurs permis. Ceux-ci sont repris dans le tableau ci-dessous.

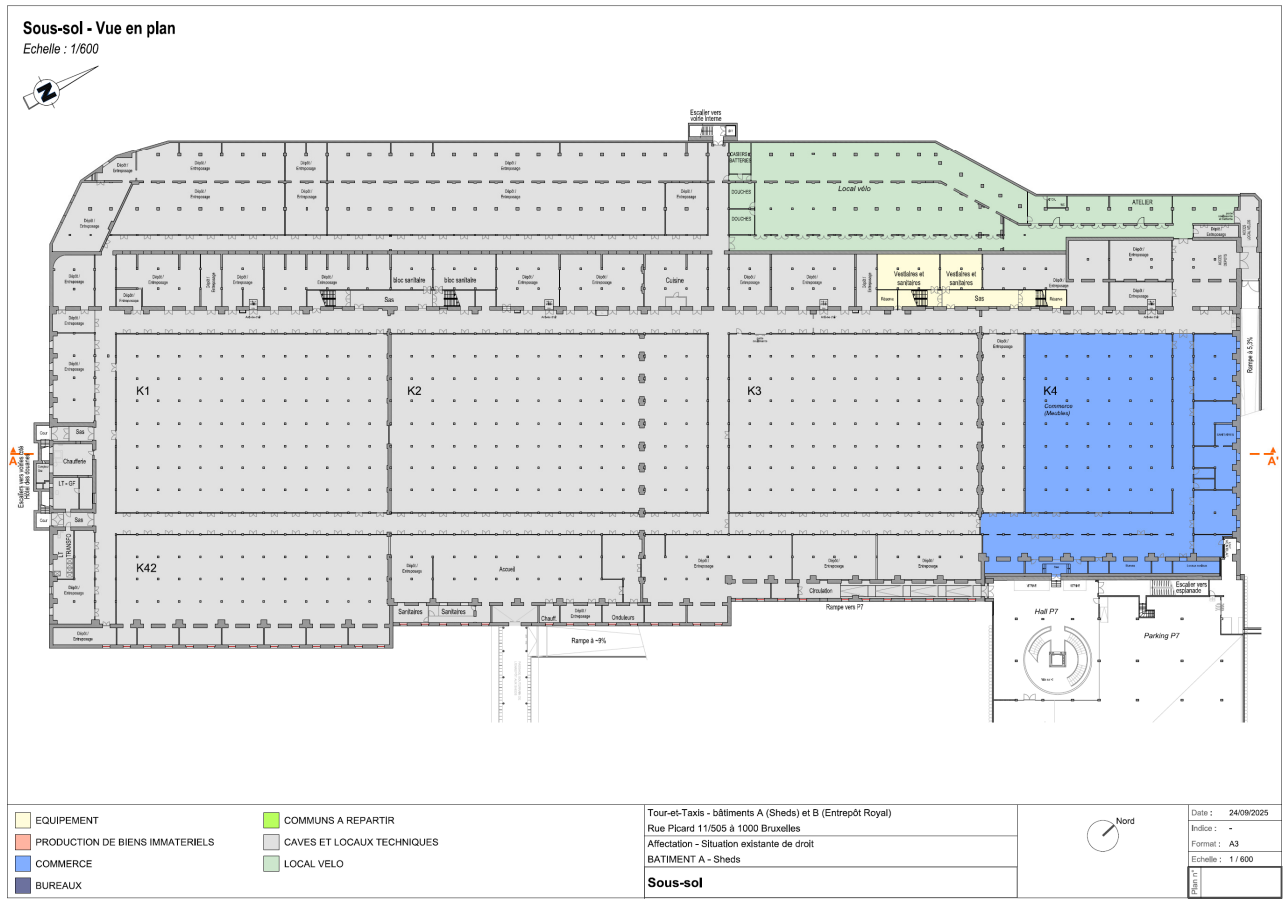
PU+PE 1 04/AFD/140171 (12/12/2002)	A + B P1 + P2 + P3 + P4	Rénovation et réaffectation des bâtiments A et B Aménagement parking souterrain P1 (195 pl) Aménagement parkings air libre P2 + P3 + P4 (172 pl)
PU+PE 2 63P/03 (29/07/2004)	A + B + P1	Modifications des bâtiments A et B (archi + TS) Modification P1 (ajout dépôts) Tunnel entre bâtiments A et B
PU+PE 3 38P/5 (20/04/2006)	A + B	Modification bâtiment B (agrandissement de la crèche) Aménagement zone de stockage des déchets Aménagement rampe d'accès au sous-sol du bâtiment A Démolition de 4 colonnes dans une des cellules du bâtiment B Modification abords + Mollock
PU+PE 7 21P/10 04/AFD/281813 (5/07/12)	IBGE P3 + P4 + P5 + P5-D + P6 + P7	Démolition halle de transit (-972m ² équipement) Nouvel immeuble de bureau (IBGE) + P6 : (77 pl) + P5-D (3 pl) Nouveau parking souterrain P7 (167 pl) Modification P3 (-4 places) Suppression P4 Aménagement esplanade Aménagement entrée + drève (délivré à titre temporaire) Déplacement aire de jeux crèche Modification des parkings P5 : déplacement
PU 9 (05/06/2014)	P7 + abords 6B	Modification aménagement entrée + drève + esplanade Modification P7 - ajout d'un bâtiment d'accès (cône) - modif aménagement niv -1 (+ 4pl) - ajout d'un second niveau de sous-sol (dépôts)
PU 13 04/PFD/567377 (17/01/2018)	A + G + P7 Abords	Modification P7 : - légère adaptation organisation -1 (- 3pl) - aménagement du -2 en parking (+170 pl) - modification toiture cône (non accordé) Modification bâtiment A : - ajout d'une porte en sous-sol Modification parking G (capacité réduite à 199 places) Modification drève et accès (matériaux + trottoir) Ajout d'un bassin d'orage
PU 21 04/PFD/658010 (29/05/2018)	Commerces Sheds	Aménagement de commerces au sous-sol des Sheds (2 commerces demandés, 1 seul obtenu)
PU 26 P475/2019 (29/12/2020)	Parking vélos sheds	Aménagement d'un local vélo au sous-sol des Sheds
PU 34 04/PFD/1870968 (05/06/2023)	Padel Sheds	Installation d'un centre d'entraînement pour la pratique du Padel dans le Shed n°4.

Les superficies de plancher des bâtiments A, B et E ont fait l'objet d'un calcul global lors du traitement de la demande de permis PU-7 et lors des modifications de ce permis. Les documents remis aux autorités contenaient des tableaux de surface et des plans localisant les différentes affectations. Ces plans sont repris ci-dessous.

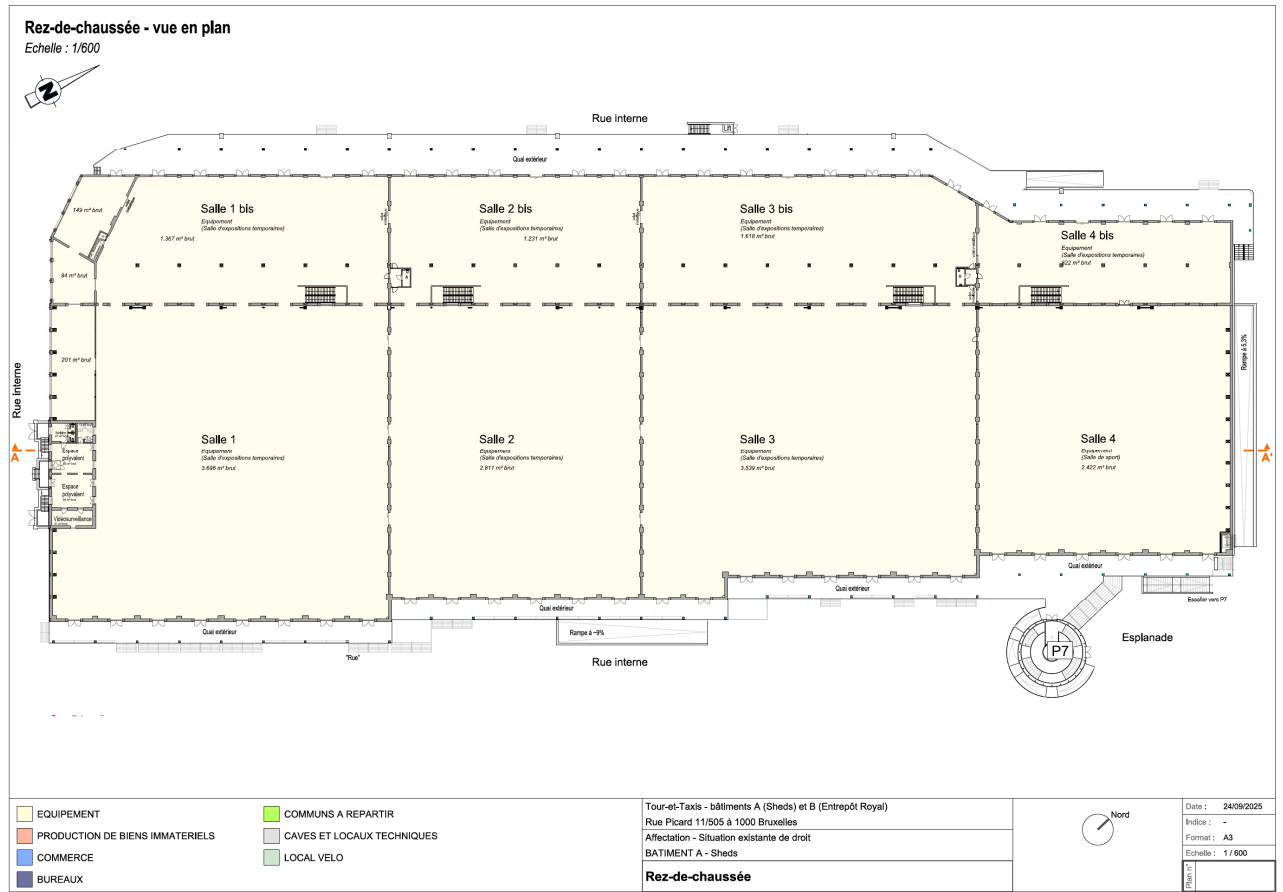
Localisation des parkings



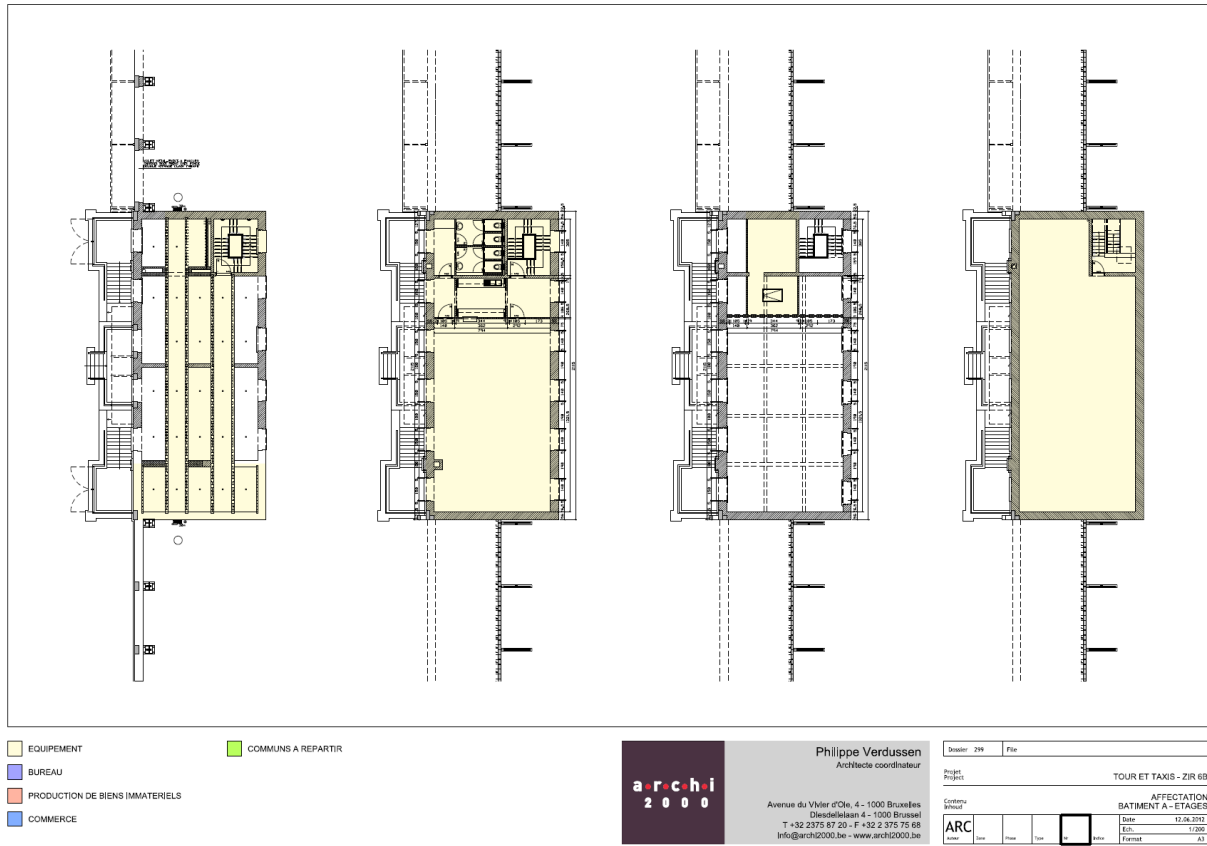
Bâtiment A (Sheds) – Sous-sol



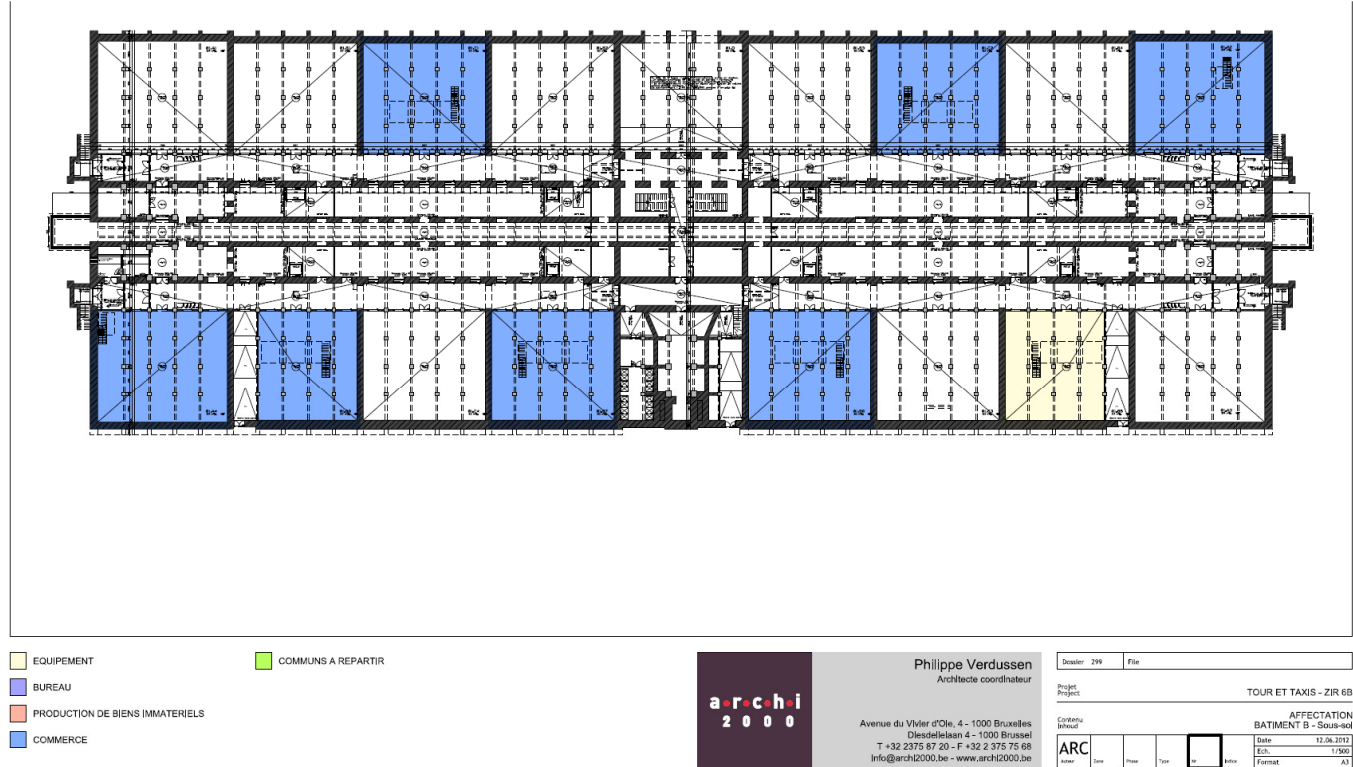
Bâtiment A (Sheds) – Rez-de-chaussée



Bâtiment A (Sheds) – Etages



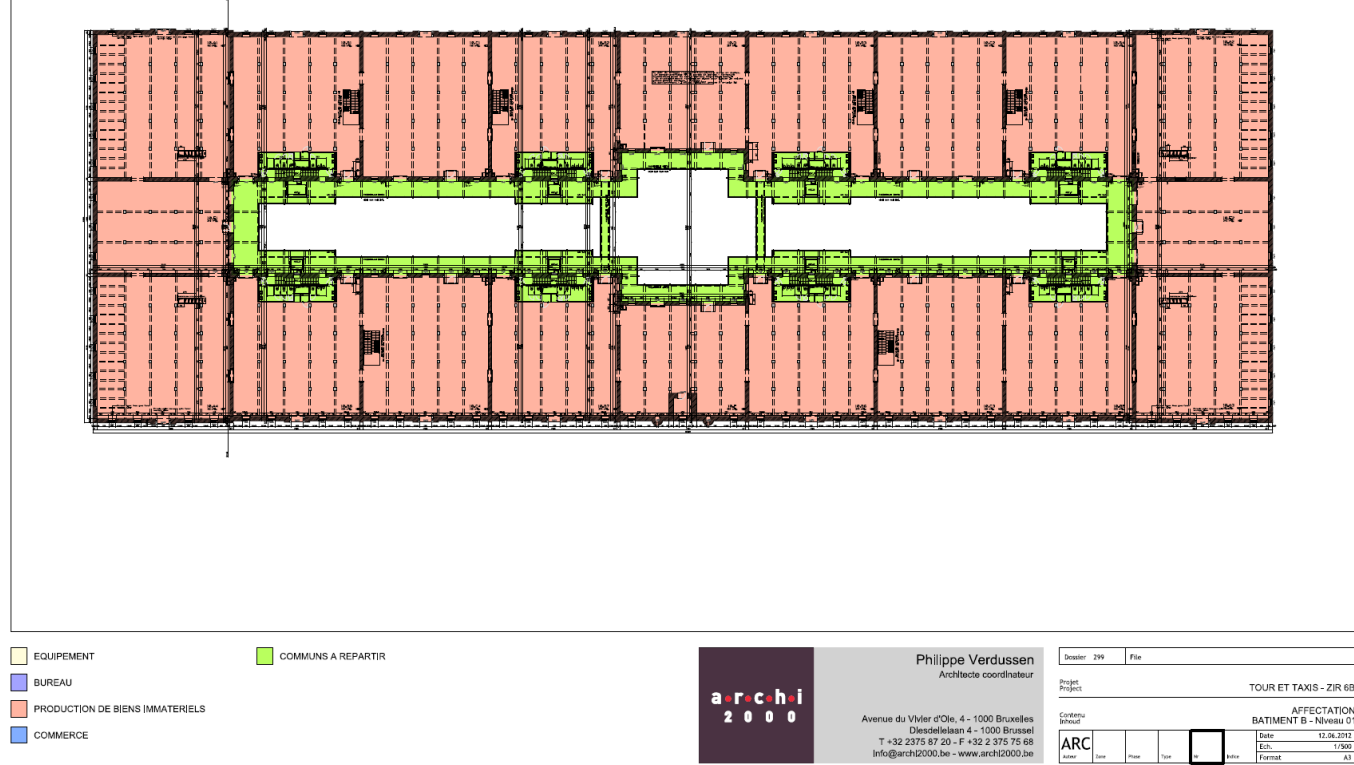
Bâtiment B (Entrepôt Royal) – Caves



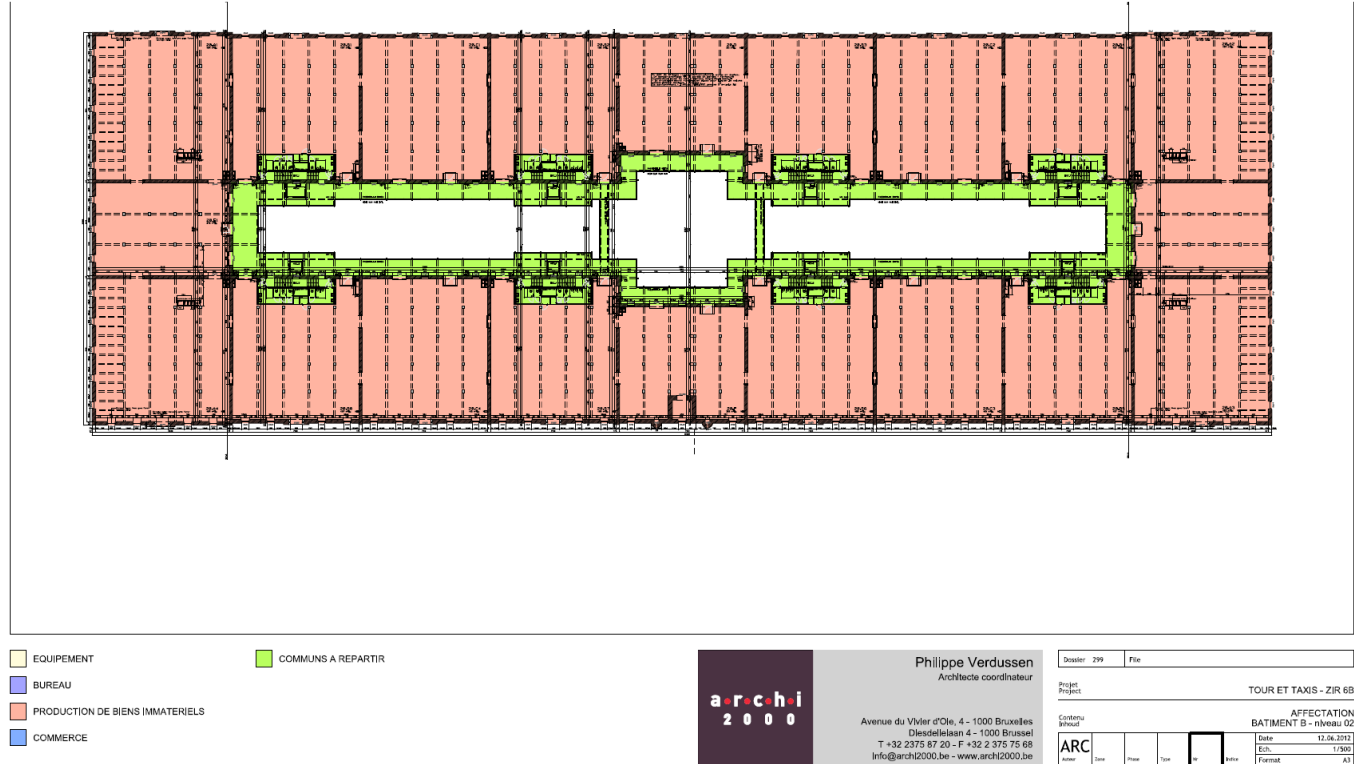
Bâtiment B (Entrepôt Royal) – Rez-de-chaussée



