



**Up&Cie Ingénieurs-Conseils**

**Urbanisme | Mobilité | Environnement**

*Rue de la Victoire 194A – BE-1060 Bruxelles*

*Tél : +32.2.538.14.41 | [info@UpCie.be](mailto:info@UpCie.be) | [www.UpCie.be](http://www.UpCie.be)*

---

## **Tour-et-Taxis, modification de destination de locaux des bâtiments A, B et E**

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

Adresse : rue Picard 3 avenue du Port 86 à 1000 Bruxelles.

### **Rapport d'incidences**

---

*08/10/2025*

*Version 1.1*

Demandeur :

**Project T&T SA**

Rue Picard 11 – BE-1000 Bruxelles




**Up&Cie Ingénieurs Conseils** - Urbanisme - Mobilité - Environnement

Adresse : Rue de la Victoire 194A/19 BE-1060 Bruxelles (Belgique)

T : +32 (0) 2 538 14 41 Web : [www.UpCie.be](http://www.UpCie.be) e-mail : [info@UpCie.be](mailto:info@UpCie.be)

## Réalisation de l'étude

 <b>Up&amp;Cie Ingénieurs-Conseils</b> <b>Urbanisme   Mobilité   Environnement</b> <i>Rue de la Victoire 194A – BE-1060 Bruxelles</i> <i>Tél : +32.2.538.14.41   info@UpCie.be   www.UpCie.be</i>	
Référence de l'étude :	251
Direction de l'étude :	Denis Belvaux
Auteur :	Denis Belvaux
Collaborateurs :	PS

## Suivi du rapport

Date	Version	
27/06/2025	1.0	Version finale pour dépôt permis
08/10/2025	1.1	Version complétée suite ARI du 21/09/2025

## Diffusion

Critère de diffusion :
© 2025-Up&Cie Ingénieurs-Conseils

# Table des matières

<b>Table des matières .....</b>	<b>3</b>
<b>Introduction .....</b>	<b>5</b>
Motif du rapport d'incidences .....	5
Identification du Demandeur .....	5
Identification du chargé d'étude .....	5
Notes liminaires .....	5
<b>Description du site .....</b>	<b>6</b>
Localisation du site .....	6
Localisation des zones d'intervention .....	7
Situation existante de droit .....	8
Situation planologique .....	8
Situation urbanistique : Bâtiment A (Sheds) .....	8
Situation urbanistique : Bâtiment B (Entrepôt Royal) .....	11
Situation urbanistique : Bâtiment E (Produits Dangereux) .....	14
Situation existante de fait .....	14
Bâtiment A (Sheds) .....	14
Bâtiment B (Entrepôt Royal) .....	16
Bâtiment E (Produits dangereux) .....	16
Situation future prévisible .....	17
<b>Présentation du projet .....</b>	<b>19</b>
Identification des interventions .....	19
Programme et surfaces .....	26
Bâtiment A - Sheds .....	26
Bâtiment B – Entrepôt Royal .....	29
Bâtiment E .....	33
Justification et objectifs du projet .....	34
Justification et objectifs .....	34
Calendrier de mise en œuvre .....	34
Synthèse des différentes solutions envisagées .....	34
<b>Evaluation des incidences .....</b>	<b>35</b>
Environnement social et économique .....	35
Description des fonctions projetées .....	35
Heures d'ouvertures .....	36
Occupation .....	37
Charges d'urbanisme .....	38
Compatibilité avec les fonctions avec l'environnement du projet .....	38
Incidences du chantier .....	38
Mesures prises et/ou prévues pour réduire les incidences .....	38
Incidences sur le sol, le sous-sol et les eaux .....	39
Qualité de l'air .....	39
Ventilation des locaux .....	39
Qualité de l'air à au voisinage du site .....	39
Mesures prises et/ou prévues pour réduire les incidences .....	39
Environnement sonore et vibratoire .....	40
Sources de bruits .....	40
Groupes de ventilation .....	40
Activités .....	40
Mesures prises et/ou prévues pour réduire les incidences .....	40
Incidences sur la faune et la flore .....	40
Urbanisme, patrimoine et paysage .....	41
Situation planologique et réglementaire .....	41

Compatibilité avec la situation de référence.....	42
Compatibilité avec la situation prévisible à terme .....	42
Respect du patrimoine et incidence sur le paysage .....	42
Mesures prises et/ou prévues pour réduire les incidences.....	42
<b>Mobilité.....</b>	<b>43</b>
Accessibilité piétonne.....	43
Vélos .....	50
Transports publics .....	50
Stationnement .....	51
Livraisons .....	53
Mesures prises et/ou prévues pour réduire les incidences.....	53
<b>Microclimat .....</b>	<b>54</b>
<b>Déchets .....</b>	<b>54</b>
<b>Energie .....</b>	<b>54</b>
<b>Être humain.....</b>	<b>55</b>
Accessibilité aux personnes à mobilité réduite .....	55
Sécurité incendie .....	59
<b>Résumé non technique .....</b>	<b>62</b>
<b>Annexes.....</b>	<b>64</b>
Annexe 1 – Données d’occupation .....	65
Annexe 2 – Profils de mobilité .....	67
Annexe 3 – Tableau demande en stationnement.....	72



# Introduction

Le présent rapport d'incidences sur l'environnement (RI) concerne une demande de permis d'urbanisme relative au changement de destination et d'utilisation de locaux situés dans le bâtiment A (Sheds), B (Entrepôt Royal) et E (Dépôt des Produits Dangereux) du site de Tour-et-Taxis.

## Motif du rapport d'incidences

La demande de permis d'urbanisme est soumise à l'élaboration d'un rapport d'incidences sur l'environnement sur base de l'annexe B du Cobat :

24) équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie au sol ;

## Identification du Demandeur

Nom : Project T&T

Adresse : Rue Picard 11, 1000 Bruxelles

## Identification du chargé d'étude

Le rapport d'incidences est rédigé par le bureau Up&Cie Ingénieurs-Conseils.

Up&Cie est un bureau d'études agréé en tant que chargé d'études d'incidences en Région de Bruxelles-Capitale et réalisant fréquemment depuis une quinzaine d'années des rapports d'incidences en région bruxelloise et des notices en région wallonne.

## Notes liminaires

- i. Toutes les données concernant la situation de référence sont basées sur la situation existante de fait.
- ii. Les données d'occupation et les différentes données s'y rattachant sont basées sur une occupation complète des immeubles existants.
- iii. Les descriptions détaillées ne concernent que les zones concernées par le projet.
- iv. Toutes les analyses de la situation projetée sont réalisées sur base des plans et informations fournies par le maître d'ouvrage, les architectes et les bureaux d'études cités en couverture.
- v. Pour faciliter la lecture du rapport et améliorer la perception des ordres de grandeur, certaines données chiffrées sont volontairement arrondies. Toute différence de moins de 5% entre des chiffres cités dans le rapport et les formulaires ne peut, par conséquent, être considérée comme une erreur.
- vi. Sauf indication contraire, tous les relevés de mobilité sont réalisés le mardi ou le jeudi hors période de vacances scolaires et les volumes de trafic sont exprimés en UVP/h.



# Description du site

## Localisation du site

### Localisation générale

Le présent projet est situé en Région de Bruxelles-Capitale sur le territoire de la ville de Bruxelles sur le site de Tour-et-Taxis au sein de l'îlot constitué par l'Avenue du Port, la rue Picard, la rue de l'Escaut, la rue du Laekenveld, la rue de la Sambre, le Boulevard du Jubilé, la rue Dieudonné Lefèvre et la rue de l'Entrepôt.

Le projet concerne es locaux situés dans le bâtiment A (également appelé Sheds ou Magasins), dans le bâtiment B (Entrepôt Royal) et le bâtiment E (Dépôt des Produits Dangereux).

Figure 1, Localisation de site





## Localisation par rapport aux parcelles cadastrales

Les bâtiments concernés par le projet sont situés sur les parcelles référencées au cadastre à Bruxelles, 14<sup>ème</sup> division, section P, parcelles n° 141-Y (ex 141-T), 141-X, 141-P et 141-A2.

Figure 2, Localisation par rapport au parcellaire cadastral



## Localisation des zones d'intervention

Les figures reprises en page 20 et suivantes localisent les locaux concernés par les changements de destination ou d'utilisation.

## Situation existante de droit

### Situation planologique

#### Plan régional d'affectation du sol (PRAS)

Les trois bâtiments sont situés dans la Zone d'intérêt régional 6B.

#### Plan particulier d'affectation du sol (PPAS)

Les trois bâtiments sont situés dans le périmètre du Plan particulier d'affectation du sol « Tour et Taxis ».

Les trois bâtiments sont situés en « Zone E » au Plan des affectations.

Chaque bâtiment constitue une « Zone de constructions remarquables » au Plan d'implantation.

### Situation urbanistique : Bâtiment A (Sheds)

Le tableau ci-dessous reprend l'historique des permis d'urbanisme pour ce bâtiment.

Tableau 1, Liste des permis d'urbanisme

ID	Zones / bâtiments modifiés	Objet
PU+PE 1 37P/01 (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 <sup>2</sup> 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+PE 8 (5/09/2013)	M4	Modification bâtiment M4 Modification du parking (167 -> 84pl)

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	Padel Sheds	Installation d'un centre d'entraînement pour la pratique du Padel dans le Shed n°4.

Certains permis constituant des modifications partielles du bâtiment, la situation globale pour l'ensemble du bâtiment a dû être reconstituée sur la base des plans des différents permis. Elle est illustrée sur les figures ci-dessous.