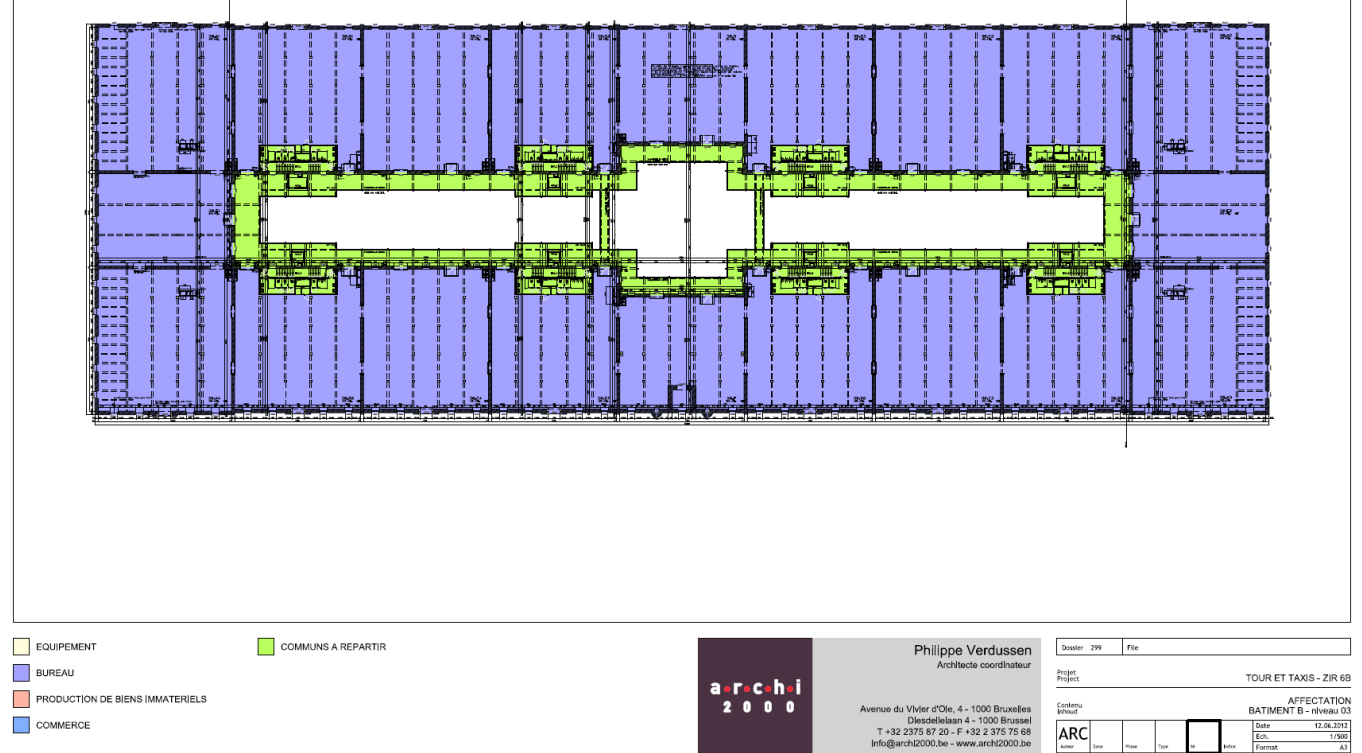
Bâtiment B (Entrepôt Royal) – Premier étage



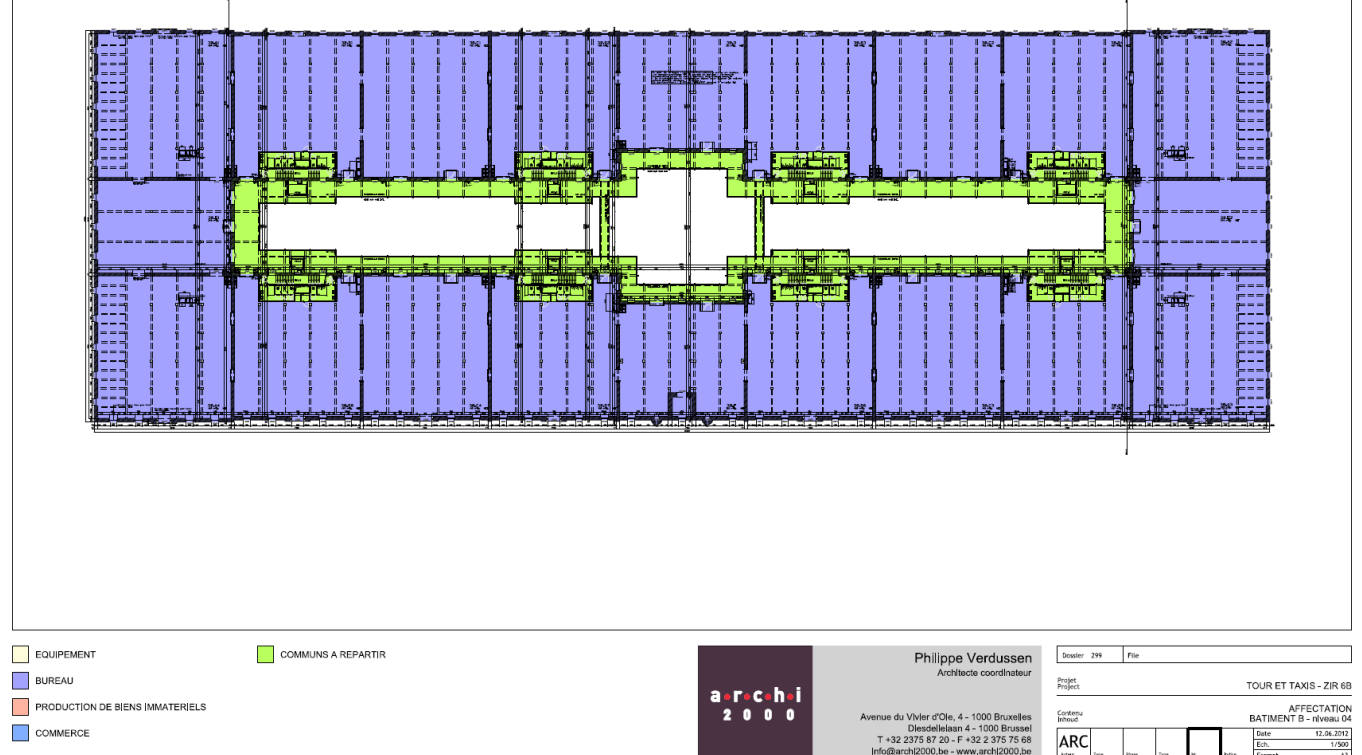
Bâtiment B (Entrepôt Royal) – Deuxième étage



Bâtiment B (Entrepôt Royal) – Troisième étage



Bâtiment B (Entrepôt Royal) – Quatrième étage



The image displays two architectural floor plans of a building, likely a residential or institutional structure, showing different levels or configurations.

Left Plan (Detailed): This plan shows a large rectangular area with a blue-shaded floor. The main area is labeled "MEZZANIVELO" and "MEZZANIVELO". To the right, there is a smaller blue-shaded area labeled "MEZZANIVELO". The plan includes various rooms, corridors, and a staircase. Dimensions are provided for the overall footprint and individual sections. A north arrow is located in the top right corner.

Right Plan (Simplified): This plan shows a simplified version of the building layout. It features a large white rectangular area and a smaller blue-shaded area labeled "MEZZANIVELO". The plan includes a staircase and a north arrow. Dimensions are provided for the overall footprint and individual sections.

-  EQUIPEMENT
  COMMUNS A REPARTIR
-  BUREAU
-  PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS
-  COMMERCE

Philippe Verdussen
Architecte coordinateur

Avenue du Vivier d'Oie, 4 - 1000 Bruxelles
Diedellelaan 4 - 1000 Brussel
T +32 2375 87 20 - F +32 2 375 75 68
info@archi2000.be - www.archi2000.be

Dossier 299		File	
Project Project		TOUR ET TAXIS - ZIR 68	
Contenu Métré		AFFECTATION BATIMENT E	
ARC			
Date	12.06.2012		
Ech.	1/800		
Ecart	Alt		

6. Périmètres d'intervention, utilisations et destinations des locaux – Sheds

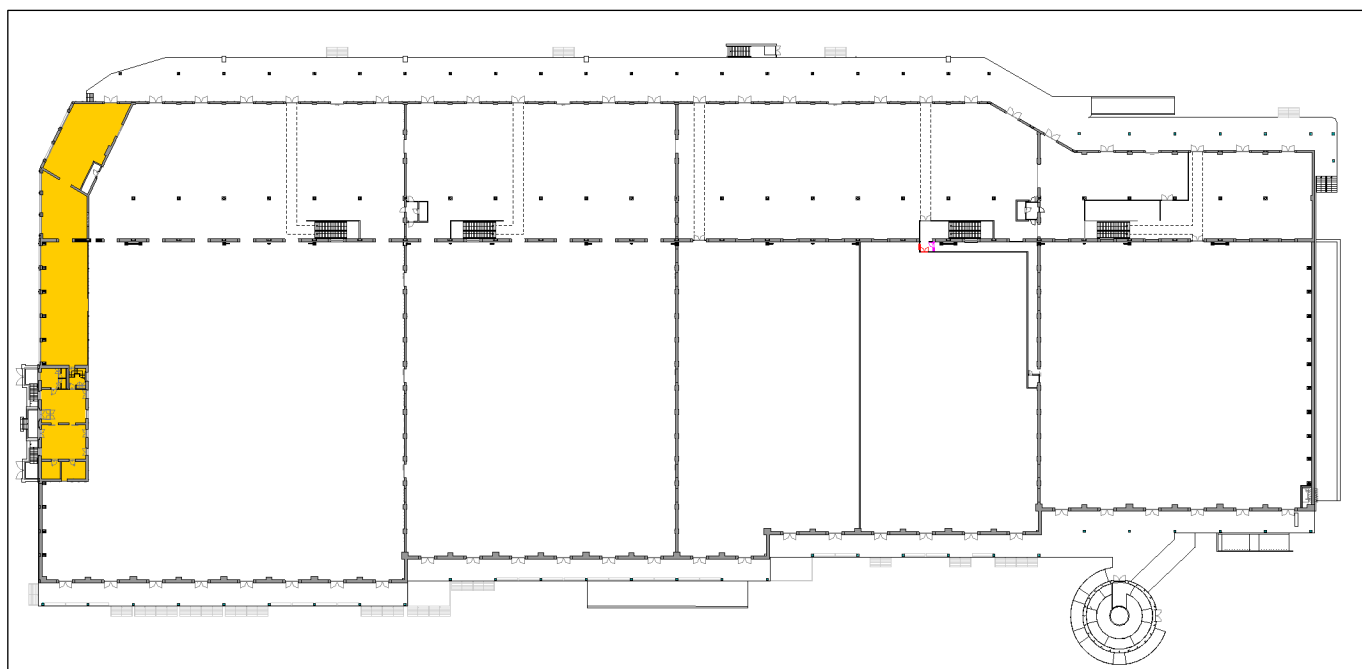
Ecole du Cirque de la Ville de Bruxelles

Locaux 0.1 à 0.10 ; 1.1 à 2.2 ; K42 et K59

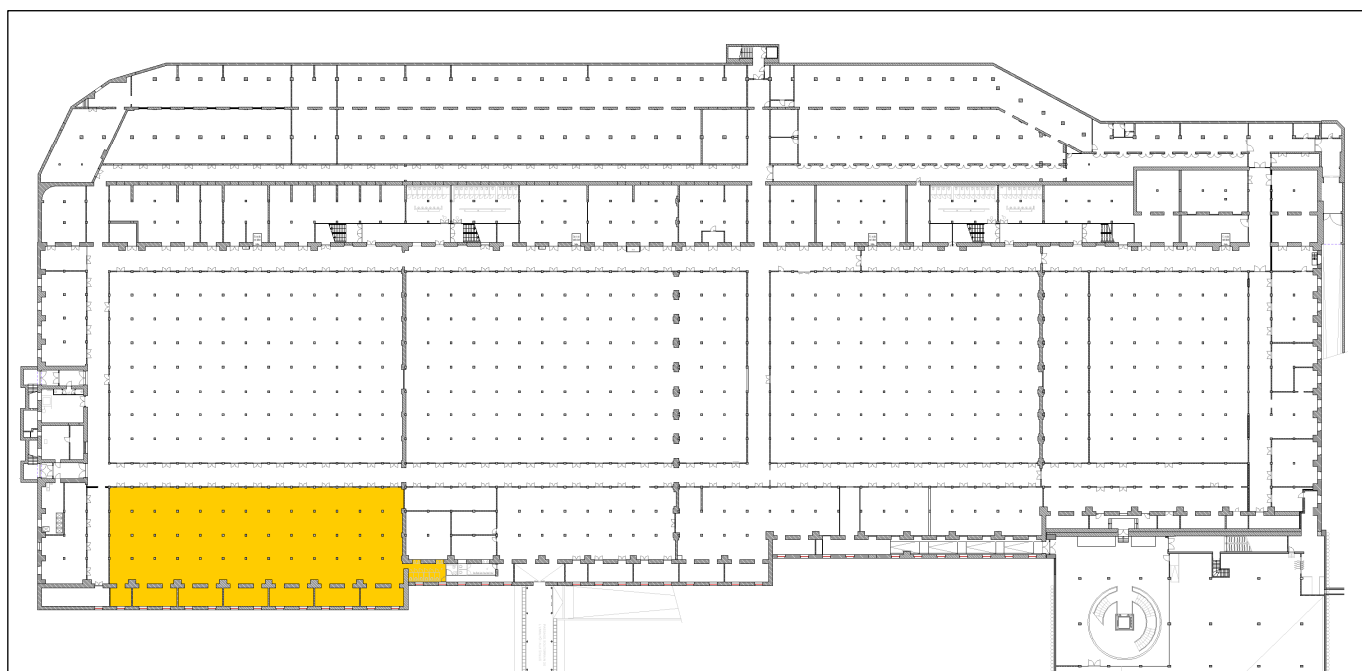
L'école du Cirque de la Ville de Bruxelles est une association ayant pour but de former des enfants et des adultes aux disciplines du monde du cirque.

Au cours des dernières années cette école a occupé divers locaux et espaces sur le site de Tour-et-Taxis. La présente demande vise à officialiser cette occupation au sein de locaux situés aux rez-de-chaussée et aux étages et à régulariser l'occupation des locaux au sous-sol du bâtiment A.

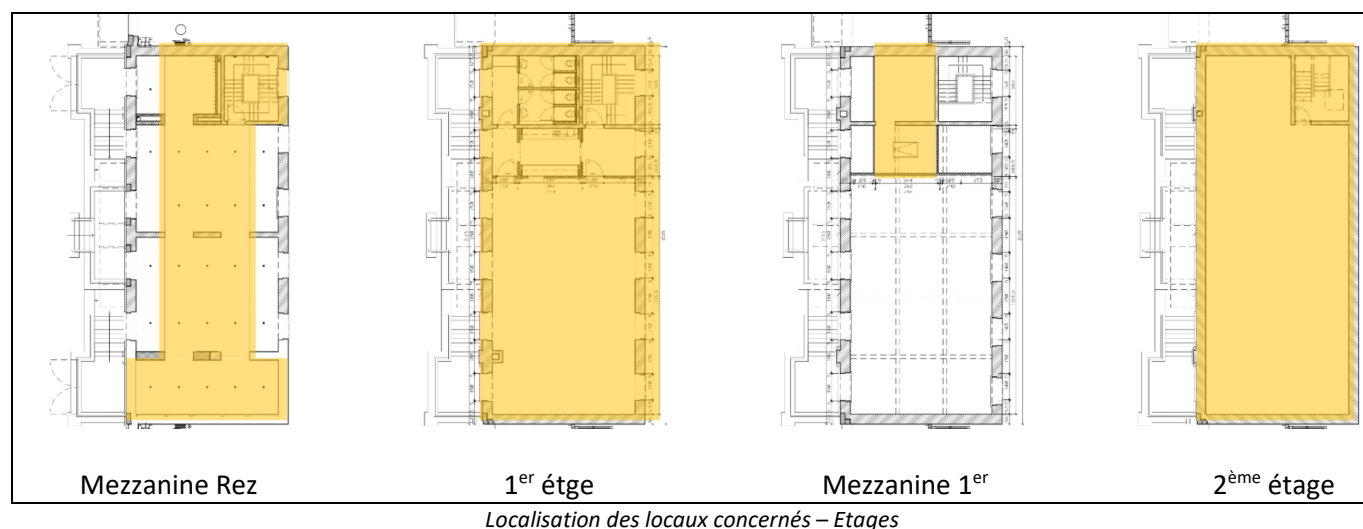
La destination des locaux du rez-de-chaussée et des étages est inchangée (équipement). L'espace en sous-sol (K42 et K59) est affecté en équipement. L'utilisation est modifiée (locaux associatifs).