Les superficies de plancher ont été détaillées par le bureau d'architectes Archi 2000 en 2012 dans le cadre permis 04/AFD/281813 (PU-07) et ont été adaptées depuis. A l'exception du commerce situé dans le local K4, les locaux en sous-sol n'étaient pas repris dans les tableaux de superficies de plancher et les documents de 2012 ne reprenaient pas de plans des sous-sols.

*Légende des couleurs relatives au figures ci-dessous*






 EQUIPEMENT	 COMMUNS A REPARTIR
 BUREAU	
 PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS	
 COMMERCE	

Figure 3, Bâtiment A, situation existante de droit – sous-sol

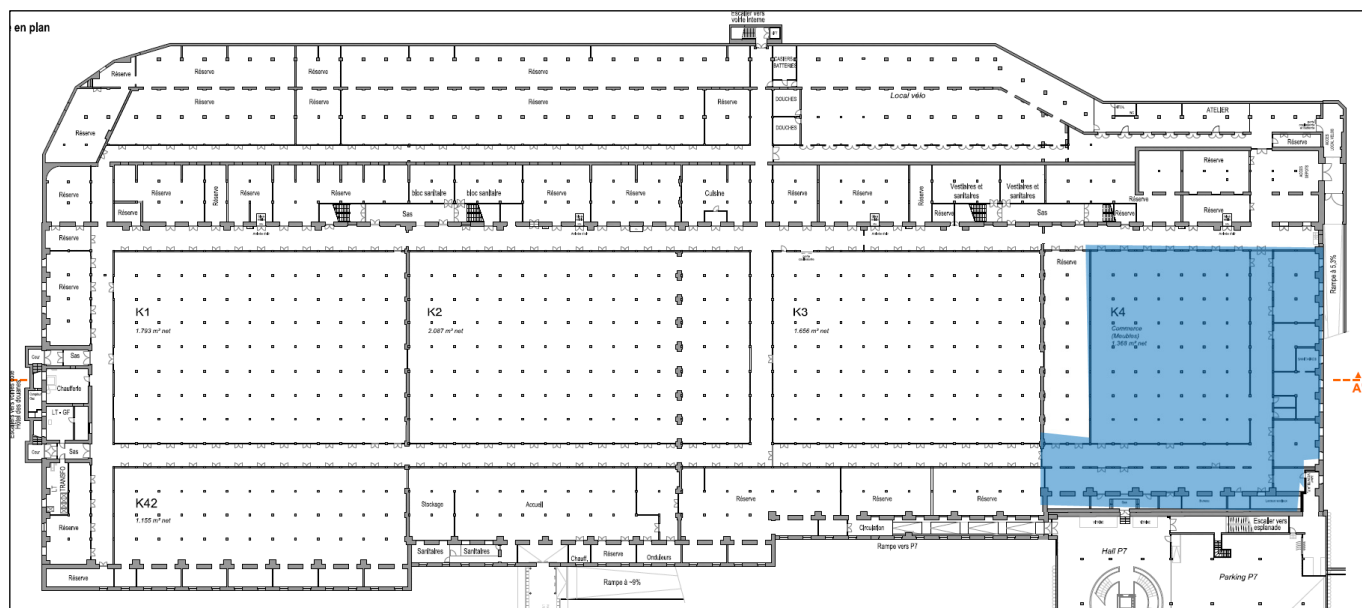


Figure 4, Bâtiment A, situation existante de droit – rez-de-chaussée

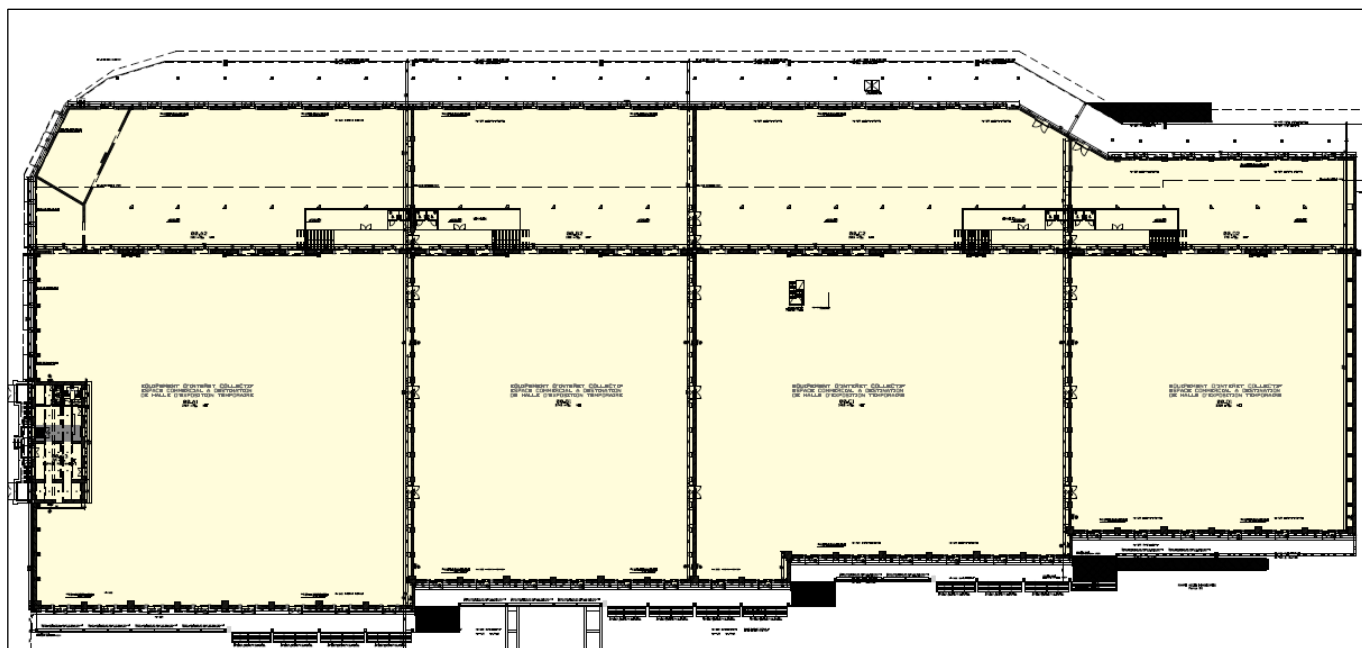
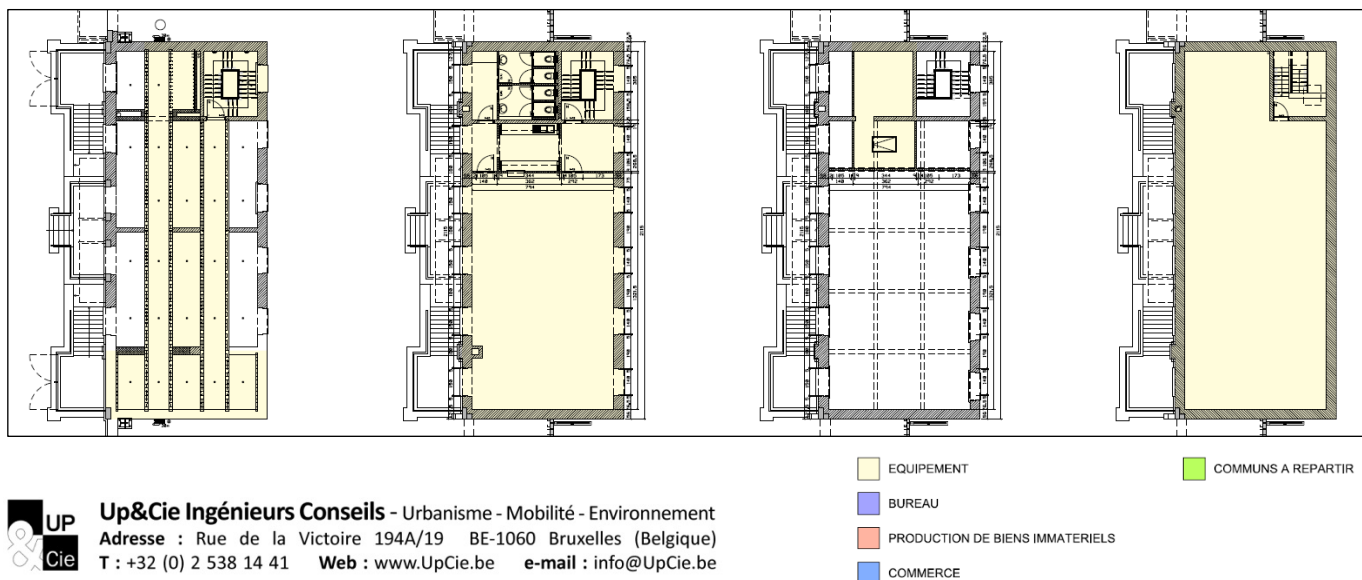


Figure 5, Bâtiment A, situation existante de droit – étages



## Situation urbanistique : Bâtiment B (Entrepôt Royal)

Le tableau ci-dessous reprend l'historique des permis d'urbanisme pour ce bâtiment.

ID	Zones / bâtiments modifiés	Objet
PU+PE 1 37P/01 (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 4 40P/05 (11/03/2010)	P1	Extension parking P1 (102 pl)
PU+PE 7 21P/10 04/AFD/281813 (5/07/12)	IBGE P3 + P4 + P5 + P5-D + P6 + P7	Démolition halle de transit (-972m <sup>2</sup> 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 ( <i>délivré à titre temporaire</i> ) Déplacement aire de jeux crèche Modification des parkings P5 : déplacement

Les superficies de plancher ont été détaillées en 2012 dans le cadre permis 04/AFD/281813 (PU-07).