Localisation des locaux concernés – Rez-de-chaussée



Localisation des locaux concernés – Sous-sol

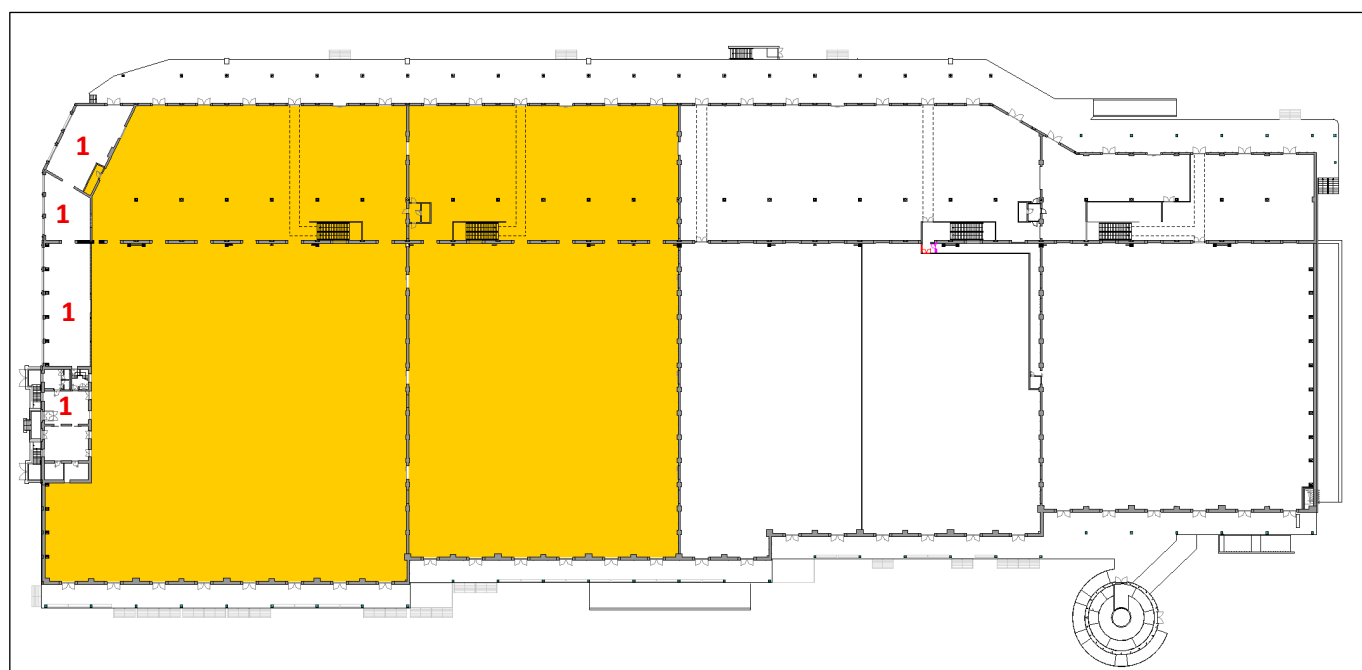


Salles 1, 1bis, 2 et 2 bis.

Locaux 0.11 à 0.15

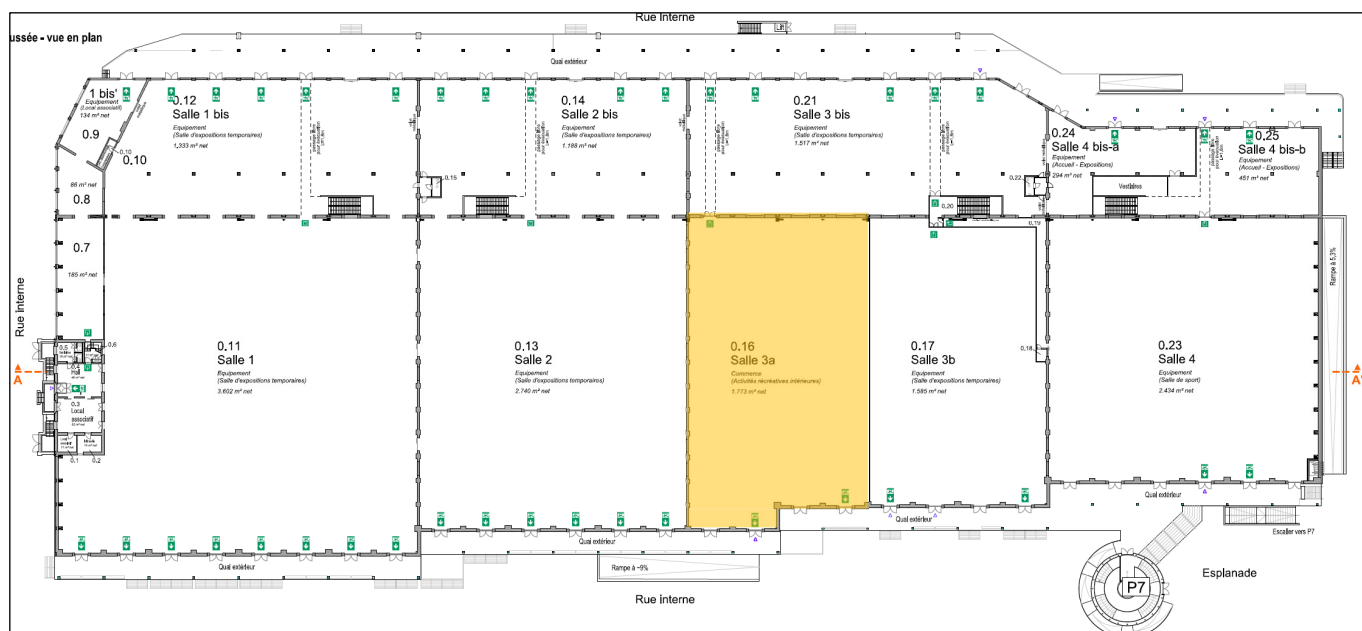
La destination et l'utilisation de ces salles sont inchangées.

La superficie des salles 1 et 1bis est néanmoins légèrement diminuée à la suite de la mise à disposition de locaux 0.1 à 0.10 (déjà séparés) pour l'École du Cirque de la Ville de Bruxelles (locaux indiqués par le chiffre rouge « 1 »). Les plans reprennent pour les salles 1bis et 2bis des passages à laisser libre pour permettre l'évacuation des sous-sols.



Local 0.16

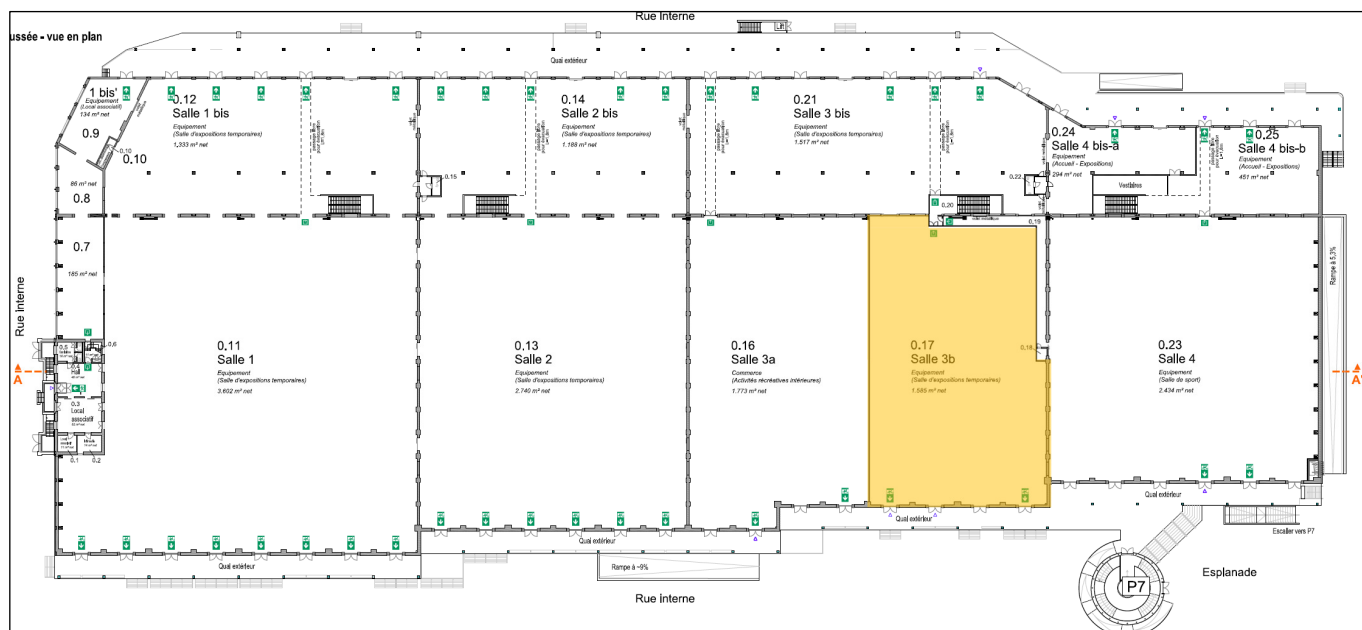
Ce local de 1.773 m² résultant de la division de la salle 3 est destiné à des activités récréatives intérieures (piste de karting électrique indoor). La destination de ce local est modifiée : équipement → commerce.
Le cloisonnement a déjà été réalisé (travaux non soumis à permis) et les locaux sont déjà occupé (régularisation).



Localisation des locaux concernés – Rez-de-chaussée

Local 0.17

Ce local de 1.585 m² résultant de la division de la salle 3 reste destiné aux expositions temporaires. Sa destination est inchangée.



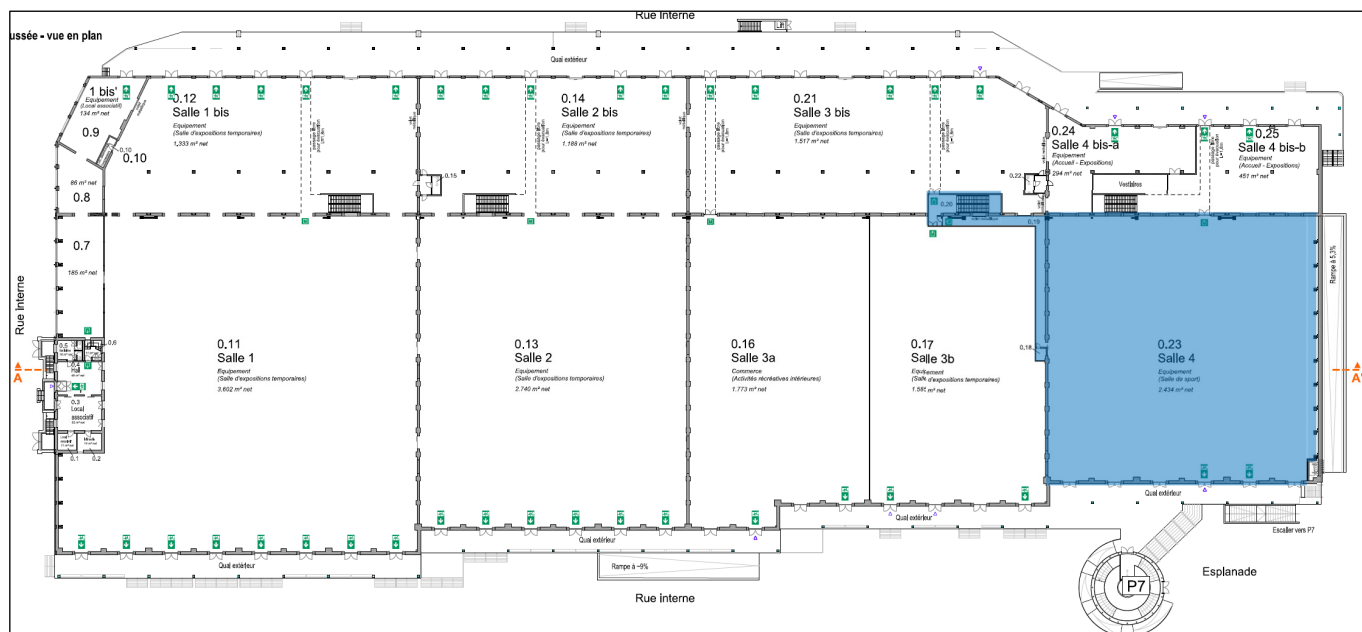
Localisation des locaux concernés – Rez-de-chaussée

Académie de padel

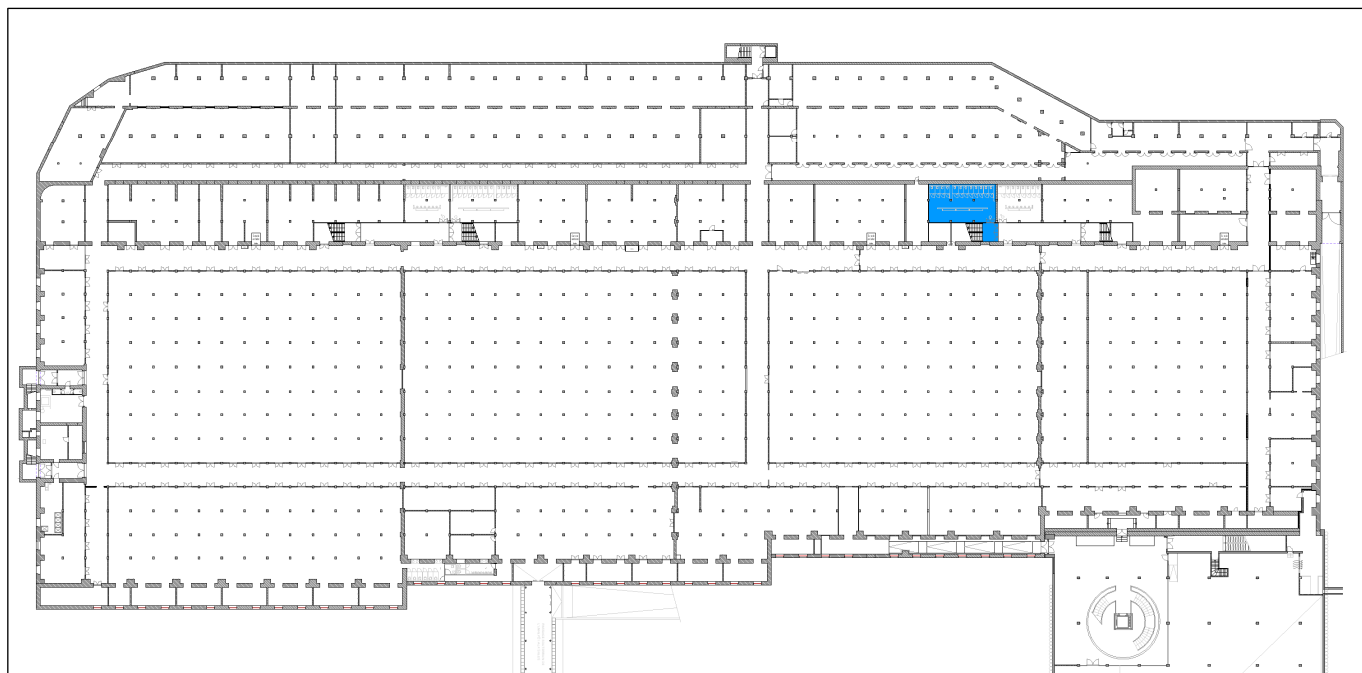
Locaux 0.18, 0.19, 0.20, 0.23 et K13.

La destination du local 0.23 est inchangée. Cependant, l'accès vers les vestiaires est modifié à la suite de l'utilisation du local 0.25 par Tempora. Un couloir a été créé pour relier la salle de sport à la cage d'escalier n°3. Ce couloir permet d'accéder aux vestiaires situés en sous-sol depuis les terrains de padel. Les travaux de cloisonnement sont déjà réalisés (travaux non soumis à permis).

Les locaux 0.18, 0.19 et 0.20 sont intégrés à l'académie de padel (changement d'utilisation non soumis à permis) et restent destinés à l'équipement. Le local K13 reste destiné à l'académie de padel.



Localisation des locaux concernés – Rez-de-chaussée



Localisation des locaux concernés – Sous-sol

Tempora (Locaux 0.21, 0.22, 0.24, 0.25, K3, K61, K62 et K63)

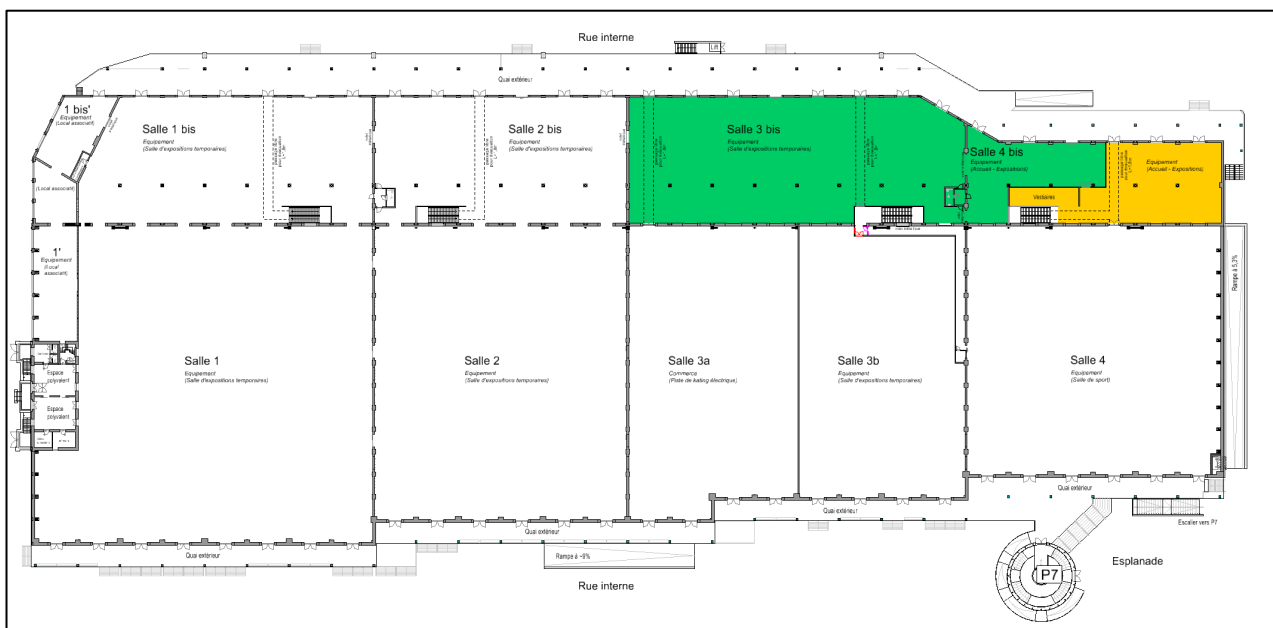
La société Tempora active dans la création d'expositions a été choisie pour développer des expositions permanentes et temporaires dans des locaux situés au rez-de-chaussée et en sous-sol.

Les locaux 0.21 et 0.24 sont utilisés pour des expositions temporaires. Cette utilisation ne nécessite pas de changement de destination. Ces activités sont déjà présentes.

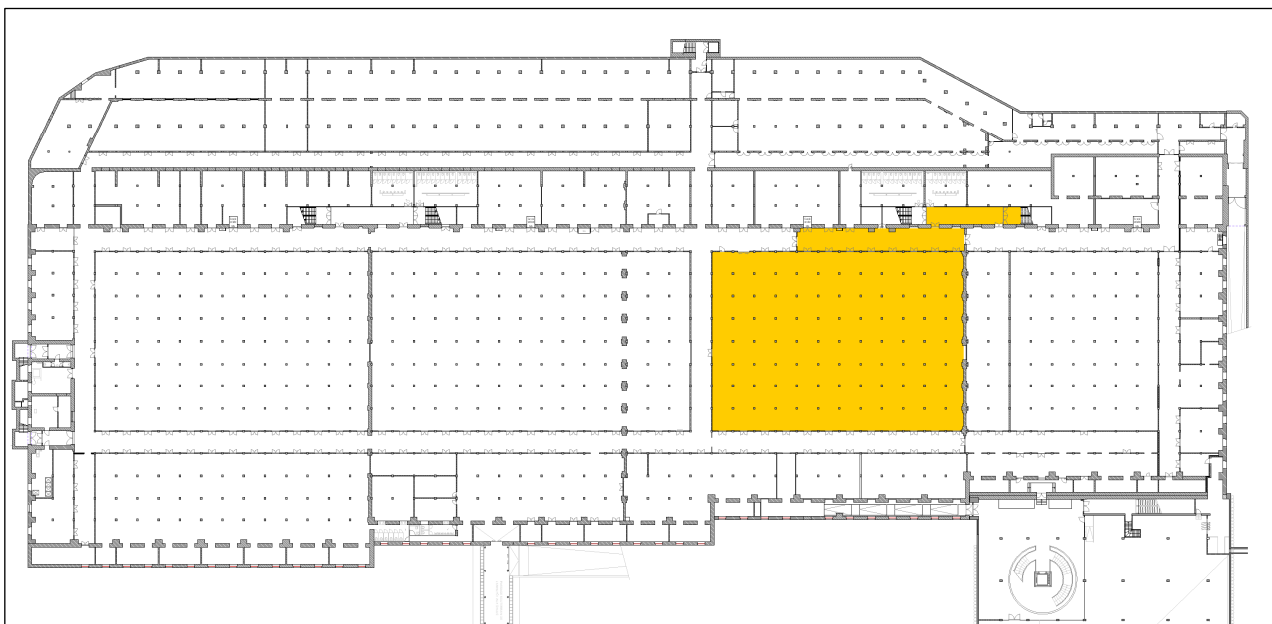
Le local 0.25 résulte du cloisonnement déjà réalisé de l'ancienne salle 4bis est utilisé comme foyer permanent (espace d'accueil) pour l'exploitation de l'exposition permanente WOM située au sous-sol. Cette utilisation ne nécessite pas de changement de destination. Cette activité est déjà présente.

Le local K3 est utilisé pour partie pour une exposition permanente (WOM - World of Mind) et pour partie pour des expositions temporaires. Les modalités de la division de l'espace sont définies par l'exploitant. Cette activité nécessite une affectation du local K3 en équipement (actuellement non affecté). Cette activité est déjà présente (régularisation).

Le couloir du sous-sol a également été localement cloisonné (local K61) afin de permettre l'accès au local du WOM depuis le foyer du rez-de-chaussée. Cet espace reste néanmoins considéré comme un espace de circulation commun.



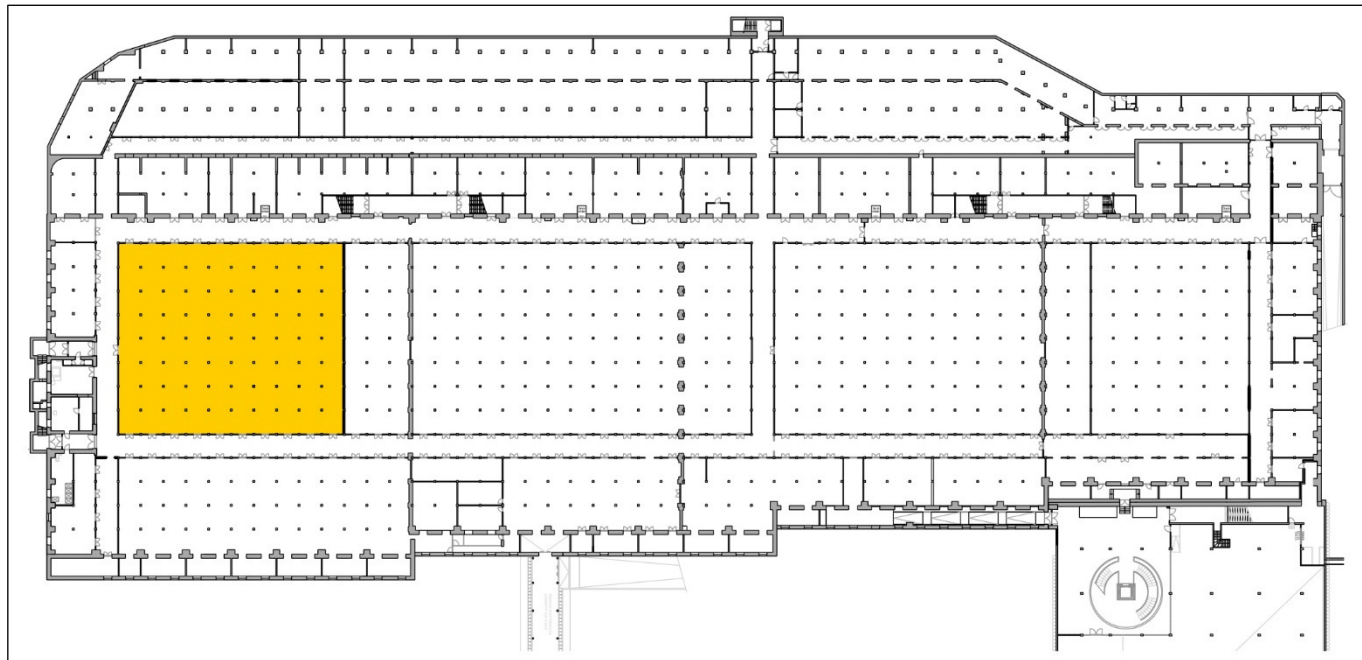
Localisation des locaux concernés – Rez-de-chaussée



Localisation des locaux concernés – Sous-sol

Local K1a – Temple Studio

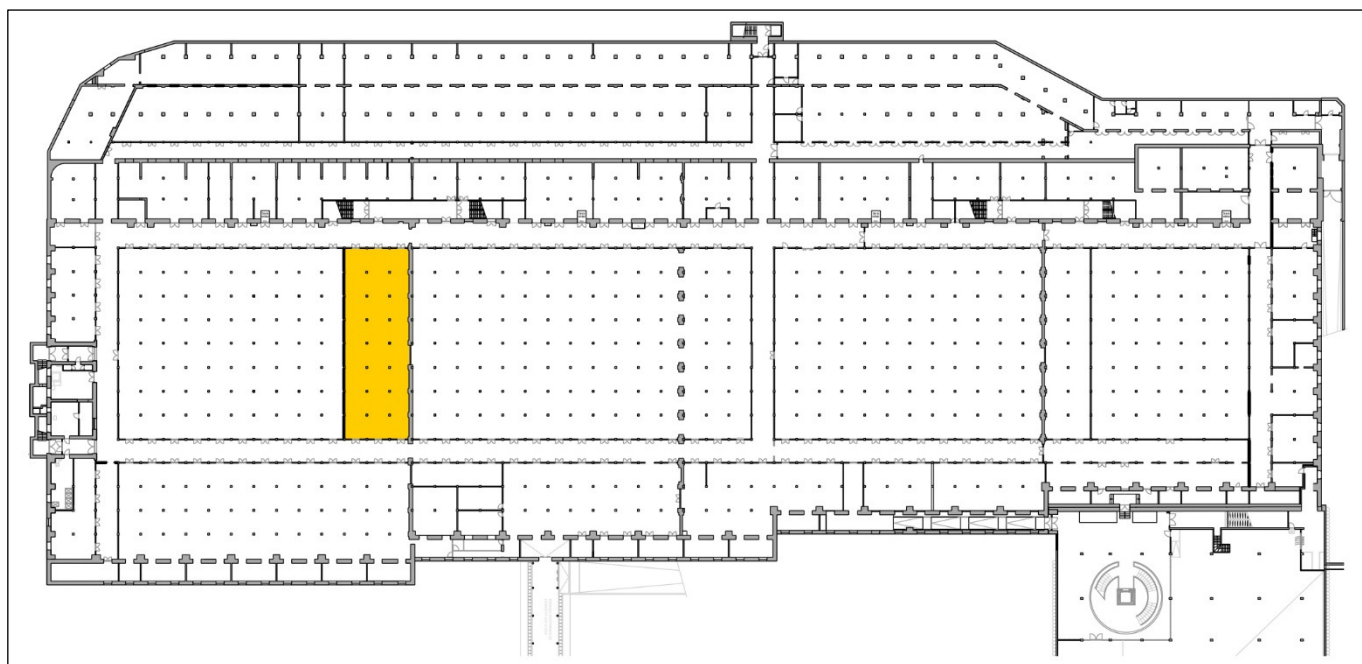
Le local K1a situé au sous-sol sera utilisé par la société Temple Studio. Comme les aménagements liés à cet occupant nécessitent des travaux spécifiques ce local n'est inclus dans la présente demande que pour confirmer son affectation générale en équipement sans précision quant à son utilisation. Ce local n'est pas encore occupé.



Local K1a

Local K1b – T&T Services

Le local K1b situé au sous-sol sera utilisé par la société T&T Services comme un local polyvalent comme les salles 0.11, 0.12, 0.13 et 0.14 qui sont également exploitées par T&T Services. Le local K1b est affecté en équipement comme les locaux 0.11, 0.12, 0.13 et 0.14. Les travaux de cloisonnement n'ont pas encore été réalisés.



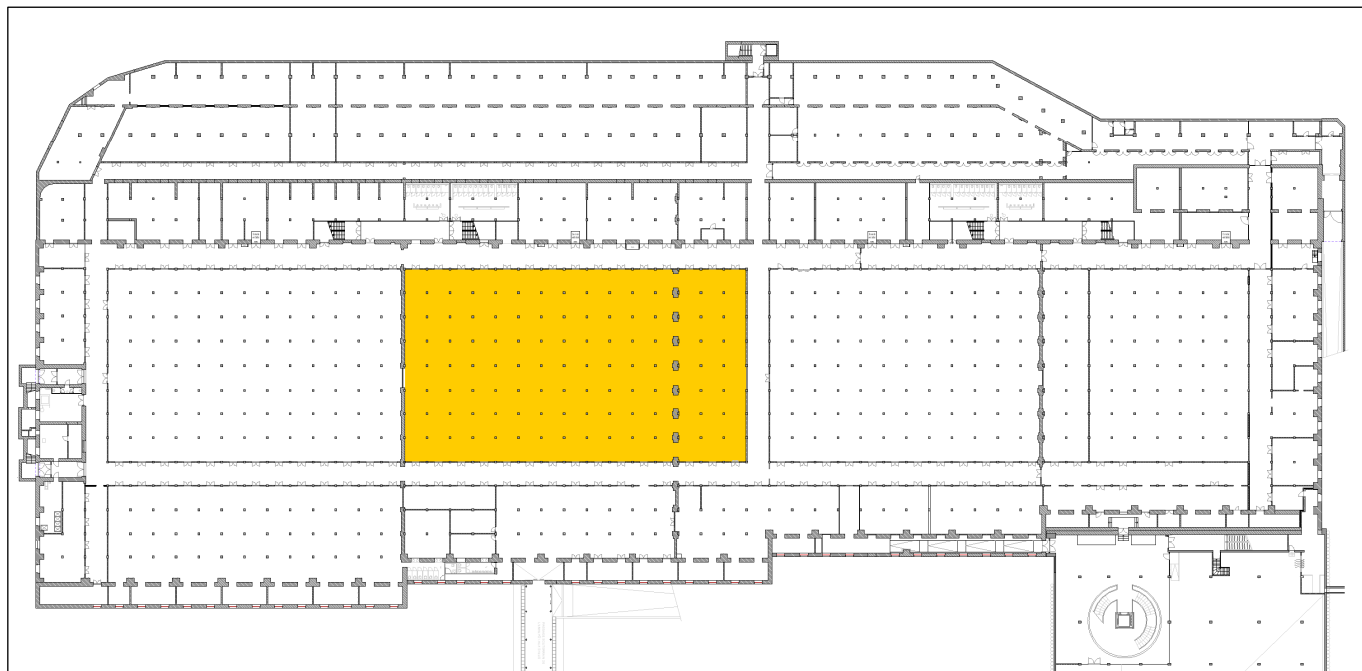
Local K1b

Local K2 – Paintball Brussel

Le local K3 situé au sous-sol accueille des activités de sports et loisirs organisées par la société Paintball Brussel. Les activités prévues sont : bubble football, babyfoot géant, indoor paintball, tir parcours airsoft, lancer de haches. Ce local est destiné au commerce.

L'accès au local se fait via le hall d'accueil accessible depuis la rampe de la façade est et le tunnel reliant les Sheds à l'Entrepôt Royal.

Cette activité nécessite une affectation du local K2 en commerce (actuellement non affecté). Cette activité est déjà présente (régularisation).



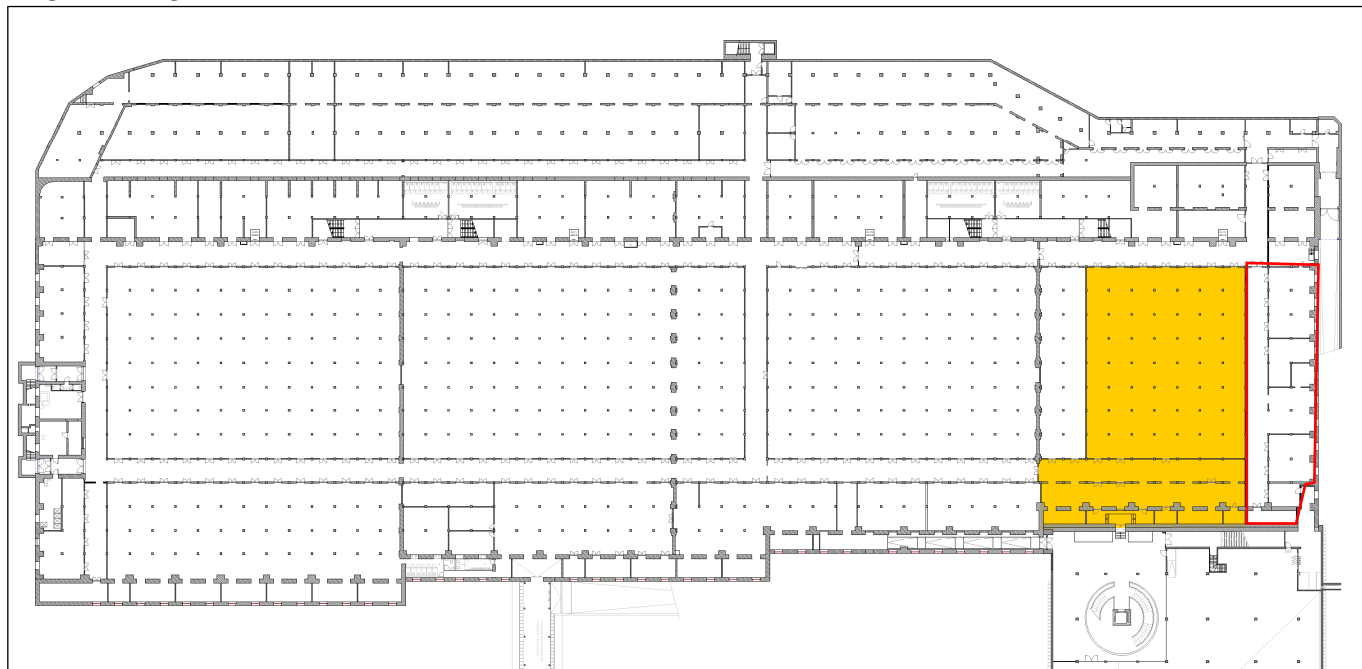
Local K2

Local K4a – grand commerce spécialisé

Ce local situé au sous-sol abrite déjà un grand commerce spécialisé (Dépôt design). La destination de ce local est inchangée (commerce).

L'accès à ce local se fait via l'espace situé sous le cône du parking Esplanade.

L'espace destiné à ce commerce sera réduit à la demande de l'occupant. Cette réduction entraîne le déplacement d'une sortie de secours. Les espaces concernés par la diminution de superficie sont identifiés par un périmètre rouge sur la figure ci-dessous.



Local K4a

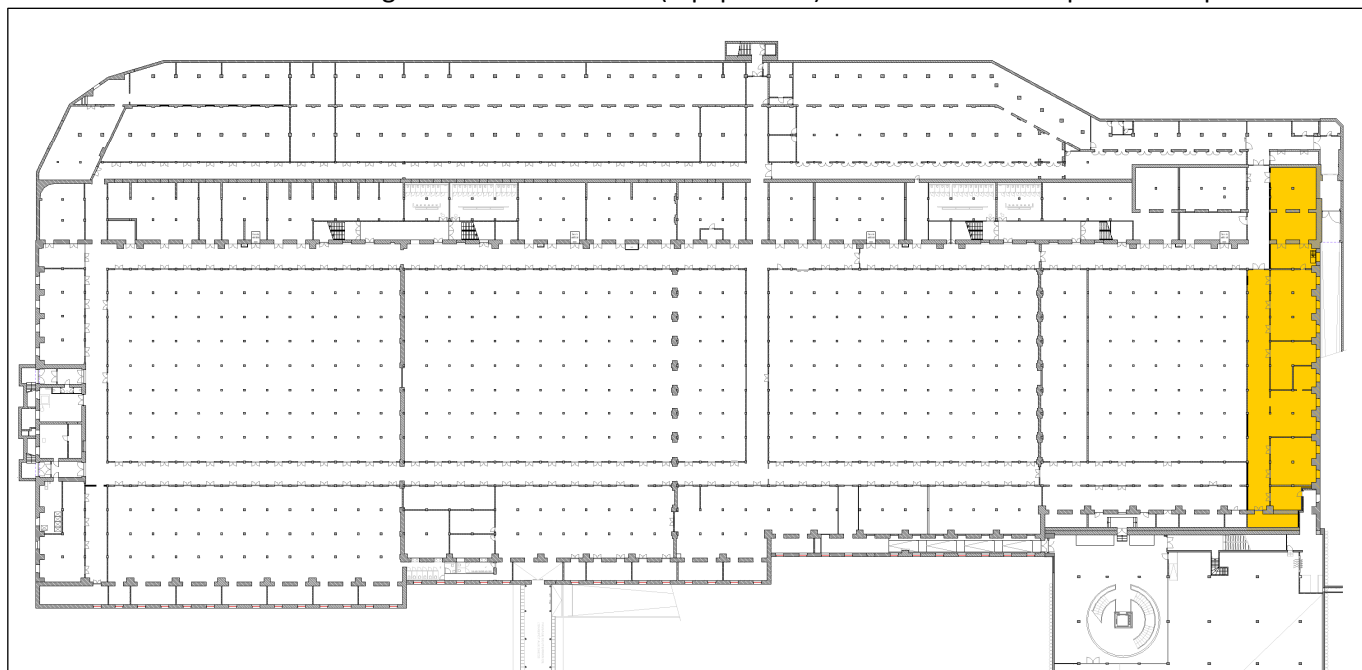
Local K4b – équipement

Ce local situé au sous-sol abritera des locaux de l'asbl Syntra (centre de formation).

La destination de ce local est l'équipement.

L'accès à ce local se fait via la rampe située le long de la façade nord du bâtiment.

Cette activité nécessite un changement de destination (équipement). Cette activité n'est pas encore présente.



Local K4a

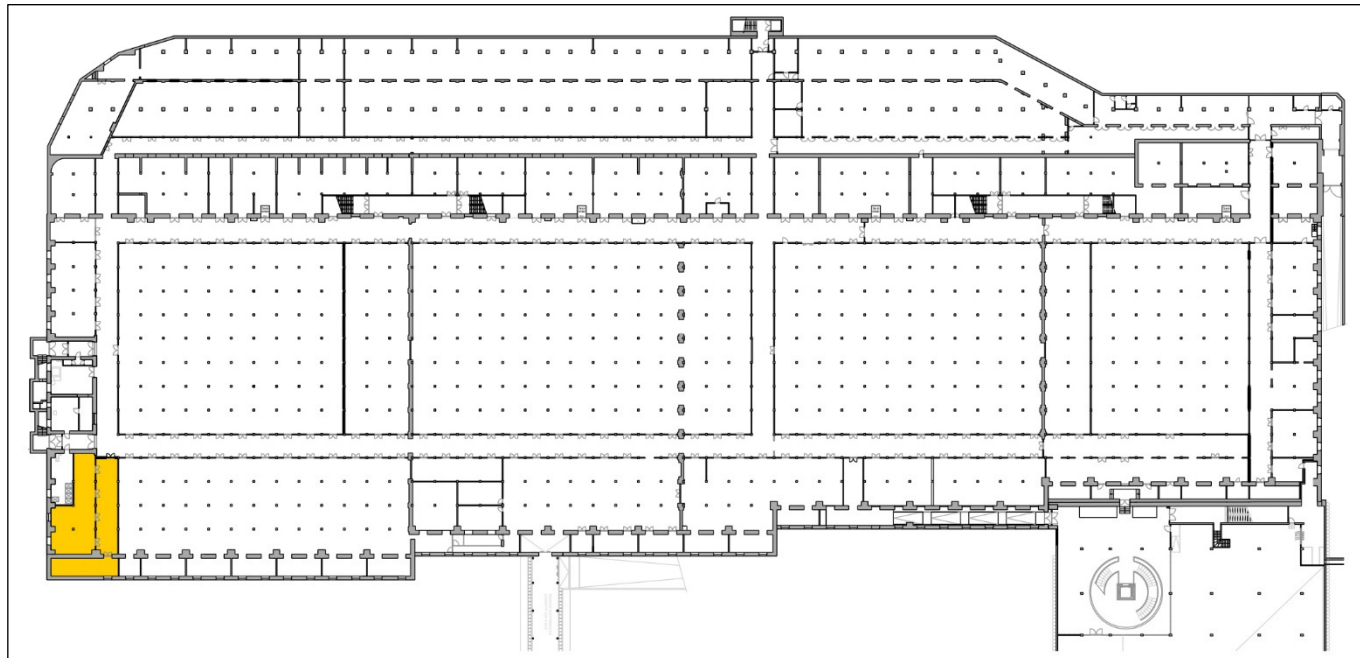
Local associatif – centre culturel Nashaz

Les locaux K40 et K41 seront occupés par l'association Nashaz qui organise des événements culturels (concerts, expositions, projections, conférences, ateliers créatifs et sociaux).

Ce local est destiné à l'équipement.

L'accès à ce local se fait via l'escalier extérieur situé en façade sud du bâtiment.