Figure 6, Bâtiment B, situation existante de droit – sous-sol

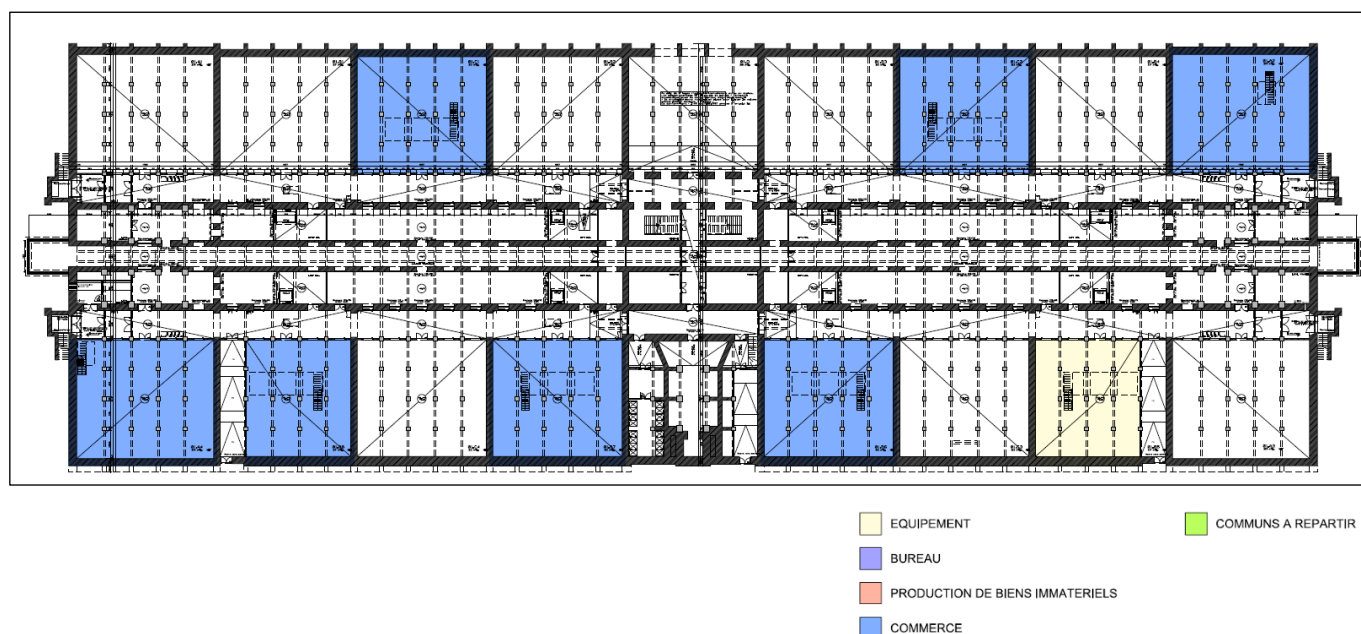




Figure 7, Bâtiment B, situation existante de droit – rez-de-chaussée

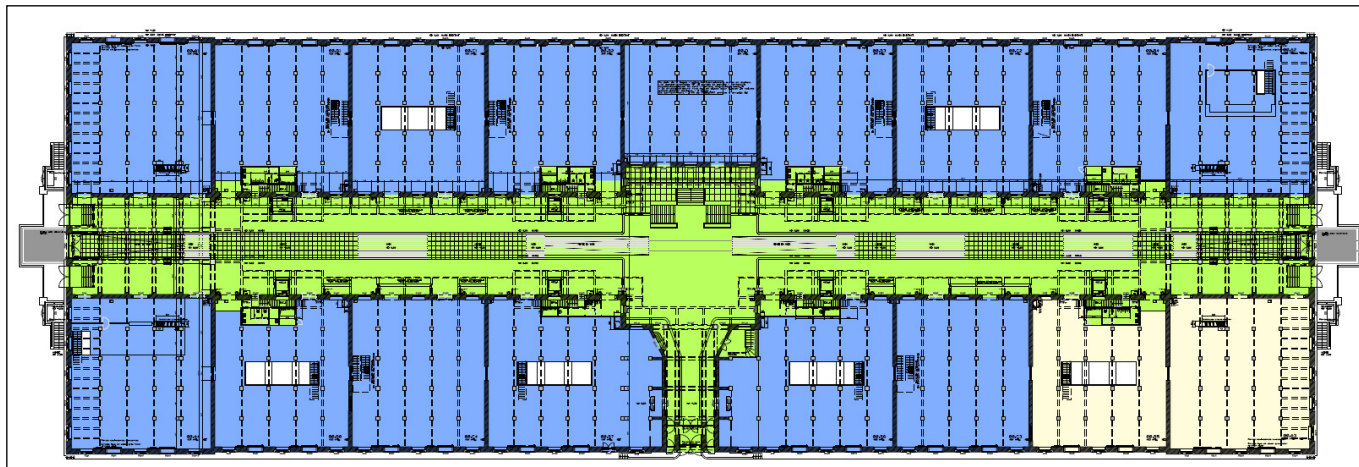


Figure 8, Bâtiment B, situation existante de droit – 1<sup>er</sup> étage

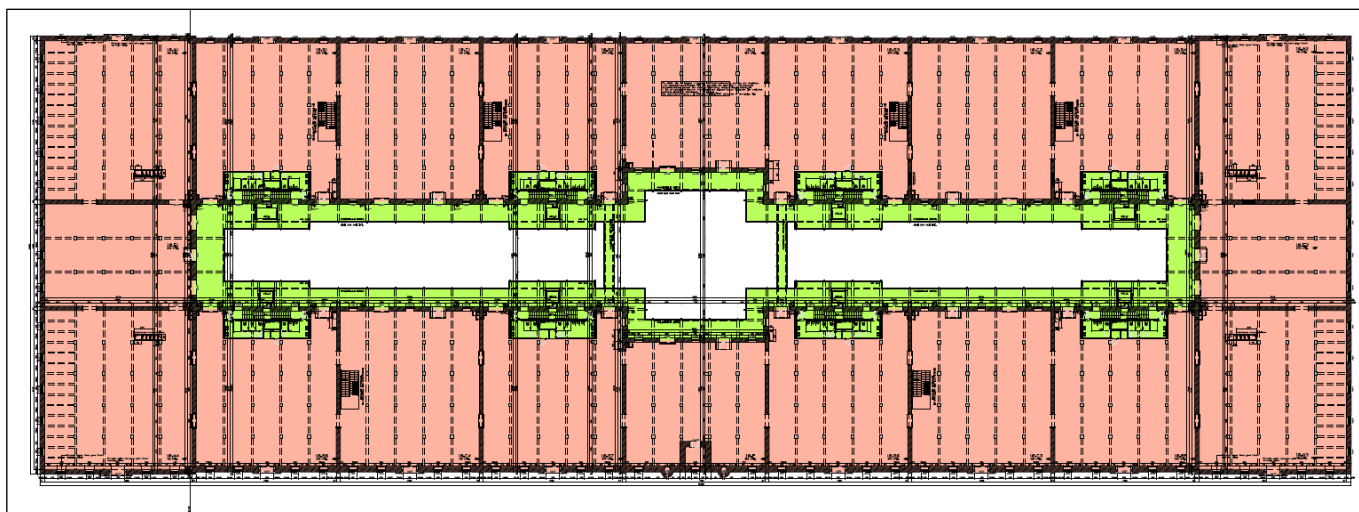
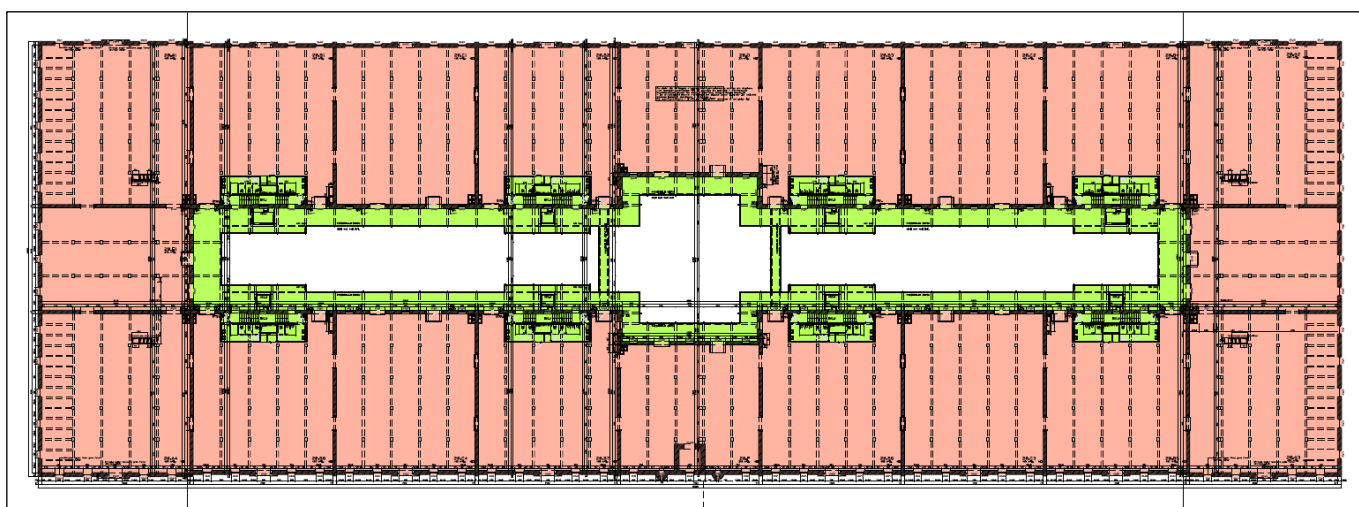