Cette activité nécessite un changement de destination (équipement). Cette activité n'est pas encore présente.



Locaux K40 et K41

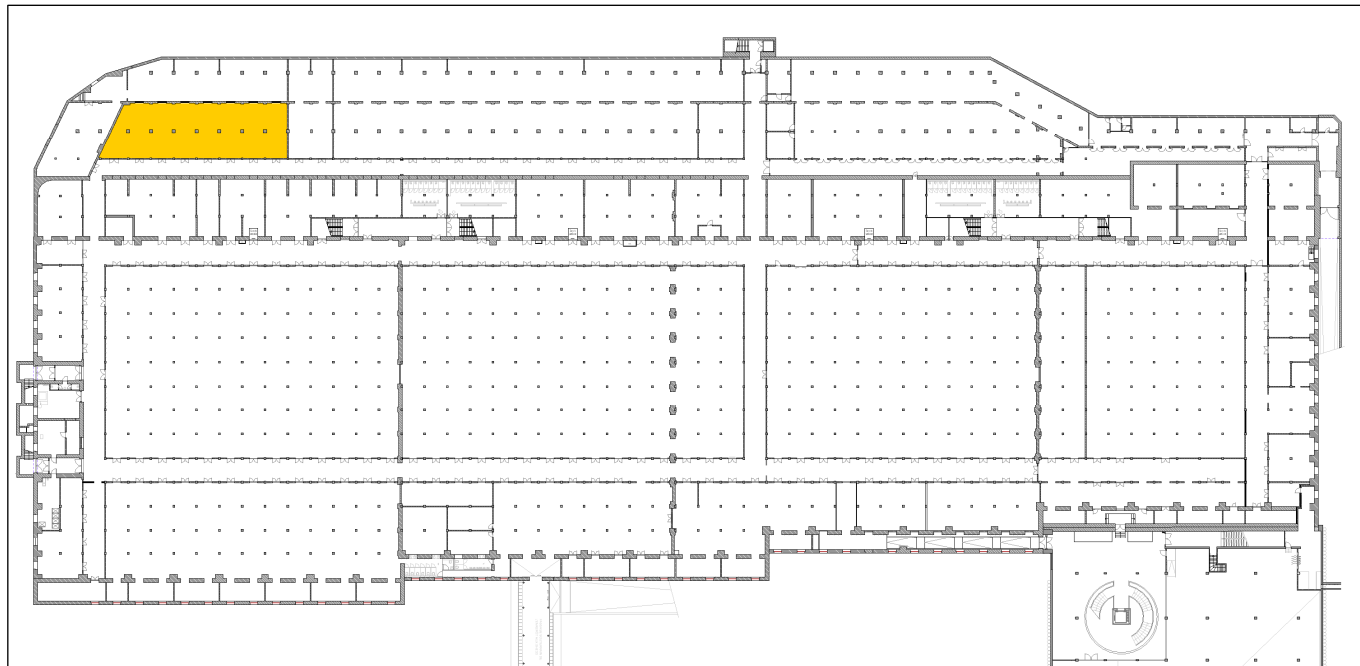
Activités récréatives intérieures – Action Team Training

Le local K37 sera occupé par la société Action Team Training qui organise des événements de type *team building* pour les entreprises.

Ce local est destiné au commerce.

L'accès à ce local se fait via l'escalier extérieur situé en façade sud du bâtiment.

Cette activité nécessite un changement de destination (commerce). Cette activité est déjà présente (régularisation).



Local K37

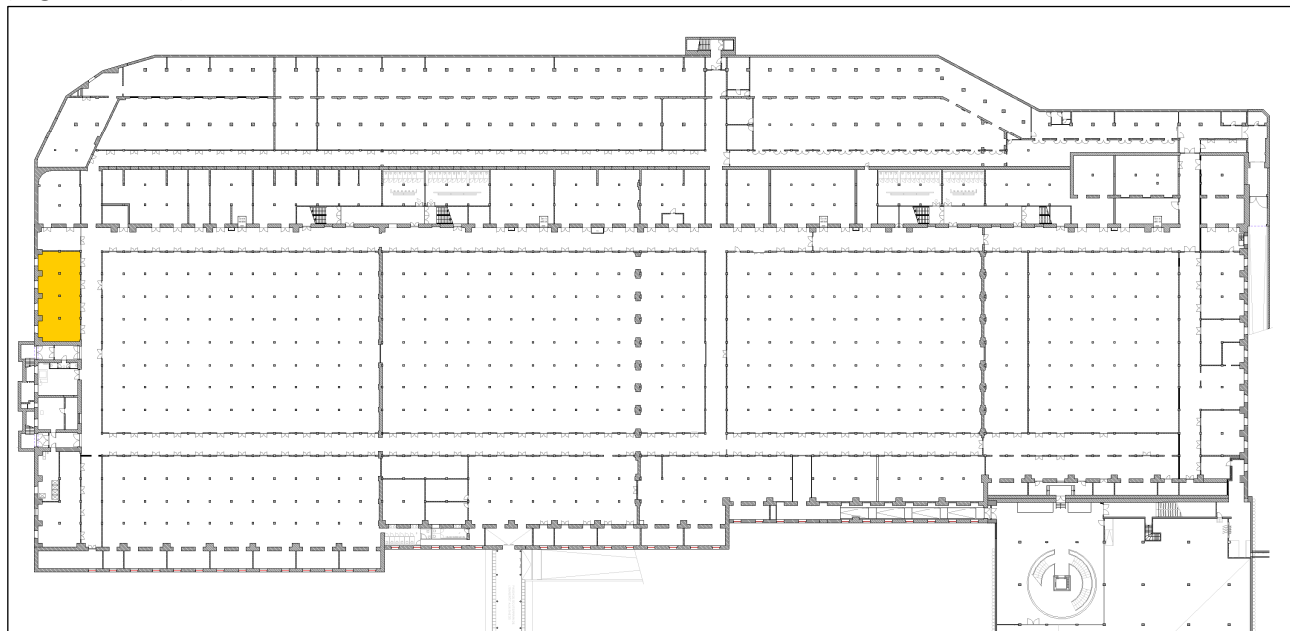
Local associatif - centre culturel Le Baixu

Le local K39 sera occupé par l'asbl Le Baixu qui organise des événements culturels (concerts, expositions, projections, conférences, ateliers créatifs et sociaux).

Ce local est destiné à l'équipement.

L'accès à ce local se fait via l'escalier extérieur situé en façade sud du bâtiment.

Cette activité nécessite un changement de destination (équipement). Cette activité est déjà présente (régularisation).



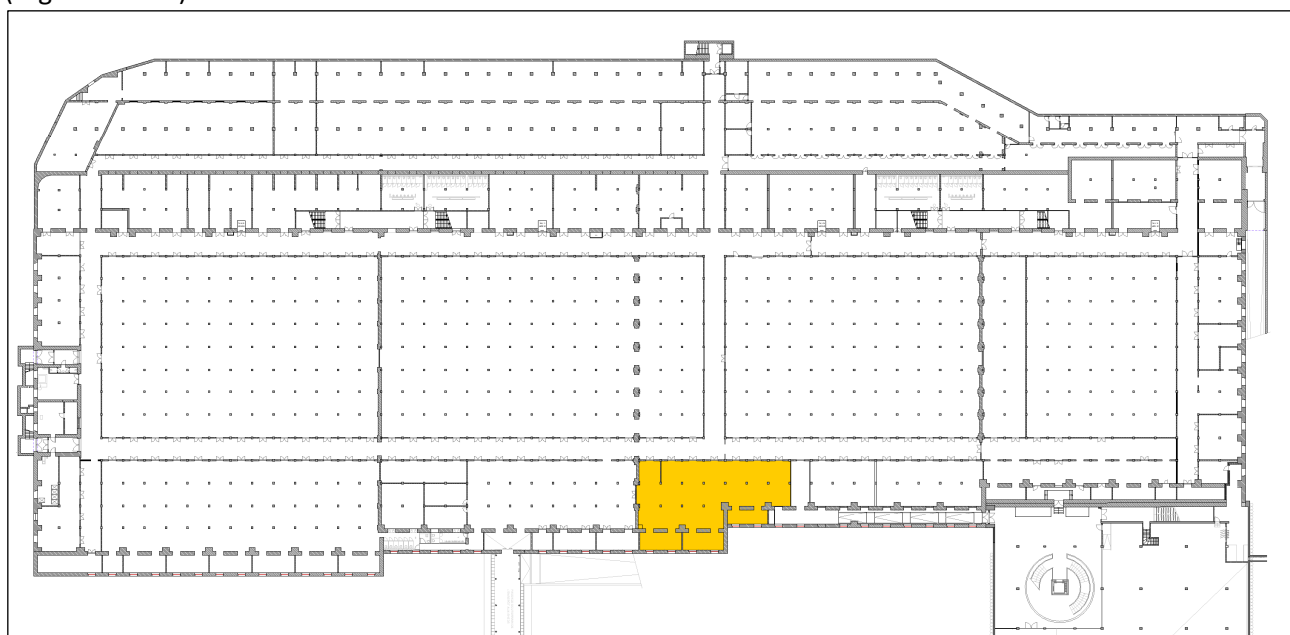
Local K39

Local associatif (Molembike)

Le local K50 est occupé par l'asbl Molembike qui organise des ateliers et stages en lien avec la réparation des cycles. Ce local est destiné à l'équipement.

L'accès au local se fera via le hall d'accueil accessible depuis la rampe de la façade est et le tunnel reliant le bâtiment à l'Entrepôt Royal.

Cette activité nécessite un changement de destination (équipement). Cette activité est déjà présente (régularisation).



Local K50

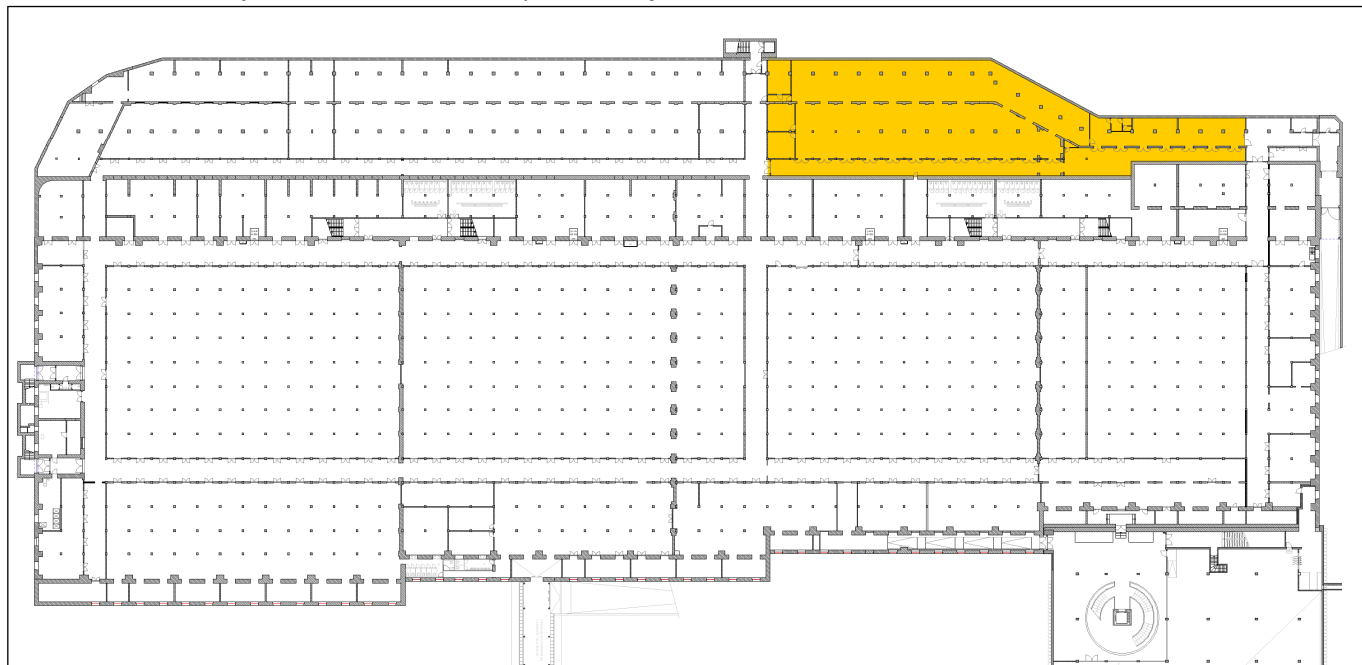
Local vélo

Local K53.

L'aménagement du local vélo a été autorisé par le permis P475/2019, mais n'a pas encore été mis intégralement mis en œuvre. Le percement de la baie prévue vers la rampe n'a pas été réalisé.

Ce local n'a pas d'affectation au sens de la législation urbanistique puisqu'il est situé en sous-sol.

Un local technique regroupant les installations pour l'exploitation de l'étang aménagé devant la façade nord de la Gare Maritime est ajouté au bout de la rampe de la façade nord.



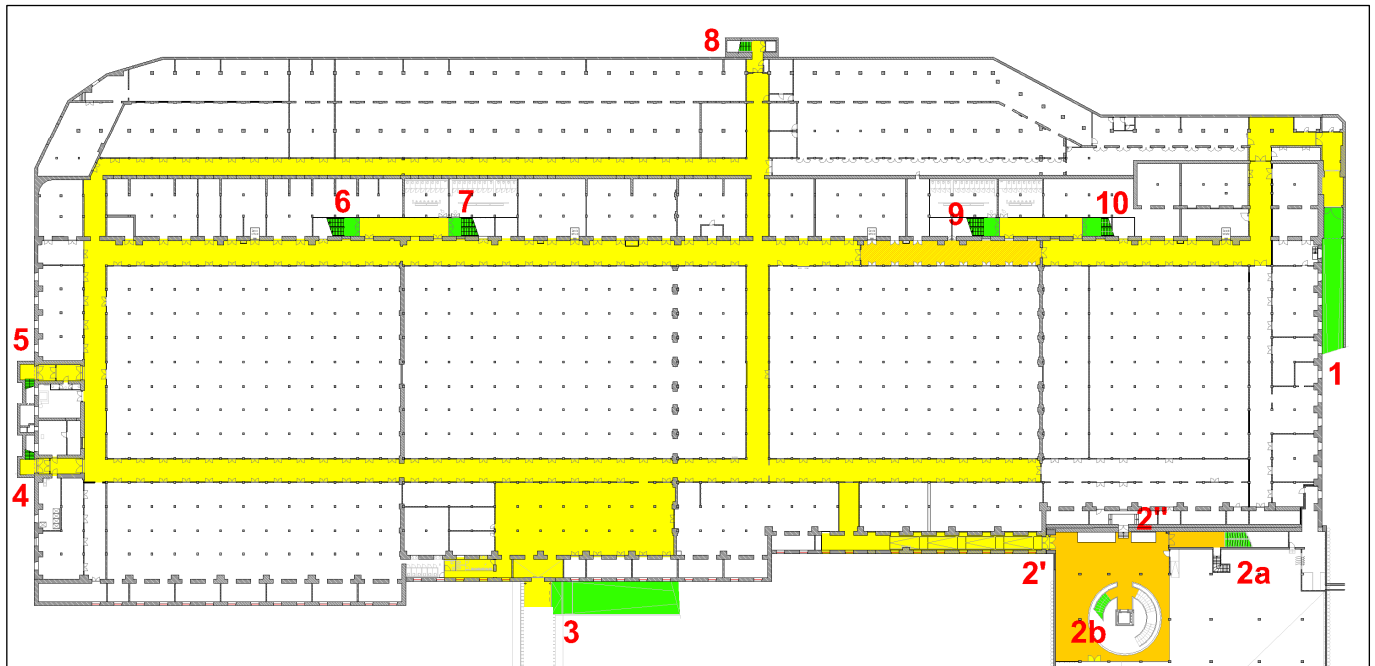
Local vélo

Circulations et accès des sous-sols

Les locaux en sous-sols sont reliés par des circulations communes (représentées en jaune sur le plan ci-dessous) aboutissant sur :

- 5 liaisons directes vers l'extérieurs via des escaliers ou des rampes (numérotées 1, 3, 4, 5 et 8 sur la figure ci-dessous) ;
- 4 cages d'escaliers intérieures aboutissant dans les salles 1bis, 2bis, 3bis et 4 bis (numérotées 6, 7, 9 et 10) ;
- 2 liaisons vers le Hall P7 (2' et 2''). Ce hall comprend deux accès vers l'extérieur (2a et 2b). Il sert également pour l'évacuation des niveaux -1 et -2 du parking P7 (Esplanade).

Le tunnel reliant les sous-sols des Sheds au sous-sol de l'Entrepôt Royal n'est pas une voie d'évacuation.



Localisation des accès

7. Description des interventions – Bâtiment A (Sheds)

Interventions architecturales

Les changements d'utilisation et de destination des locaux ne nécessitent pas la réalisation de travaux structurels. Les aménagements consisteront en :

- l'ajout, la suppression ou la modification de portes ;
- l'ajout de cloisons.

Les locaux seront loués CASCO, les éventuels aménagements intérieurs ne sont pas connus et ne sont pas de la responsabilité du Demandeur. Ils ne sont par conséquent pas représentés sur les plans.

Interventions techniques.

Les surfaces locatives seront alimentées en air frais, chauffé (minimum 5 degrés), par l'installation existante du bâtiment.

Les sanitaires sont aménagés au sous-sol dans des zones pourvues d'égouttage existant.

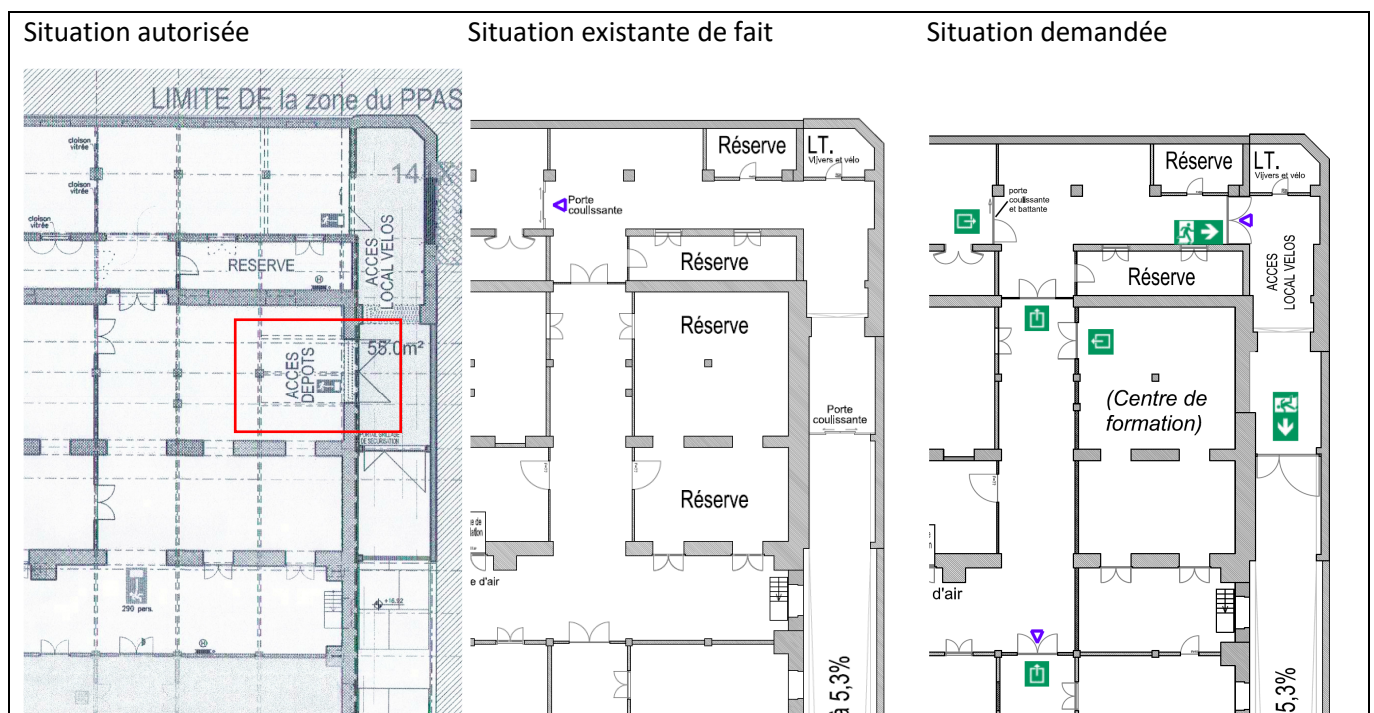
Les permis d'environnement éventuellement requis seront sollicités par les locataires.

Les plans du complexe et les principes d'évacuation feront l'objet d'un avis du SIAMU.

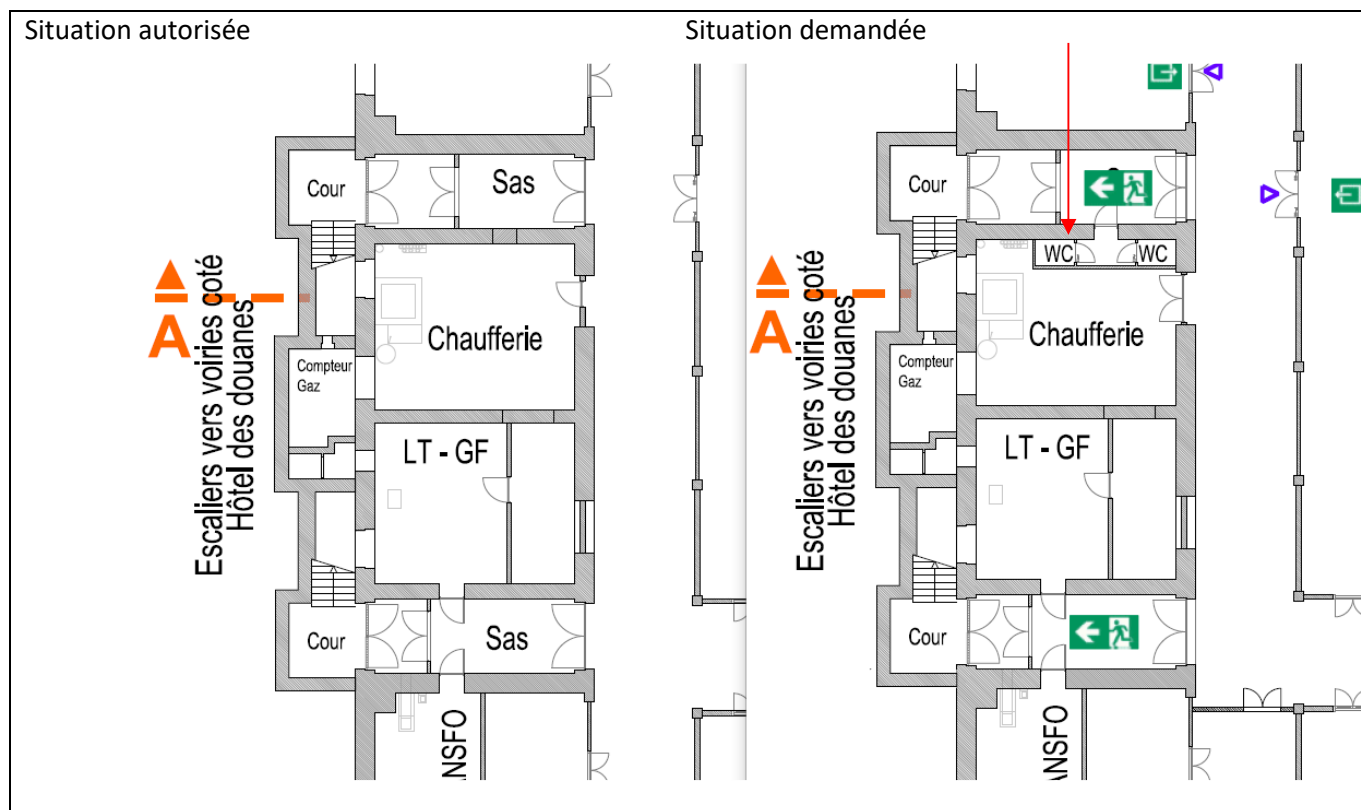
Mise en conformité de la situation urbanistique par rapport à la situation existante de fait (régularisation)

Le permis relatif à la création du local vélo prévoyait de réaliser une deuxième ouverture dans la façade nord du bâtiment. Cette ouverture n'a pas été réalisée lors de l'aménagement du local vélos car celle-ci nécessitait des travaux structurels importants. La situation mise en œuvre elle celle reprise ci-dessous (situation existante de fait). L'accès au local vélo est déplacé de deux travées vers le sud. Un local technique (installations techniques des étangs) et un local réserve situés contre l'angle nord-ouest du bâtiment ont également été ajoutés dans la situation demandée. Ces locaux sont existants.

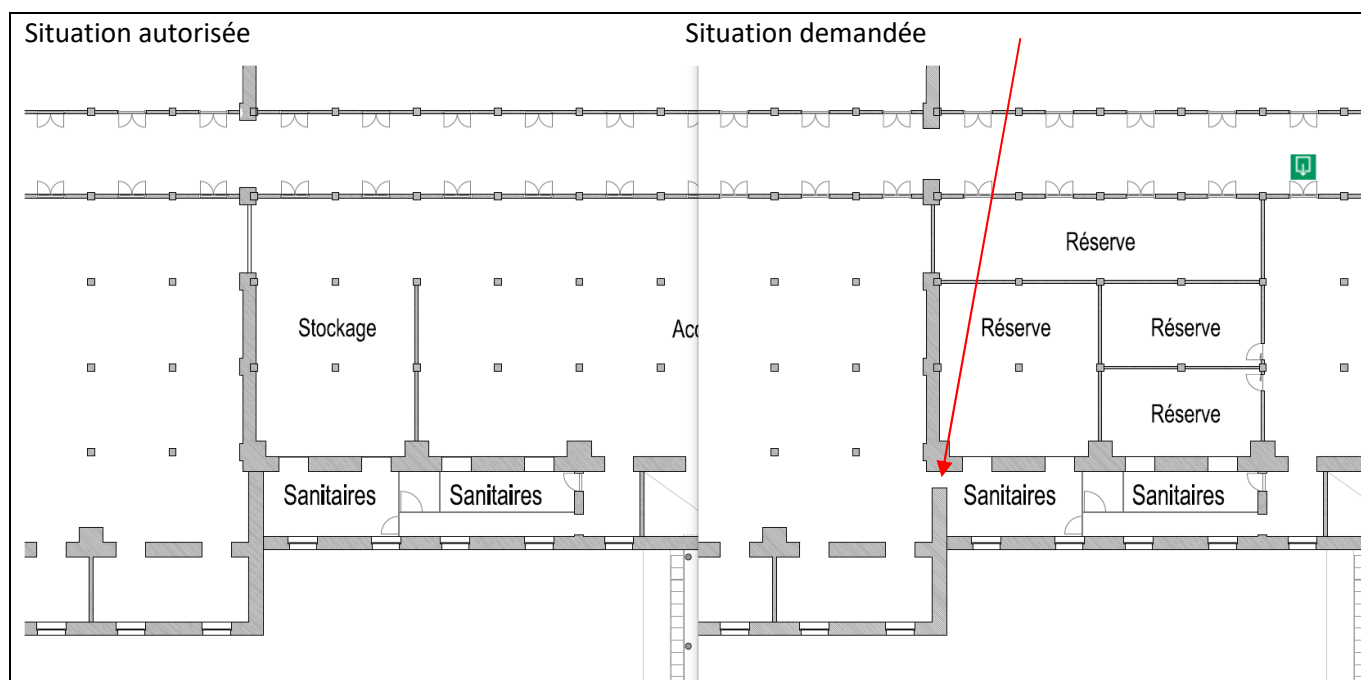
Les schémas ci-dessous reprennent la situation autorisée, la situation existante de fait et la situation demandée.



Des WC ont été aménagés (local K54) et l'espace de la chaufferie (local K55) a été quelque peu réduit. Cette situation existante de fait a été intégrée sur les plans de la situation projetée. Le cloisonnement des réserves a été adapté pour correspondre à la situation existante de fait.



Une baie a été ouverte entre le local K42 et les sanitaires. Cette situation existante de fait a été intégrée sur les plans de la situation projetée.



8. Périmètres d'intervention, utilisations et destinations des locaux – bâtiment B

Affectation des locaux en sous-sol

Lors de la rénovation de l'Entrepôt Royal en 2002, les documents de la demande de permis ne permettaient pas de déterminer avec précision les superficies de plancher par affectation. Dans le cadre de la demande de permis PU-7 (04/AFD/281813) de 2012 relative à la construction du bâtiment BGO et du parking P7, la Ville de Bruxelles a demandé une quantification des surfaces. Le calcul des superficies de plancher par affectation a été réalisé par le bureau d'architectes Archi 2000.

En sous-sol une partie des espaces sont affectés soit en commerce soit en équipement. Il s'agit d'espaces qui sont directement accessibles depuis les locaux situés au rez-de-chaussée. C'est pour cette raison que les couloirs des sous-sols ne sont pas affectés. Le plan ci-dessous reprend la localisation des locaux affectés suivants le relevé de 2012.

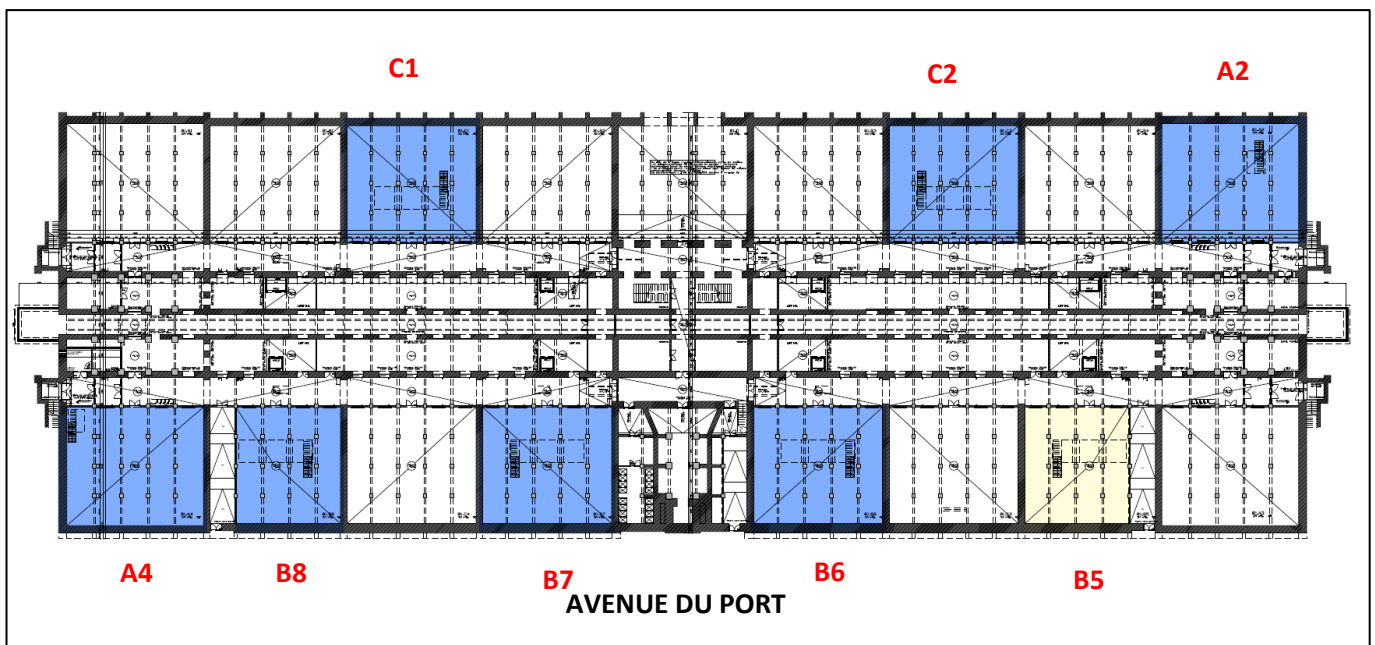


Figure 1, Sous-sols – situation existante de droit (permis de 2012)

Les occupants actuels ou prévus sont les suivants :

B7	DS Smith (commerce)
B8	Archives (non affecté)
A4	Pain quotidien (commerce)
C1	Syntra (équipement)
C2	Charmes d'Occident (commerce)
A2	87 Seconds (commerce)
B5	Crèche (équipement)
B6	LBA (commerce)

Dans le cadre de la demande de permis, il a été décidé de régulariser la destination de la cave C1 (équipement) et de maintenir la destination commerciale de la cave B8 car celle-ci est susceptible d'être occupée par un commerce du rez-de-chaussée. La cave B6 a été cloisonnée et affectée en partie en commerce et en équipement (Syntra). On notera que pour les caves B6 et C1 la destination de la cave (équipement) est différente de celle du

rez-de-chaussée. Actuellement l'espace au-dessus de C1 est occupé par Mezure, une association apparentée à Syntra. La destination commerce est néanmoins maintenue car l'objectif est de relouer cet espace à un commerce dans le futur. Un cloisonnement sera créé pour permettre un accès indépendant à la cave. La situation est équivalente pour l'espace situé au-dessus de B6 qui est actuellement inoccupé.

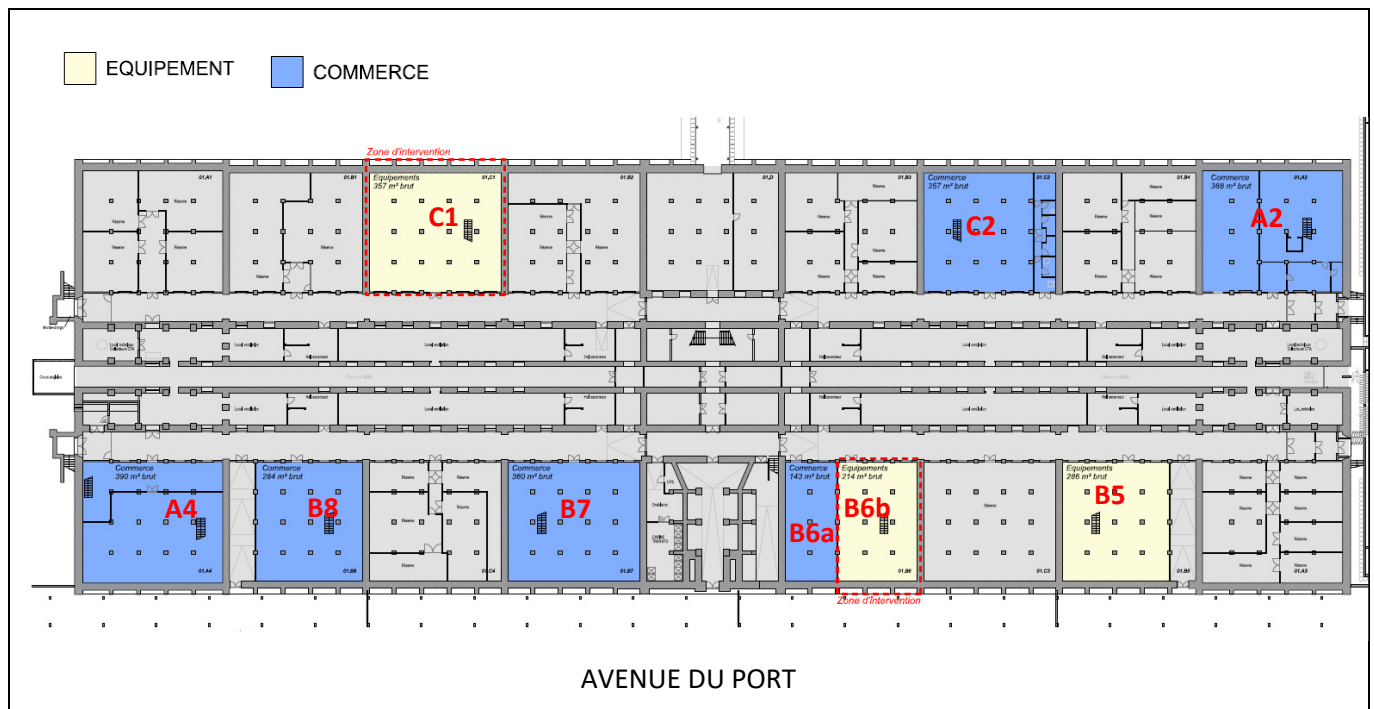


Figure 2, Sous-sols – situation projetée

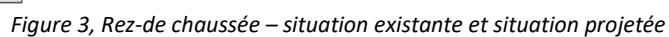
Rez-de-chaussée

Depuis la rénovation de l'Entrepôt Royal en 2002, divers travaux de cloisonnement ont été réalisés. Ces travaux ont pour conséquence :

- 1) de modifier les superficies des locaux communs, notamment avec la création d'un passage vers la voirie située le long de la façade ouest du bâtiment ;
- 2) de modifier la localisation des locaux effectivement occupés par la crèche pour laquelle la situation existante de fait est un peu différente de celle qui était initialement prévue.

Les modifications sont recensées sur la Figure 3 ci-dessous. Celles-ci consistent en :

- 00.B5b Modification du cloisonnement et changement de destination Equipement → Commerce
- 00.C3c Modification du cloisonnement et changement de destination Commerce → Equipement
- 00.C4 Changement de destination Commerce → Bureaux
- 00.B1a Ajout d'une cloison et changement de destination Commerce → Equipement
- 00.C1 Changement de destination Commerce → Equipement
- 00.A2 Changement de destination Commerce → Bureaux
- 24 Modification du cloisonnement pour créer un passage vers l'extérieur et changement de destination Commerce → Communs

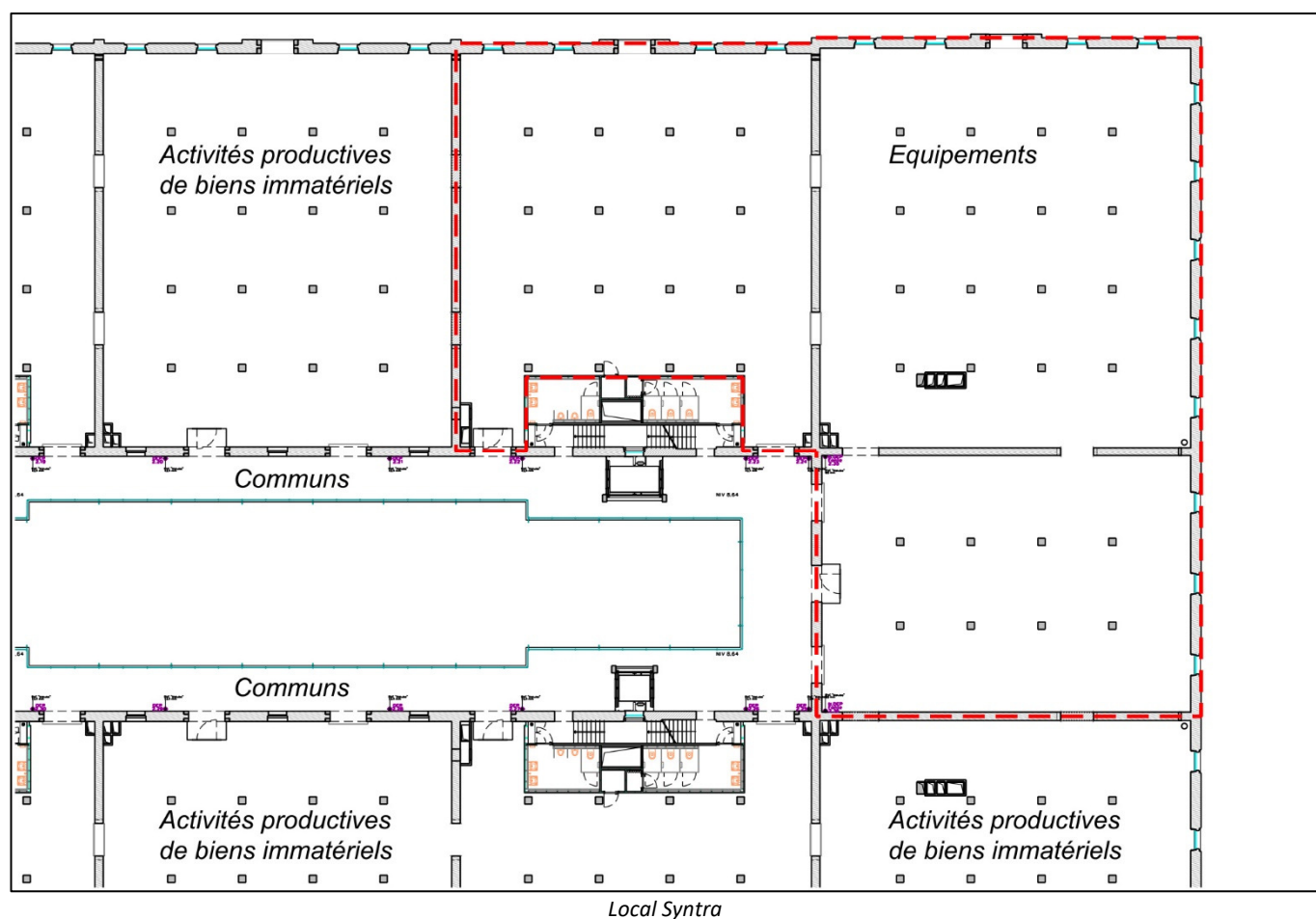


2ème étage

Bien qu'il s'agisse d'une situation existante depuis plusieurs années, l'introduction de la présente demande de permis constitue une opportunité administrative pour régulariser la présence du centre de formation Syntra au sein de l'Entrepôt Royal. Cette occupation constitue une affectation en équipement et non en activité de production de biens immatériels comme autorisé par les permis 37P/01 et 04/AFD/281813.