Figure 9, Bâtiment B, situation existante de droit – 2<sup>ème</sup> étage



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



Figure 10, Bâtiment B, situation existante de droit – 3<sup>ème</sup> étage

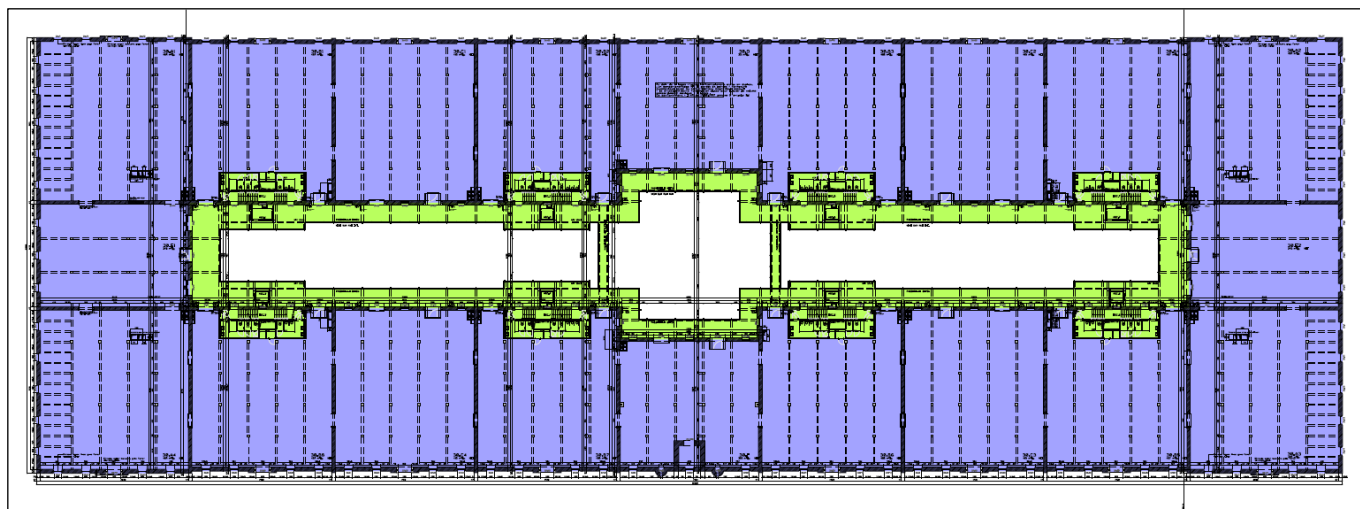
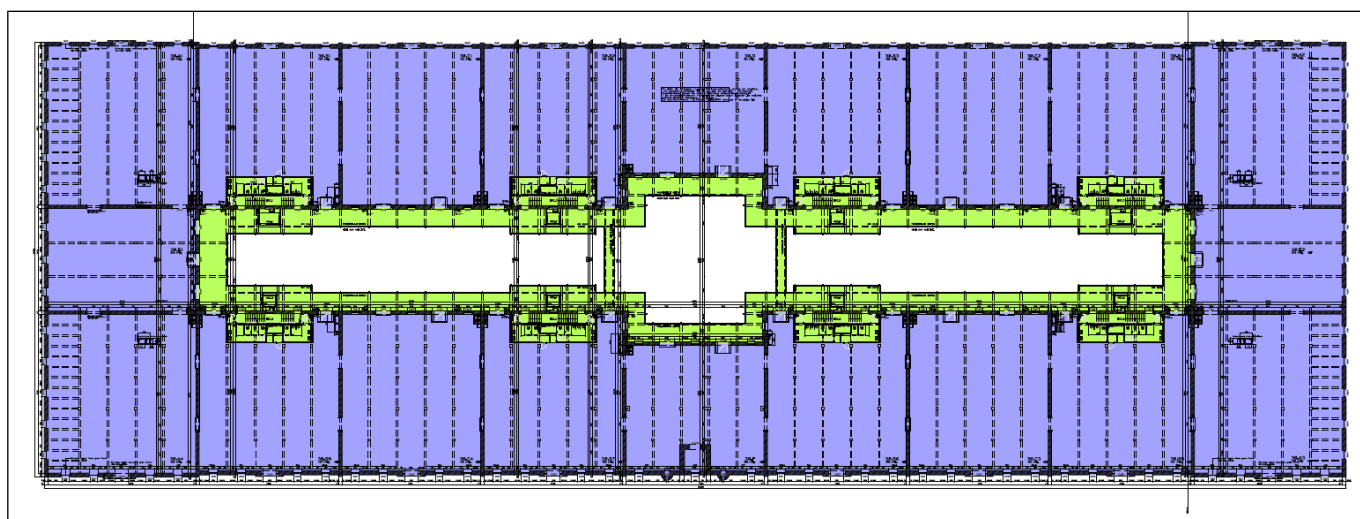


Figure 11, Bâtiment B, situation existante de droit – 4<sup>ème</sup> étage



- |  |   |
|--|---|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> EQUIPEMENT                      | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black;"></span> COMMUNS A REPARTIR |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: lightblue; border: 1px solid black;"></span> BUREAU                       |   |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: orange; border: 1px solid black;"></span> PRODUCTION DE BIENS IMMATERIELS |   |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> COMMERCE                          |   |

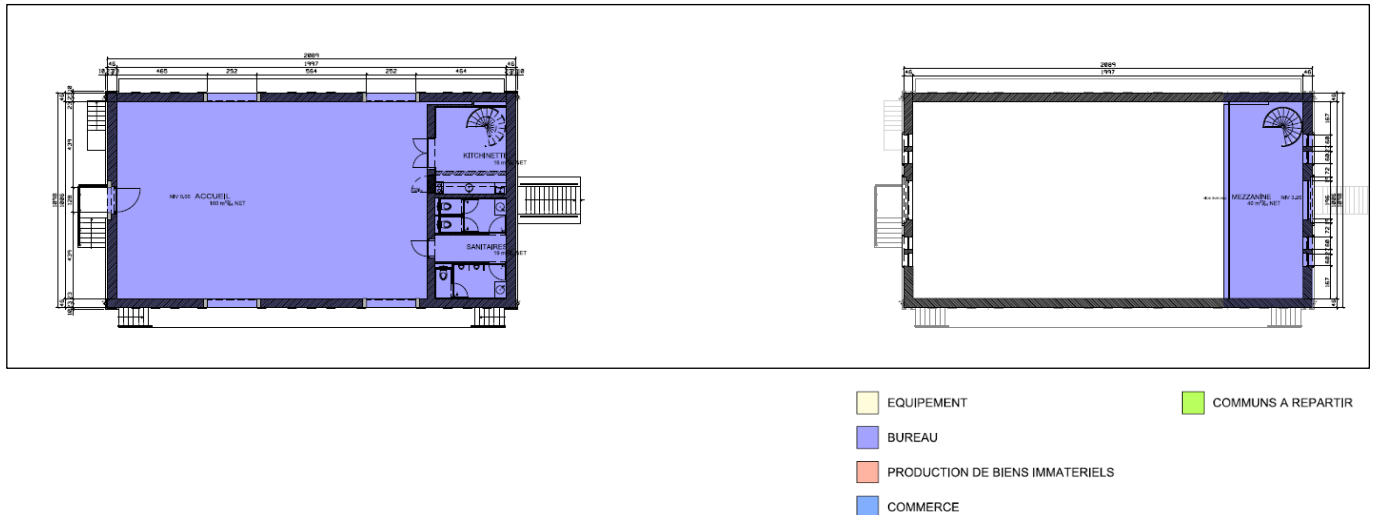
Deux volumes abritant des installations techniques sont présents en toiture et sont considérés comme des communs.

## Situation urbanistique : Bâtiment E (Produits Dangereux)

Ce bâtiment a été affecté en « bureaux » dans le cadre de la rénovation des bâtiments en 2002 (PU-01, ref : 37P/01).

La situation urbanistique est inchangée depuis.

Figure 12, Bâtiment E, situation existante de droit – rez-de-chaussée et mezzanine



## Situation existante de fait

Comme indiqué dans la note explicative, certains aménagements n'ont pas été mis en œuvre. La situation de fait ne correspond par conséquent pas tout à fait à la situation existante de droit.

## Bâtiment A (Sheds)

Au rez-de-chaussée, les locaux dédiés à Tempora et Battle Kart sont déjà occupés. Les locaux destinés aux activités associatives (salle 1bis') sont déjà fonctionnellement indépendants des salles 1 et 1 bis.

Au sous-sol, certaines modifications structurelles prévues dans le cadre du permis P475/2019 (PU-26 local à vélos) n'ont pas été mises en œuvre et certains locaux sont déjà occupés.

Le plan ci-dessous reprend la situation des locaux du sous-sol et leur destination en situation existante de fait.

La situation existante de fait sera considérée comme la situation de référence pour l'évaluation du projet.

Figure 13, Bâtiment A, situation existante de fait – sous-sol



1. Local à vélos
2. Dépôt Design
3. Tempora
4. Molembike
5. Paintball Brussel
6. Ecole du Cirque
7. Le Baixu
8. Action Team Training

## **Bâtiment B (Entrepôt Royal)**

La situation existante de fait correspond à la situation projetée.