La demande porte par conséquent sur le changement de destination de ces locaux d'une superficie brute de 1.185 m² situés au 2^{ème} étage.

Cette modification ne requiert pas d'aménagements.



9. Superficies brutes et superficies de plancher – Sheds

Les superficies brutes des locaux ont été mesurées pour les locaux modifiés sur base des périmètres repris ci-dessus. Les superficies des autres locaux sont issues des tableaux de surfaces, issus des permis délivrés et n'ont pas été remesurées. Les tableaux ci-dessous reprennent les superficies par étage.

Sous-sol				Superficie brute
N°	Occupant	Utilisation	Destination	S _{BRUTE} (m²)
K1a	Temple Studios	salle de répétition	Equipement	1.409
K1b	T&T Services	expositions temporaires	Equipements	419
K2	Paintball Brussels	activités récréatives intérieures	Commerce	2.127
K3	Tempora / World of Mind	musée / expositions	Equipement	1.680
K4a	Dépôt Design	magasin de meubles	Commerce	1.443
K4b	Syntra	centre de formation	Equipement	754
K4c	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	298
K5	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	25
K6	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	15
K7	-	Local technique étangs	(non affecté)	13
K8	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	65
K9	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	100
K10	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	15
K11	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	227
K12	-	sanitaires	A répartir au prorata	58
K13	Brussels Padel Club	vestiaires salle de sport	Equipement	119
K14	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	15
K15	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	45
K16	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	177
K17	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	89
K18	-	cuisine	(non affecté)	133
K19	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	178
K20	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	133
K21	-	sanitaires	A répartir au prorata	88
K22	-	sanitaires	A répartir au prorata	59
K23	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	206
K24	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	15
K25	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	89
K26	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	44
K28	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	158
K29	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	20
K30	-	local technique	(non affecté)	3
K31	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	83
K32	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	1.254
K33	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	148
K34	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	224
K35	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	40
K36	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	142
K37	Action Team Training	activités récréatives intérieures	Commerce	322
K38	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	134
K39	Le Baixu	local associatif	Equipement	155
K40a	Nashaf	local associatif	Equipement	72
K40b	Nashaf	local associatif	Equipement	55
K41	Nashaf	local associatif	Equipement	119
K42	Ecole du cirque de Bruxelles	local associatif	Equipement	1.164
K43	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	71
K44	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	75
K45	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	35
K46	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	39
K47	-	local technique chaufferie	(non affecté)	17
K48	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	35
K49	-	ocal technique onduleurs	(non affecté)	35
K50	Molembike	local associatif	Equipement	445
K51	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	113
K52	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	186
K53	T&T Services	local vélo	(non affecté)	1.416
K54	-	sanitaires	(non affecté)	8
K55	-	local technique chaufferie	(non affecté)	52
K56	-	local technique groupe de froid	(non affecté)	58
K57	-	local compteurs	(non affecté)	18
K58	-	local technique tansformateur	(non affecté)	47
K59	Ecole du cirque de Bruxelles	sanitaires	Equipement	32
K60	-	sanitaires	A répartir au prorata	22
K61	-	dégagement	A répartir au prorata	156
K62	-	dégagement	A répartir au prorata	55
K63	-	cage d'escalier	A répartir au prorata	20
K64	-	dégagement	A répartir au prorata	255
K65	-	dégagement	A répartir au prorata	69
K66	-	dégagement	A répartir au prorata	58
K67	-	dégagement	A répartir au prorata	2.472
K68	-	cage d'escalier	A répartir au prorata	15
K69	-	cage d'escalier	A répartir au prorata	31
K70	-	dégagement	A répartir au prorata	59
K71	-	cage d'escalier	A répartir au prorata	16
K72	-	accueil	A répartir au prorata	471
K73	-	dégagement	A répartir au prorata	30
Total				20.542

Superficies brutes des locaux situés au sous-sol

Rez-de-chaussée et étages				Superficie brute
N°	Occupant	Utilisation	Destination	S _{BRUTE} (m²)
0.1	Ecole du cirque de Bruxelles	local associatif	Equipements	14
0.2	Ecole du cirque de Bruxelles	infirmierie	Equipements	17
0.3	Ecole du cirque de Bruxelles	local associatif	Equipements	59
0.4	Ecole du cirque de Bruxelles	dégagement	Equipements	55
0.5	Ecole du cirque de Bruxelles	sanitaires	Equipements	21
0.6	Ecole du cirque de Bruxelles	cage d'escalier	Equipements	14
0.7	Ecole du cirque de Bruxelles	local associatif	Commerce	201
0.8	Ecole du cirque de Bruxelles	local associatif	Equipements	94
0.9	Ecole du cirque de Bruxelles	local associatif	Equipements	149
0.10	T&T	local technique compresseurs	Equipements	10
0.11	T&T	salle d'expositions temporaires	Equipements	3.696
0.12	T&T	salle d'expositions temporaires	Equipements	1.367
0.13	T&T	salle d'expositions temporaires	Equipements	2.811
0.14	T&T	salle d'expositions temporaires	Equipements	1.216
0.15	T&T	sanitaires PMR	Equipements	15
0.16	BattleKart	activités récréatives intérieures	Commerce	1.821
0.17	T&T	salle d'expositions temporaires	Equipements	1.623
0.18	Brussels Padel Club	réserve	Commerce	5
0.19	Brussels Padel Club	dégagement	Equipements	85
0.20	Brussels Padel Club	cage d'escalier	Equipements	55
0.21	Tempora	salle d'expositions temporaires	Equipements	1.554
0.22	Tempora	sanitaires PMR	Equipements	14
0.23	Brussels Padel Club	salle de sport	Equipements	2.422
0.24	Tempora	espace d'accueil	Equipements	313
0.25	Tempora	espace d'accueil	Equipements	509
0.26	Ecole du cirque de Bruxelles	mezzanine rez	Equipements	110
0.27	Ecole du cirque de Bruxelles	cage d'escalier	Equipements	16
1.1	Ecole du cirque de Bruxelles	local associatif	Equipements	126
1.2	Ecole du cirque de Bruxelles	cuisine	Equipements	10
1.3	Ecole du cirque de Bruxelles	sanitaires	Equipements	25
1.4	Ecole du cirque de Bruxelles	dégagement	Equipements	6
1.5	Ecole du cirque de Bruxelles	cage d'escalier	Equipements	16
1.6	Ecole du cirque de Bruxelles	dégagement	Equipements	9
1.7	Ecole du cirque de Bruxelles	local technique	Equipements	26
2.1	Ecole du cirque de Bruxelles	combles	Equipements	176
2.2	Ecole du cirque de Bruxelles	cage d'escalier	Equipements	16
Total				18.676

Superficies brutes des locaux situés au rez-de-chaussée et étages

Au rez-de-chaussée et aux étages, les seuls locaux communs sont les locaux 0.1, 0.2 et 0.4 qui desservent les salles 1', 1bis' et les étages tous destinés aux équipements. La superficie de plancher par affectation correspond par conséquent à la somme des superficies brutes des locaux.

Au sous-sol, le local K4a est indépendant des circulations et des locaux communs. La superficie des locaux communs a par conséquent été affectée au prorata de la superficie des locaux privés.

Sous-sol	Privatif	Commun		Total
	(m²)	(%)	(m²)	(m²)
Equipements	6.423	42,4%	1.668	8.091
Commerces	2.449	16,1%	633	3.082
Espaces non affectés	6.293	41,5%	1.633	7.926
	15.165	100%	3.934	19.099

A.2 Locaux en sous-sol indépendants

Sous-sol	Privatif	Commun		Total
	(m²)	(%)	(m²)	(m²)
Equipements	0	0,0%	0	0
Commerces	1.443	0,0%	0	1.443

A.3 Locaux hors sol avec parties communes

Rez-de-chaussée et étages	Privatif	Commun		Total
	(m²)	(%)	(m²)	(m²)
Equipements	0	0,0%	0	0
Commerces	0	0,0%	0	0
	0	0%	0	0

A.4 Locaux hors sol indépendants

Sous-sol	Privatif	Commun		Total
	(m²)	(%)	(m²)	(m²)
Equipements isolés	16.855	0,0%	0	16.855
Commerces isolés	1.821	0,0%	0	1.821

B. Superficies de plancher (incluant les espaces communs répartis au prorata des surfaces privées)

Equipement	24.946
Commerce	6.346
Espaces non affectés (dépôts)	7.926

C. Superficies de plancher par étage

Affectations	R-1	Rez	R+1	R+2	R+3	R+4	TOTAUX
Equipements	8.091	16.319	126	192	26	192	24.946
Commerces	4.525	1.821					6.346
TOTAUX	12.616	18.140	126	192	26	192	31.292

Superficies de plancher par étage – Bâtiment A

10. Superficies brutes et superficies de plancher – Entrepôt Royal

Les superficies brutes par affectation ont été mesurées. Les communs ont été répartis au prorata des superficies occupées de la même manière que pour le permis originel tel que formalisé à la demande de la Ville de Bruxelles par le bureau Archi 2000 dans le cadre du permis 04/AFD/281813.

N°	Occupant	Utilisation	Destination	S BRUTE
01.A1	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	382
01.B1	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	349
01.C1	Syntra	centre de formation	Equipement	357
01.B2	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	345
01.Da	-	dégagement	(non affecté)	231
01.Db	-	local à vélos	(non affecté)	123
01.B3	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	345
01.C2	Lovib spa	commerce	Commerce	357
01.B4	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	343
01.A2	87 seconds	commerce	Commerce	388
01.A4	Pain quotidien	commerce	Commerce	390
01.B8	Inoccupé	commerce	Commerce	284
01.C4	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	336
01.B7	DS Smith	commerce	Commerce	360
01.B6a	La boutique alimentaire ?	commerce	Commerce	143
01.B6b	Syntra	équipement	Equipement	214
01.C3	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	337
01.B5	Rire et grandir	crèche	Equipement	286
01.A3	-	dépôt / entreposage	(non affecté)	382
01.01	-	dégagement	(non affecté)	23
01.02	-	dégagement	(non affecté)	350
01.03	-	dégagement	(non affecté)	82
01.04	-	dégagement	(non affecté)	332
01.05	-	dégagement	(non affecté)	19
01.06	-	dégagement	(non affecté)	18
01.07	-	local technique	(non affecté)	47
01.08	-	local ventilation	(non affecté)	111
01.09	-	hall ascenseur	(non affecté)	41
01.10	-	local ventilation	(non affecté)	173
01.11	-	hall ascenseur	(non affecté)	39
01.12	-	local de service	(non affecté)	22
01.13	-	local de service	(non affecté)	21
01.14	-	hall escalier	(non affecté)	63
01.15	-	local de service	(non affecté)	22
01.16	-	local de service	(non affecté)	21
01.17	-	hall ascenseur	(non affecté)	39
01.18	-	local ventilation	(non affecté)	173
01.19	-	hall ascenseur	(non affecté)	42
01.20	-	local ventilation	(non affecté)	158
01.21	-	plenum	(non affecté)	287
01.22	-	local de service	(non affecté)	15
01.23	-	local de service	(non affecté)	30
01.24	-	dégagement	(non affecté)	14
01.25	-	local de service	(non affecté)	30
01.26	-	local de service	(non affecté)	15
01.27	-	plenum	(non affecté)	273
01.28	-	plenum	(non affecté)	13
01.29	-	local de service	(non affecté)	14
01.30	-	local de service	(non affecté)	17
01.31	-	local de service	(non affecté)	16
01.32	-	local ventilation	(non affecté)	114
01.33	-	hall ascenseur	(non affecté)	39
01.34	-	local ventilation	(non affecté)	173
01.35	-	hall ascenseur	(non affecté)	39
01.36	-	local de service	(non affecté)	22
01.37	-	local de service	(non affecté)	43
01.38	-	dégagement	(non affecté)	19
01.39	-	local de service	(non affecté)	43
01.40	-	local de service	(non affecté)	22
01.41	-	hall ascenseur	(non affecté)	39
01.42	-	local ventilation	(non affecté)	173
01.43	-	hall ascenseur	(non affecté)	39
01.44	-	local ventilation	(non affecté)	114
01.45	-	local entretien	(non affecté)	47
01.46	-	dégagement	(non affecté)	23
01.47	-	dégagement	(non affecté)	350
01.48	-	dégagement	(non affecté)	82
01.49	-	dégagement	(non affecté)	332
01.50	-	dégagement	(non affecté)	19
01.51	-	dégagement	(non affecté)	18
01.52	-	dégagement	(non affecté)	65
01.53	-	local technique	(non affecté)	53
01.54	-	dégagement	(non affecté)	148
01.55	-	dégagement	(non affecté)	100
01.56	-	local technique	(non affecté)	38
01.57	-	local technique	(non affecté)	10
01.58	-	dégagement	(non affecté)	73
TOTAL				10.709

Superficies brutes des locaux – détail – Bâtiment B sous-sol

N°	Occupant	Utilisation	Destination	S _{BRUTE}
00.A1		commerce	Commerce	480
00.B1a		bureau	Bureaux	192
00.B1b		commerce	Commerce	210
00.C1		centre de formation	Equipement	407
00.B2a		commerce	Commerce	92
00.B2b		commerce	Commerce	109
00.B2c		commerce	Commerce	113
00.D		commerce	Commerce	354
00.B3a		commerce	Commerce	184
00.B3b		commerce	Commerce	211
00.C2		commerce	Commerce	407
00.B4		commerce	Commerce	402
00.A2		bureau	Bureaux	479
00.Z		atrium	A répartir au prorata	3.355
00.A4a		commerce	Commerce	356
00.A4b		commerce	Commerce	120
00.B8a		commerce	Commerce	184
00.B8b		commerce	Commerce	187
00.C4		bureau	Bureaux	438
00.B7		commerce	Commerce	477
00.B6a		commerce	Commerce	189
00.B6b		commerce	Commerce	269
00.B6c		dégagement	A répartir au prorata	21
00.C3a		commerce	Commerce	227
00.C3b		commerce	Commerce	103
00.C3c		crèche	Equipement	108
00.B5a		crèche	Equipement	302
00.B5b		commerce	Commerce	69
00.A3		crèche	Equipement	480
TOTAL				10.525

Superficies brutes des locaux – détail – Bâtiment B rez-de-chaussée

N°	Occupant	Utilisation	Destination	S _{BRUTE}
10.A1		local activ. de prod. de b.i.	APBI	481
10.B1		local activ. de prod. de b.i.	APBI	395
10.C1		local activ. de prod. de b.i.	APBI	440
10.B2		local activ. de prod. de b.i.	APBI	391
10.D		local activ. de prod. de b.i.	APBI	355
10.B3		local activ. de prod. de b.i.	APBI	391
10.C2		local activ. de prod. de b.i.	APBI	440
10.B4		local activ. de prod. de b.i.	APBI	395
10.A2		local activ. de prod. de b.i.	APBI	481
10.A4		local activ. de prod. de b.i.	APBI	481
10.B8		local activ. de prod. de b.i.	APBI	395
10.C4		local activ. de prod. de b.i.	APBI	440
10.B7		local activ. de prod. de b.i.	APBI	391
10.F		local activ. de prod. de b.i.	APBI	356
10.B6		local activ. de prod. de b.i.	APBI	391
10.C3		local activ. de prod. de b.i.	APBI	440
10.B5		local activ. de prod. de b.i.	APBI	395
10.A3		local activ. de prod. de b.i.	APBI	481
10.E1		local activ. de prod. de b.i.	APBI	307
10.E2		local activ. de prod. de b.i.	APBI	307
10.E3	-	circulation commune	A répartir au prorata	1.418
TOTAL				9.571

Superficies brutes des locaux – détail – Bâtiment B 1^{er} étage

N°	Occupant	Utilisation	Destination	S _{BRUTE}
20.A1		local activ. de prod. de b.i.	APBI	482
20.B1		local activ. de prod. de b.i.	APBI	395
20.C1		local activ. de prod. de b.i.	APBI	441
20.B2		local activ. de prod. de b.i.	APBI	392
20.D		local activ. de prod. de b.i.	APBI	353
20.B3		local activ. de prod. de b.i.	APBI	392
20.C2		local activ. de prod. de b.i.	APBI	441
20.B4	Syntra	centre de formation	Equipement	395
20.A2	Syntra	centre de formation	Equipement	482
20.A4		local activ. de prod. de b.i.	APBI	482
20.B8		local activ. de prod. de b.i.	APBI	395
20.C4		local activ. de prod. de b.i.	APBI	441
20.B7		local activ. de prod. de b.i.	APBI	392
20.F		local activ. de prod. de b.i.	APBI	354
20.B6		local activ. de prod. de b.i.	APBI	392
20.C3		local activ. de prod. de b.i.	APBI	441
20.B5		local activ. de prod. de b.i.	APBI	395
20.A3		local activ. de prod. de b.i.	APBI	482
20.E1		local activ. de prod. de b.i.	APBI	308
20.E2	Syntra	centre de formation	Equipement	308
20.E3	-	circulation commune	A répartir au prorata	1.408
TOTAL				9.571

Superficies brutes des locaux – détail – Bâtiment B 2ème étage

N°	Occupant	Utilisation	Destination	S _{BRUTE}
30.A1		bureaux	Bureaux	482
30.B1		bureaux	Bureaux	395
30.C1		bureaux	Bureaux	441
30.B2		bureaux	Bureaux	392
30.D		bureaux	Bureaux	353
30.B3		bureaux	Bureaux	392
30.C2		bureaux	Bureaux	441
30.B4		bureaux	Bureaux	395
30.A2		bureaux	Bureaux	482
30.A4		bureaux	Bureaux	482
30.B8		bureaux	Bureaux	395
30.C4		bureaux	Bureaux	441
30.B7		bureaux	Bureaux	392
30.F		bureaux	Bureaux	355
30.B6		bureaux	Bureaux	392
30.C3		bureaux	Bureaux	441
30.B5		bureaux	Bureaux	395
30.A3		bureaux	Bureaux	482
30.E1		bureaux	Bureaux	308
30.E2		bureaux	Bureaux	308
30.E3		circulation commune	A répartir au prorata	1.407
TOTAL				9.571

Superficies brutes des locaux – détail – Bâtiment B 3ème étage

N°	Occupant	Utilisation	Destination	S _{BRUTE}
40.A1		bureaux	Bureaux	484
30.B1		bureaux	Bureaux	394
40.C1		bureaux	Bureaux	442
40.B2		bureaux	Bureaux	394
40.D		bureaux	Bureaux	351
40.B3		bureaux	Bureaux	394
40.C2		bureaux	Bureaux	442
40.B4		bureaux	Bureaux	394
40.A2		bureaux	Bureaux	484
40.A4		bureaux	Bureaux	484
40.B8		bureaux	Bureaux	394
40.C4		bureaux	Bureaux	442
40.B7		bureaux	Bureaux	394
40.F		bureaux	Bureaux	352
40.B6		bureaux	Bureaux	394
40.C3		bureaux	Bureaux	442
40.B5		bureaux	Bureaux	394
40.A3		bureaux	Bureaux	484
40.E1		bureaux	Bureaux	309
40.E2		bureaux	Bureaux	309
40.E3		circulation commune	A répartir au prorata	1.398
TOTAL				9.575

Superficies brutes des locaux – détail – Bâtiment B 4ème étage

N°	Occupant	Utilisation	Destination	S _{BRUTE}
50.01		local technique	A répartir au prorata	145
50.02		local technique	A répartir au prorata	145
TOTAL				290

Superficies brutes des locaux – détail – Bâtiment B 5ème étage

Affectations	R-1	Rez	R+1	R+2	R+3	R+4	R+5	TOTAUX
Bureaux	0	1.109	0	0	8.164	8.177	0	17.450
APBi	0	0	8.153	6.978	0	0	0	15.131
Equipements	857	890	0	1.185	0	0	0	2.932
Commerces	1.922	5.150	0	0	0	0	0	7.072
Communs	0	3.376	1.418	1.408	1.407	1.398	290	9.297
Non affecté	7.930							7.930
TOTAUX	10.709	10.525	9.571	9.571	9.571	9.575	290	59.812

Superficies brutes des locaux – synthèse – Bâtiment B

Affectations	S brute	Part
Bureaux	17.450	41,0%
APBi	15.131	35,5%
Equipements	2.932	6,9%
Commerces	7.072	16,6%
	42.585	100,0%

Estimation de la part de chaque affectation – Bâtiment B

Affectations	R-1	Rez	R+1	R+2	R+3	R+4	R+5	TOTAUX
Bureaux		2.492	581	577	8.741	8.750	119	21.260
APBi		1.200	8.657	7.478	500	497	103	18.435
Equipements	857	1.122	98	1.282	97	96	20	3.572
Commerces	1.922	5.711	235	234	234	232	48	8.616
TOTAUX	2.779	10.525	9.571	9.571	9.572	9.575	290	51.883

Superficies de plancher par étage – Bâtiment B (incluant les espaces communs répartis au prorata des surfaces privatives)

11. Superficies brutes et superficies de plancher – bâtiment E

Initialement prévu pour abriter un accueil pour les activités des bâtiments A et B, ce bâtiment avait été affecté en bureaux dans le permis de 2002. Cette destination est modifiée par la présente demande. L'entièreté du bâtiment sera destinée au commerce avec une utilisation de type HORECA. La superficie de plancher de ce bâtiment est inchangée.