## **Bâtiment E (Produits dangereux)**

Ce bâtiment n'a pas encore reçu d'occupation fixe depuis la rénovation des premiers en 2002.

## *Situation future prévisible*

Plusieurs projets sont en cours de développement sur le site ou à proximité :

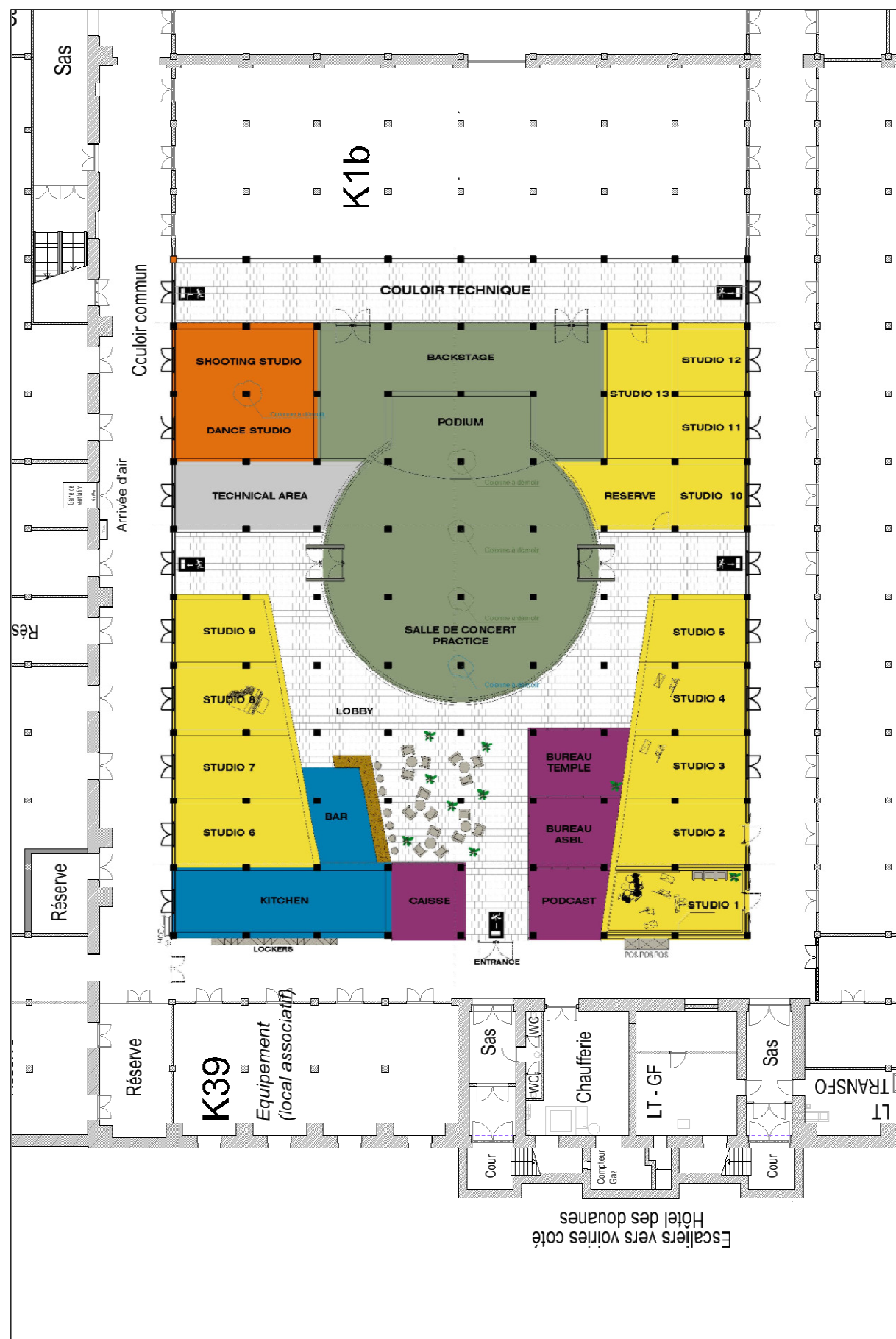
- Le projet Lake Side ;
- Le projet de réaménagement de la rue Picard dans le cadre de la création de la ligne de tram n°15 ;
- Le projet d'installation de locaux de répétition et d'une salle de concert dans le local K1a.

Le projet Lake Side est situé sur le site de Tour-et-Taxis de l'autre côté de la drève centrale. Ce projet prévoit la construction de nouveaux logements, bureaux, équipements et commerces. Bien que très important, ce projet n'est pas de nature à influencer directement le présent projet.

Le projet de création de la ligne de tram n°15 prévoit le réaménagement de la rue Picard. Ce projet n'est pas de nature à influencer directement le présent projet, car ce dernier ne prévoit que des modifications internes aux bâtiments.

Le projet d'installation de locaux de répétition et d'une salle de concert entraînera une modification de l'occupation avec une occupation maximale de 424 personnes (300 pour la salle de concert et 124 pour les locaux de répétition) pour une occupation moyenne de 60 personnes hors concerts et de 360 personnes pendant les concerts.

Figure 14, Situation projetée dans le local K1a



# Présentation du projet

## *Identification des interventions*

La demande de permis concerne le changement d'utilisation et de destination d'une partie des locaux des bâtiment A, B et E et la mise à jour pour acter la non-réalisation de certaines transformations demandées dans des permis antérieurs et non réalisées.

Certaines activités sont déjà présentes.

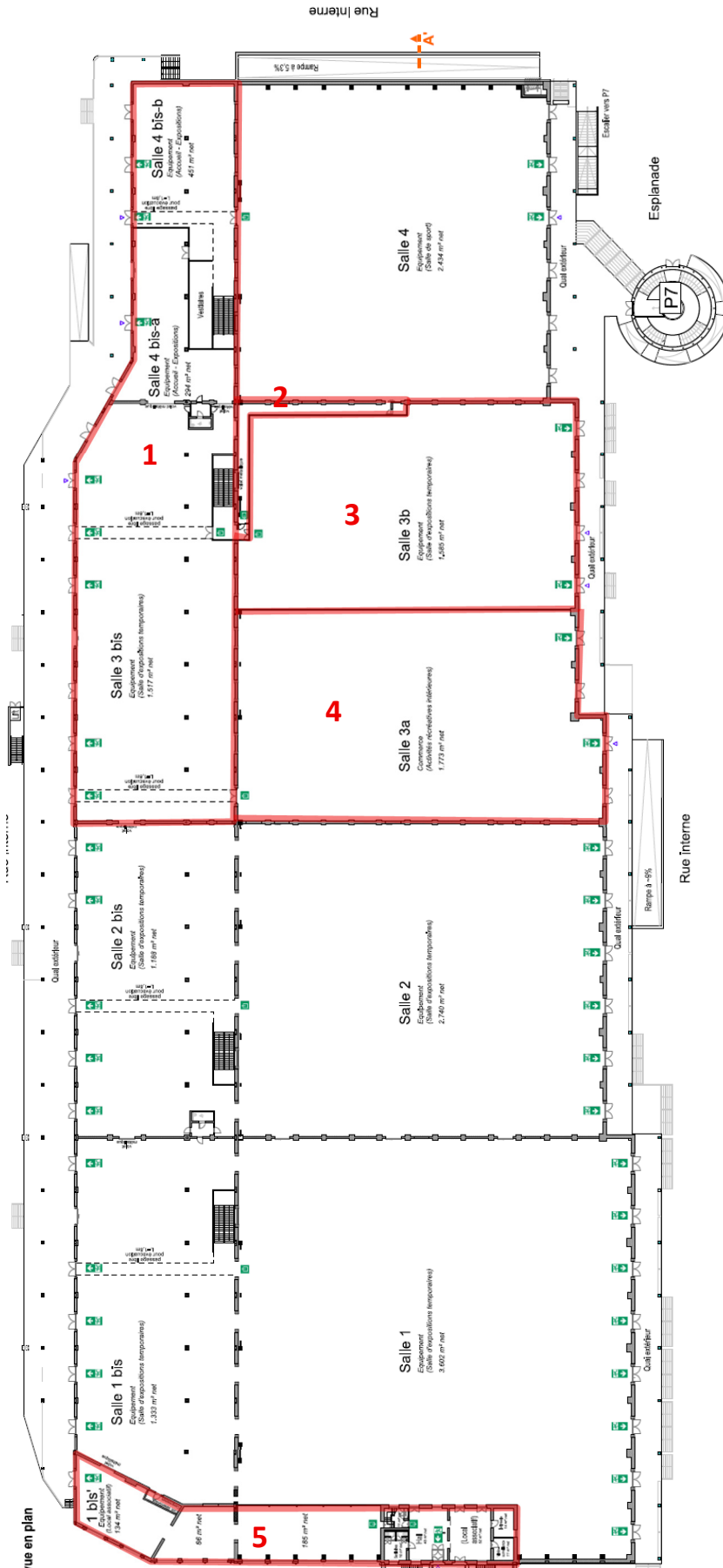
Les travaux nécessaires se limitent à des travaux de cloisonnement non soumis a permis d'urbanisme.

Les aménagements intérieurs aux locaux seront à charge des occupants qui devront, le cas échéant, solliciter les autorisations nécessaires.

Les plans ci-dessous identifient les changements par rapport à la situation actuellement autorisée.