Affectations	Rez	R+1	TOTAUX
Commerces	229	49	278

Superficies de plancher par étage – Bâtiment E

12. Vérification des seuils par affectation définis par le PPAS

Comme le montrent les tableaux ci-dessous, les maximums définis par le plan particulier d'affectation du sol « Tour-et-Taxis » sont respectés.

	Bureau	APBI	Equipement	Commerce	TOTAUX
A - Sheds (OP)	0	0	24.946	6.346	31.292
B - Entrepôt Royal (KP)	21.260	18.435	3.572	8.616	51.883
E - Produits dangereux	0	0	0	278	278
TOTAUX	21.260	18.435	28.518	15.240	83.453

APBI = activité de production de biens immatériels

Superficies de plancher à l'échelle de la Zone E

	MAX PPAS	PU-35	Solde
Total	96.633	83.453	13.180
Bureau	40.000	21.260	18.740
Commerces	17.000	15.240	1.760
Bureau + APBI	-	39.695	

Vérifications des seuils par affectation

13. Justification de la destination des locaux

Les occupants suivants sont qualifiés en équipements :

- Syntra ;
- Le Baixu ;
- Nashaz ;
- Ecole du Cirque de la Ville de Bruxelles ;
- Molembike ;
- Tempora.

Syntra

Syntra est une association sans but lucratif émanant de l'agence régionale flamande Agentschap innoveren et ondernemen (VLAIO) et du Vlaamse dienst voor arbeidsbemiddeling en beroepsomleiding (VDAB), c'est-à-dire l'équivalent néerlandophone de « Bruxelles Formation ».

Cette association est un centre de formation pour adultes lié à une structure publique.

Les activités présentées sur le site consistent principalement en des locaux destinés à formation.

Les formations sont généralement payantes. L'accès aux formations peut être restreint par des critères (statut de demandeur d'emploi ...).

Cette structure publique poursuit l'accomplissement d'une mission d'intérêt général et public.

Nashaz

Nashaz est une société à responsabilité limitée dont les statuts couvrent un large éventail d'activités mais dont la vocation principale est « l'organisation de tous événements au sens large, dégustations, séminaires et formations, espaces coworking ; événements culturels ».

Les locaux occupés dans le bâtiment A ont pour vocation la création d'un espace culturel abritant un « *collectif ancré dans les luttes queer, migrantes et féminines, en train de créer un bar, une scène, un sanctuaire où les communautés sous-représentées peuvent créer, se connecter et s'épanouir* »¹.

L'utilisation des locaux sera un lieu culturel dédié à la création, au partage et à l'organisation d'expositions, de débats et de concerts.

Pour certaines activités l'accès aux locaux sera réservé aux membres. Pour d'autres activités (concerts ...), l'accès sera autorisé au public détenteur d'une entrée (payante ou non).

Bien qu'il ne soit pas rattaché à un pouvoir public, ce lieu culturel poursuit l'accomplissement d'une mission d'intérêt général.

Baixu

Baixu est une association sans but lucratif ayant pour but « des finalités civiles, de solidarité et d'utilité sociale. En particulier, l'association a pour but de (i) promouvoir la culture auprès de publics divers, de tous âges, de toutes origines et de toutes classes sociales, (ii) de créer un lieu de rencontre et de création entre les artistes et les personnes n'ayant pas toujours accès à la musique et aux arts plastiques et (iii) de donner des facilités à tous les artistes à la recherche d'endroits de répétition ou de travail »².

Les locaux occupés dans le bâtiment A ont pour vocation l'organisation de spectacles et manifestations musicaux, de cours et festivals culturels et artistiques, d'expositions et de conférences et l'organisation de cours de formation artistique.

Pour certaines activités l'accès aux locaux sera réservé aux membres. Pour d'autres activités (concerts ...), l'accès sera autorisé au public détenteur d'une entrée (payante ou non).

Bien qu'il ne soit pas rattaché à un pouvoir public, ce lieu culturel poursuit l'accomplissement d'une mission d'intérêt général.

¹ Présentation de la société sur le site Growfunding (<https://growfunding.be/fr/projects/nashaz>)

² Extrait de l'article 3 des statuts

Ecole du Cirque de Bruxelles

L'école du Cirque de Bruxelles est une association sans but lucratif ayant pour but de « promouvoir les arts du cirque sous toutes leurs formes ainsi que l'enseignement pédagogique de tout ce qui se rapporte au domaine des arts du cirque ».

Les activités présentées sur le site consistent principalement en des locaux destinés à l'enseignement pédagogique.

Les activités sont accessibles sur inscription et les cours et stages sont généralement payants. Des conditions sont prévues pour les publics plus précarisés.

Cette structure subventionnée poursuit l'accomplissement d'une mission d'intérêt général et public.

Molembike

Molembike est une association sans but lucratif ayant pour but « le renforcement de la cohésion sociale à travers le vélo et l'action communautaire participative. Elle favorise l'accès au vélo et à la mobilité durable en ville, en promouvant la sécurité routière, le bien-être et l'amélioration du cadre de vie et de santé des personnes et de ses membres »³.

Les locaux occupés dans le bâtiment A ont pour vocation l'organisation d'atelier participatifs de réparation de vélos et de formations relatives à la réparation de vélos.

L'accès aux ateliers participatifs est ouvert au public sur réservation moyennant une « contribution prix conscient entre pour soutenir l'atelier participatif (entre 1 € et 36 € en fonction de vos moyens) »⁴.

Cette structure poursuit l'accomplissement d'une mission d'intérêt général à destination de la population du quartier.

Tempora

Tempora est une société anonyme belge détenue par des acteurs privés et des acteurs publics (Finance & Invest Brussels, Noshag, Luxembourg Développement). La société a pour mission de concevoir, construire et exploiter des expositions temporaires, permanentes et itinérantes⁵.

Les locaux occupés dans le bâtiment A sont utilisés pour abriter des expositions temporaires et permanentes.

Les activités sont ouvertes au public moyennant paiement d'un droit d'entrée.

Les activités présentes sur le site poursuivent l'accomplissement d'une mission d'intérêt général liée à la culture.

14. Charges d'urbanisme

Le projet est soumis à charge d'urbanisme.

Le montant de la charge est estimé à 274.625 Euros.

Zone E	Bureau	APBi	Commerce	Equipement	TOTAL
Situation autorisée (m²)	20.147	19.838	12.753	20.342	73.080
Demande actuelle (m²)	21.260	18.435	15.240	28.518	83.453
Excédants (m²)	1.113	-1.403	2.487	-	
Tarification (€/m²)	125	125	125	-	-
Charges d'urbanisme (€)	139.125 €	- 175.375 €	310.875 €	-	274.625 €

Conformément à l'article 10 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, le demandeur propose de verser cette charge en numéraire, dans le respect de l'article 4 de ce même arrêté.

15. Dérogations

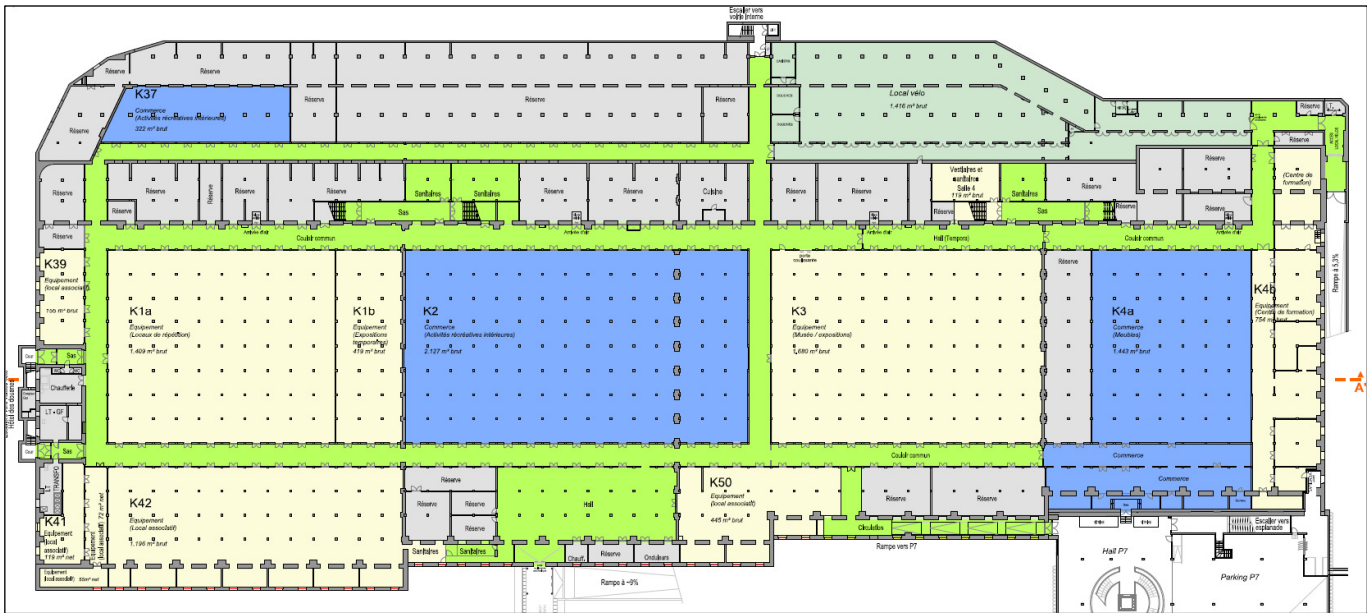
Pour autant que de besoin, l'on notera que la présente demande de permis d'urbanisme ne requiert aucune dérogation, ni au PPAS ni au RRU

³ Extrait de l'article 3 des statuts

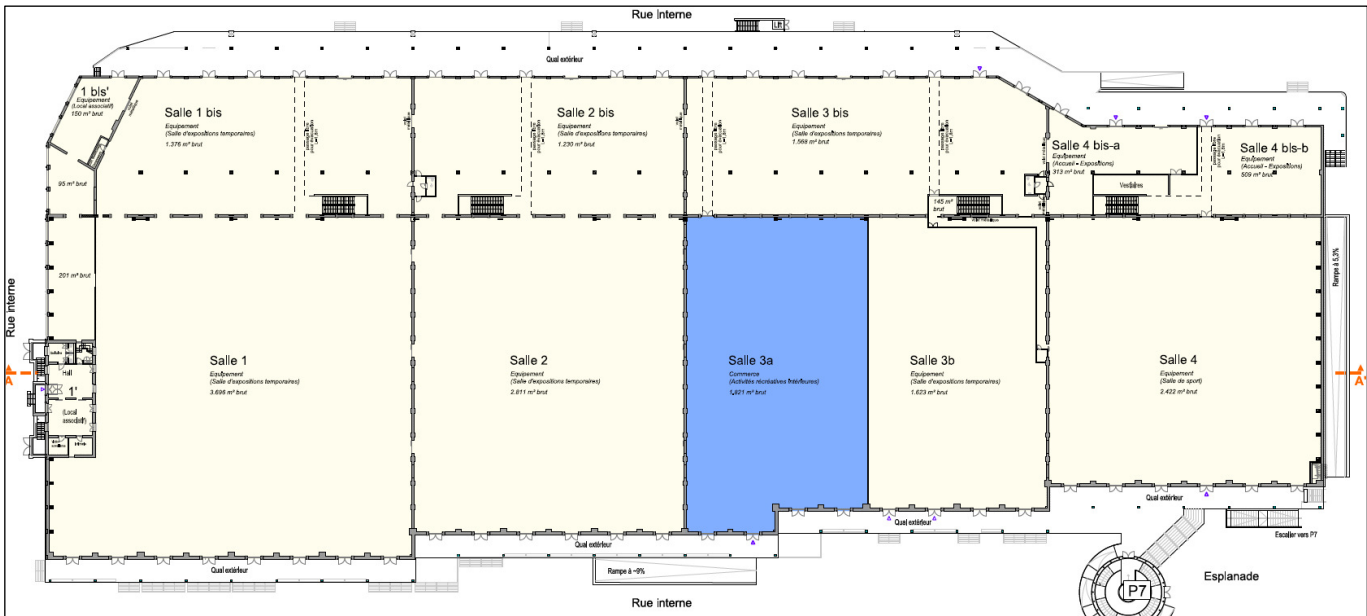
⁴ <https://molembike.be/atelier/>

⁵ <https://tempora-expo.be/fr/creation-sur-mesure-musee-touristique-location-exposition-culturelle-tourisme-belgique-europe-creer-boutique-musee/>

16. Schémas de synthèse – destination des locaux

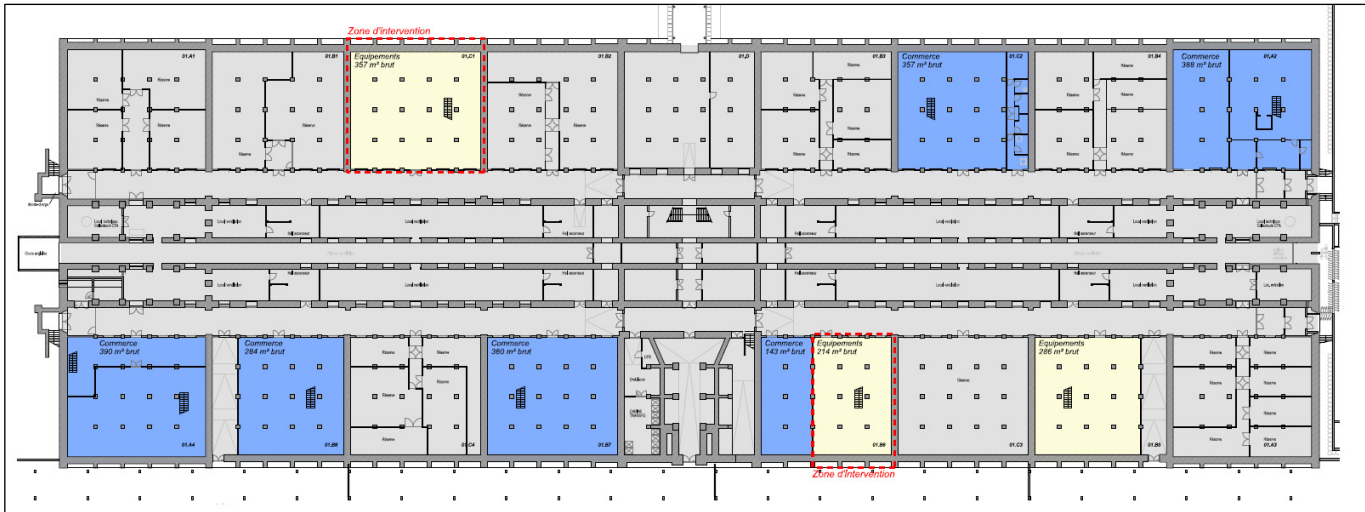


Destination des locaux – Bâtiment A – Sous-sol



Destination des locaux – Bâtiment A – Rez-de-chaussée

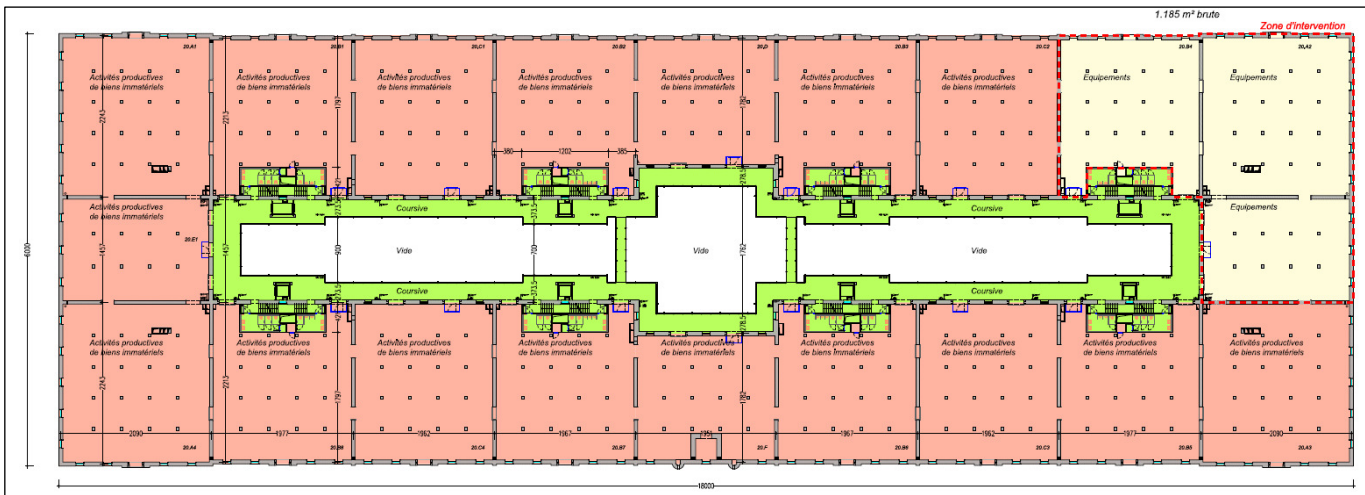




Destination des locaux – Bâtiment B – Sous-sol



Destination des locaux – Bâtiment B – Rez-de-chaussée



Destination des locaux – Bâtiment B – 2ème étage

- EQUIPEMENT

COMMUNS A REPARTIR

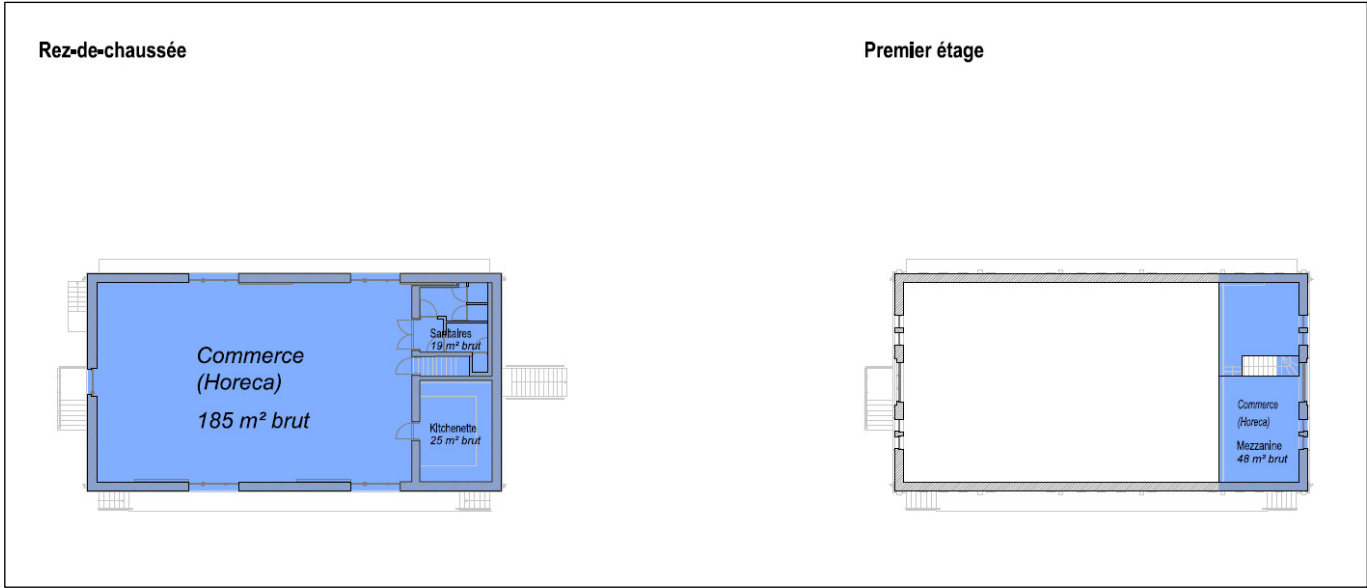
PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS

CAVES ET LOCAUX TECHNIQUES

COMMERCE

LOCAL VELO

BUREAUX



Destination des locaux – Bâtiment E