Figure 15, Bâtiment A : zones d'intervention – Rez-de-chaussée



1 Changement d'utilisation : salles utilisées par la société Tempora.

2 Changement d'utilisation, le couloir est relié à la salle de sports.

3 Changement d'utilisation : salle dédiée aux expositions.

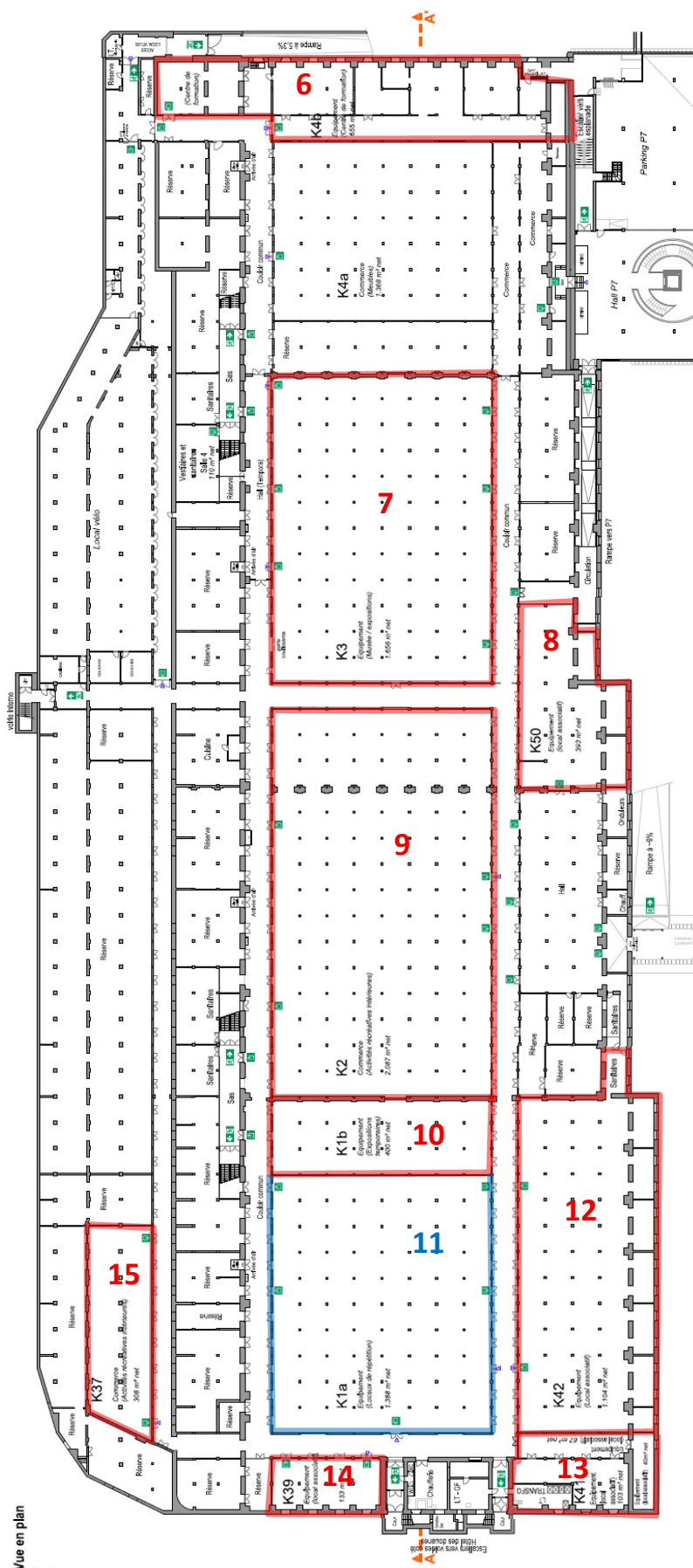
4 Changement de destination (équipement → commerce). Salle utilisée pour des activités de loisirs (piste de karting électrique).

5 Changement d'utilisation. Ces salles initialement reliées à la salle 1 seront utilisées comme locaux associatifs.

\*non repéré sur le plan : les étages situés au-dessus de 5.



Figure 16, Bâtiment A : zones d'intervention – sous-sol



6 Changement de destination, les locaux sont destinés à de l'équipement et seront occupés par le centre de formation Syntra.

7 Ce local initialement non affecté sera destiné à de l'équipement pour l'organisation d'expositions temporaires (Tempora) en lien avec les locaux du rez-de-chaussée.

8 Ce local initialement non affecté sera destiné à de l'équipement pour l'association Molembike.

9 Ce local initialement non affecté sera destiné à du commerce et utilisé pour des activités de loisirs intérieures (Paintball Brussels).

10 Ce local initialement non affecté sera destiné à de l'équipement et utilisé pour des activités d'expositions et de conférences (Project T&T).

11 Ce local est couvert par une demande de permis portée par la société Temple Studios qui souhaite y installer des locaux de répétition et une salle de concert. Ce local initialement non affecté sera destiné à de l'équipement dans le cadre de cette demande. Cette destination est également reprise ici.

12 Ce local initialement non affecté sera destiné à de l'équipement pour l'association l'Ecole du Cirque de Bruxelles.

13 Ce local initialement non affecté sera destiné à de l'équipement pour l'association Nashaf (activités culturelles).

14 Ce local initialement non affecté sera destiné à de l'équipement pour l'association Le Baixu (activités culturelles).

15 Ce local initialement non affecté sera destiné à du commerce et utilisé pour des activités de loisirs intérieures (Action Team Training).

Centre de la ville

1er étage

Zone d'intervention

Zone d'intervention

16

17

Equipements 309 m² net

Equipements 186 m² net

Commerce 331 m² net

Commerce 306 m² net

Commerce 122 m² net

Commerce 309 m² net

Commerce 250 m² net

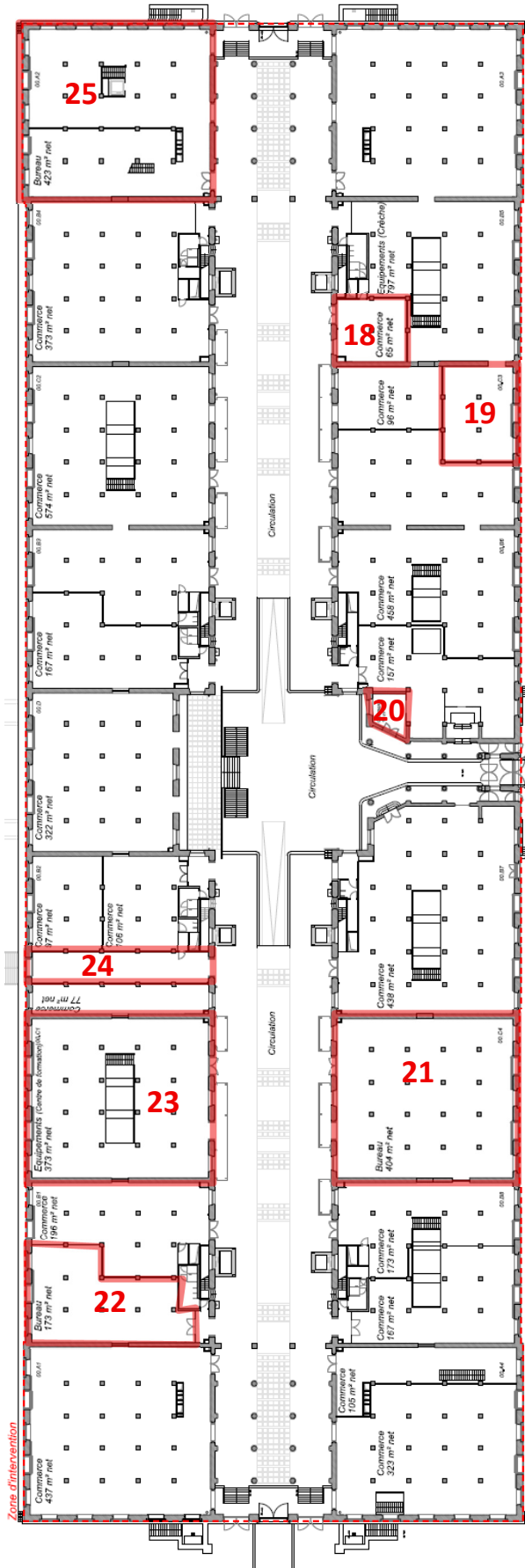
Commerce 333 m² net

Equipements 250 m² net

Equipements 250 m² net

17 Changement de destination  
Commerce → Equipement

Figure 18, Bâtiment B : zones d'intervention – Rez-de-chaussée



18 Changement de destination  
Equipement → Commerce

19 Changement de destination  
Commerce → Equipement

20 Changement de destination  
Communs → Commerce

21 Changement de destination  
Commerce → Bureaux

22 Changement de destination  
Commerce → Equipement

23 Changement de destination  
Commerce → Equipement

24 Changement de destination  
Commerce → Communs

25 Changement de destination  
Commerce → Bureaux

26 Changement de destination  
Activités production de biens  
immatériels → Equipement

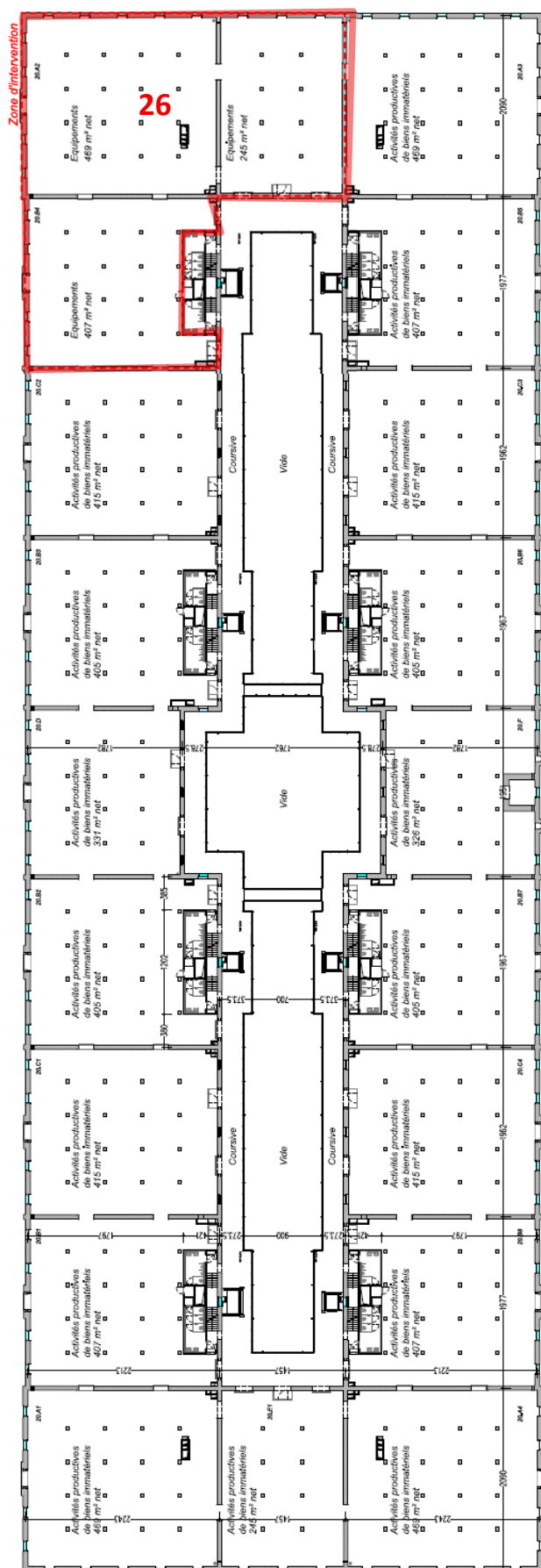
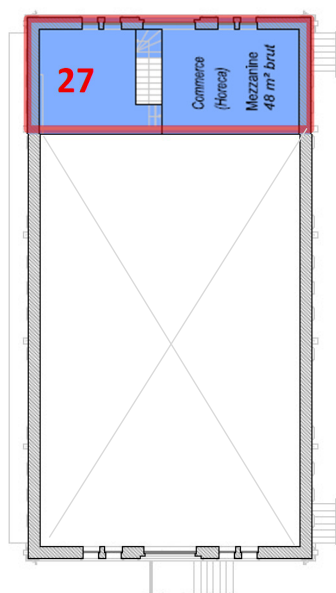


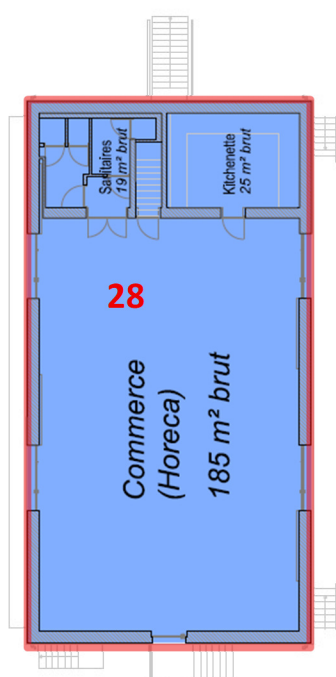
Figure 20, Bâtiment E : zones d'intervention

Premier étage



27 Changement de destination  
Bureaux → Commerces (HORECA)

Rez-de-chaussée



28 Changement de destination  
Bureaux → Commerces (HORECA)

## Programme et surfaces

### Bâtiment A - Sheds

Les tableaux ci-dessous reprennent les superficies brutes des différents locaux affectés.

Tableau 2, Bâtiment A – Sous-sol

Sous-sol				Superficie brute
N°	Occupant	Utilisation	Destination	S <sub>BRUTE</sub> (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



Tableau 3, Bâtiment A, hors sol

Rez-de-chaussée et étages				Superficie brute
N°	Occupant	Utilisation	Destination	S <sub>BRUTE</sub> (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

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 des superficies des locaux privés.

Tableau 4, Calcul des superficies de plancher par étage – Bâtiment A

Sous-sol	Privatif	Commun		Total
	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
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
	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
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
	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
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
	(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
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



## Bâtiment B – Entrepôt Royal

Les tableaux ci-dessous reprennent les superficies brutes des différents locaux. 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.

Tableau 5, Superficies brutes des locaux – détail – Bâtiment B – Rez-de-chaussée

N°	Occupant	Utilisation	Destination	S <sub>BRUTE</sub>
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
<b>TOTAL</b>				<b>10.525</b>

Tableau 6, Superficies brutes des locaux – détail – Bâtiment B – Sous-sols

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

Tableau 7, Superficies brutes des locaux – détail – Bâtiment B – Premier étage

N°	Occupant	Utilisation	Destination	S <sub>BRUTE</sub>
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
<b>TOTAL</b>				<b>9.571</b>

Tableau 8, Superficies brutes des locaux – détail – Bâtiment B – Deuxième étage

N°	Occupant	Utilisation	Destination	S <sub>BRUTE</sub>
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
<b>TOTAL</b>				<b>9.571</b>

Tableau 9, Superficies brutes des locaux – détail – Bâtiment B – Troisième étage

N°	Occupant	Utilisation	Destination	S <sub>BRUTE</sub>
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
<b>TOTAL</b>				<b>9.571</b>

Tableau 10, Superficies brutes des locaux – détail – Bâtiment B – Quatrième étage

N°	Occupant	Utilisation	Destination	S <sub>BRUTE</sub>
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
<b>TOTAL</b>				<b>9.575</b>

Tableau 11, Superficies brutes des locaux – détail – Bâtiment B – Cinquième étage

N°	Occupant	Utilisation	Destination	S <sub>BRUTE</sub>
50.01		local technique	A répartir au prorata	145
50.02		local technique	A répartir au prorata	145
TOTAL				290

Tableau 12, 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%

Tableau 13, Superficies de plancher par étage – Bâtiment B (incluant les espaces communs répartis au prorata des surfaces privatives)

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

## Bâtiment E

Pour ce bâtiment les superficies brutes correspondent aux superficies de plancher.

Tableau 14, Bâtiment E

N°	Utilisation	Destination	S <sub>BRUTE</sub>
E0	Café / restaurant	Commerce	229
E1	Café / restaurant	Commerce	49

## *Justification et objectifs du projet*

### **Justification et objectifs**

Le projet vise à limiter la dépendance du bâtiment aux activités événementielles et à diversifier les services, équipements et activités de loisirs pour les habitants et les travailleurs di site, du quartier et de la zone nord-ouest de Bruxelles.

### **Calendrier de mise en œuvre**

Le projet sera mis en œuvre à l'obtention du permis.

### **Synthèse des différentes solutions envisagées**

Sans objet

# Evaluation des incidences

## Environnement social et économique

### Description des fonctions projetées

#### Bâtiment A

Les fonctions projetées sont :

- L'organisation de foires, bourses et événements dans les salles 1, 1bis, 2 et 2 bis situées au rez-de-chaussée et dont les sanitaires sont situés au sous-sol. Ces activités sont encadrées par T&T Services. Ces activités sont présentes sur le site depuis 2002. La surface dédiée à ces activités est réduite par rapport à la situation historique depuis 2023.
- Des expositions permanentes et/ou temporaires dans plusieurs espaces :
  - Un ensemble de locaux destinés à des expositions temporaires et permanentes exploités par la société Tempora. Cet espace comprend trois salles, une salle de 1.080 m<sup>2</sup> abritant l'exposition permanente « World of Mind » et deux salles de 550 m<sup>2</sup> et 1.810 m<sup>2</sup> utilisées pour des expositions temporaires. L'accès aux salles se fait par un espace d'accueil situé au rez-de-chaussée.
  - Un espace polyvalent de 1.600 m<sup>2</sup> situé au rez-de-chaussée, exploité par T&T Services et loué à des organisateurs (exemple : "Tintin, l'aventure immersive"). Cette utilisation est déjà autorisée.
  - Un espace polyvalent de 1.390 m<sup>2</sup> (local K1a) situé au sous-sol, exploité par T&T Services et loué à des organisateurs (exemple : organisation de conférences et séminaires via Brussels Venues).
  - Un espace polyvalent de 400 m<sup>2</sup> (local K1b) situé au sous-sol, exploité par T&T Services et loué à des organisateurs (exemple : organisation de conférences et séminaires via Brussels Venues).
- Des activités socio-culturelles :
  - Des activités d'apprentissage des arts du cirque pour enfants et adultes. Ces activités sont réalisées par l'Ecole du cirque de Bruxelles. Elles sont déjà présentes sur le site depuis plusieurs années. La superficie dédiée à cette activité est inchangée.
  - Des salles de cours / ateliers pour la formation d'adultes. Ces locaux seront exploités par l'asbl Syntra.
  - Le centre culturel « Le Baixu » occupant un espace de 130 m<sup>2</sup> situé au sous-sol ;
  - Le centre culturel « Nashaf » occupant un espace de 210 m<sup>2</sup> situé au sous-sol ;
  - L'association « Molembike » s'occupant de la réparation de vélos et organisant des formations et des ateliers « Do it yourself » ;
- Une piste de karting électrique exploitée par la société BattleKart. Cette activité est présente sur le site depuis 2023.
- Une salle dédiée à l'organisation d'activités récréatives exploitée par la société Paintball Brussels. Les activités prévues sont : bubble football, babyfoot géant, indoor paintball, tir parcours airsoft, lancer de hache. Ces activités ne sont pas encore présentes.
- Un centre pour la pratique du padel comportant 8 terrains indoor et disposant de sanitaires, de vestiaires et d'un espace de rencontre (lounge). Cette utilisation est déjà autorisée.

- Un magasin de meuble (Dépôt Design). Ce magasin est installé sur le site depuis plusieurs années. Les locaux sont modifiés et réduits par rapport à la situation autorisée.
- Des activités de « teambuilding » pour entreprises organisées par la société Action team training.
- Un local à vélos destinés aux occupants du site de Tour-et-Taxis.

### Bâtiment B

Les modifications concernent une actualisation de la destination de certains locaux par rapport à leur occupation réelle. Le mix d'activités du bâtiment n'est pas changé.

### Bâtiment C

Ce bâtiment actuellement vide et situé à proximité des étangs sera destiné au commerce afin d'y établir un établissement HORECA en lien avec les espaces extérieurs.

## Heures d'ouvertures

Le tableau ci-dessous reprend les périodes d'activité des différentes fonctions.

Les événements peuvent avoir de larges plages d'occupation. Ils sont ponctuels (un à quelques jours) et de tailles fortement variables (quelques centaines à plusieurs milliers de personnes).

Les expositions temporaires ne sont par essence pas présentes en continu sur le site. Quand elles ont lieu, c'est généralement pour plusieurs semaines voire plusieurs mois.

Les associations culturelles sont actives sur des périodes plus restreintes, principalement en soirée et parfois en journée le weekend.

Les autres fonctions ont des périodes d'ouverture plus stables, généralement suivant des horaires décalés correspondant à ceux des commerces (10h à 18h00).

Tableau 15, Horaires d'ouverture

Occupants	Semaine	WE
Events (T&T)	10h - 24h (*)	10h - 24h (*)
Expos (T&T)	10h - 18h (*)	10h - 18h (*)
Tempora	10h - 18h	10h - 18h
Paddel	11h - 23h	11h - 22h
BattleKart	-	10h - 24h
Ecole du cirque	9h30 - 22h	9h30 - 22h
Syntra	08h30 - 19h30	9h - 13h30
Dépôt Design	10h30 - 18h30	10h30 - 18h30
Paintball Brussel	10h - 22h	10h - 22h
Le Baixu	-	18h - 24h
Nashaf	-	18h - 24h
Action team training	10h - 18h	-
Molenbike	18h - 21h (*)	-

(\*) seulement certains jours



## Occupation

L'occupation des espaces dédiés au évènements est inchangée. L'occupation de ces espaces est ponctuelle lors des évènements d'une durée de quelques heures à quelques jours pour le plus grands. Entre les évènements, l'occupation est limitée (équipes de montage / démontages, techniciens ...). En fonction des scénarios d'occupation définis en concertation avec le SIAMU dans le cadre de permis antérieurs, l'occupation maximale pour les salles 1 et 2 (principales et bis) peut atteindre jusqu'à 5.572 personnes (au lieu de 8.567 lorsque le salle 3 était encore disponible).

L'occupation maximale des salles pour expositions a été estimée en tenant des ratios standards suivants :

- 3 à 6 m<sup>2</sup> par personne pour des expositions courantes ;
- 6 à 10 m<sup>2</sup> par personne pour des expositions de type immersives.

Le premier ratio est utilisé pour l'ensemble des salles utilisées pour des expositions à l'exception de la salle K3b (WOM) pour laquelle le second ratio est utilisé.

Pour le centre de padel l'occupation maximale normale pour la salle de l'ordre de 50 à personnes (32 joueurs, 2 à 4 travailleurs, 16 accompagnateurs). Exceptionnellement (stages, compétitions), le nombre de participants et d'accompagnants peut être plus élevé. La jauge d'occupation avait été fixée à 300 personnes.

Les activités récréatives sont généralement assez extensives avec des ratios d'occupation plus faibles. Nous avons considéré un ratio de 25 à 50 m<sup>2</sup> par personne.

Pour Syntra, nous avons considéré les ratios de 10 à 20 m<sup>2</sup> par personne. Ceux-ci sont supérieurs à ceux d'une activité d'enseignement classique (soit de 6 à 10 m<sup>2</sup> par personne incluant, les couloirs et fonctions annexes) pour tenir compte qu'il s'agit d'ateliers (généralement en petits groupes et nécessitant une infrastructure plus grande) et non de salles de cours. Le même ratio est utilisé pour l'école du cirque et pour les locaux d'Action Team Training.

La superficie du commerce spécialisé Dépôt Design est réduite (de 1.820 à 1.440 m<sup>2</sup>). L'occupation sera réduite proportionnellement. Pour ce type de magasin « showroom », on considère entre 10 et 15 m<sup>2</sup> par personne.

Le site web de l'espace culturel Baixu renseigne des capacités comprises entre 80 (public assis) et 120 personnes (public debout) auxquels il faut ajouter les artistes et les travailleurs. Cela correspond à un ratio de 1 à 1,5 m<sup>2</sup> par personne. Les mêmes hypothèses seront utilisées pour Nashaf.

Pour tenir compte de la diversité des occupants et des pics de fréquentation qui ne seront pas simultanés, nous considérerons une occupation équivalente à la moyenne des valeurs définies pour les différentes activités, soit :

- En journée :
  - 620 personnes pour les activités permanentes ;
  - 1.500 personnes pour les expositions temporaires et conférences ;
  - jusqu'à 5.500 personnes pour les évènements.

- En soirée :
  - 300 personnes pour les activités permanentes ;
  - 225 personnes pour les activités culturelles.

## Charges d'urbanisme

Le projet est soumis à charge d'urbanisme car il prévoit la création de plus de 2.000 m<sup>2</sup> de commerce.

## Compatibilité avec les fonctions avec l'environnement du projet

Les fonctions prévues (dont certaines sont déjà présentes) seront compatibles avec les fonctions présentes dans les bâtiments et au voisinage du site et renforceront la diversification des activités en complétant l'offre des activités présentes qui sont principalement axées sur la culture et les loisirs.

Les fonctions prévues sont également compatibles avec les projets identifiés en situation future prévisible.

## Incidences du chantier

La mise en œuvre ne nécessite pas de travaux lourds et le chantier sera organisé en fonctions des évènements prévus.

## Mesures prises et/ou prévues pour réduire les incidences

- Cloisonnement de l'espace.
- Accès indépendants.
- Gestion du chantier en concertation avec l'organisation d'évènements.

## ***Incidences sur le sol, le sous-sol et les eaux***

Le projet prévoit uniquement des aménagements intérieurs et des modifications d'affectation n'entraînant pas de modification du sol ou des toitures.

Le projet ne prévoit pas d'installations à risque.

L'exploitation des locaux fera l'objet, le cas échéant d'un permis d'environnement dont la demande sera à charge de l'exploitant.

Le projet n'entraîne pas d'incidences sur le sol ou les eaux.

## ***Qualité de l'air***

### **Ventilation des locaux**

Le bâtiment est équipé d'une installation de ventilation composée de centrales de traitement d'air comprenant chacune un groupe de pulsion et une batterie de chauffe au gaz. Ces installations seront utilisées pour la ventilation des différents locaux.

### **Qualité de l'air à au voisinage du site**

Sans objet car les modifications sont uniquement intérieures et qu'il n'y a pas de modification des prises et rejets d'air.

### **Mesures prises et/ou prévues pour réduire les incidences**

- Adaptation des installations de ventilation.

## **Environnement sonore et vibratoire**

### **Sources de bruits**

Les sources de bruit potentielles du projet sont :

- les groupes de ventilation ;
- le trafic ;
- les activités.

### **Groupes de ventilation**

Les groupes sont existants et non modifiés. Il n'y par conséquent pas d'incidences.

### **Activités**

#### Bâtiment A

Les terrains sont situés dans des espaces intérieurs fermés. Il s'agit d'activités beaucoup moins bruyantes que les activités antérieures (grands événements). Les locaux sont éloignés des logements existants et des logements projetés.

#### Bâtiment B

Les changements sont ponctuels et mineurs.

#### Bâtiment E

La fonction HORECA est compatible avec l'environnement de ce bâtiment qui n'est pas situé à proximité directe de bâtiments de logements.

### **Mesures prises et/ou prévues pour réduire les incidences**

Sans objet

## **Incidences sur la faune et la flore**

Le projet prévoit uniquement des aménagements intérieurs et n'est pas de nature à entraîner des incidences sur la faune et la flore.

## Urbanisme, patrimoine et paysage

### Situation planologique et réglementaire

#### Plan régional d'affectation du sol

Les zones d'intervention sont situées dans le périmètre de la zone d'intérêt régional 6B (ZIR 6B).

##### Programme de la ZIR 6B

*Cette zone est affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux commerces, aux activités productives et aux bureaux.*

*Elle peut aussi être affectée aux logements.*

*La superficie affectée aux espaces verts publics ne peut être inférieure à 1,5 ha incluant des espaces minéralisés.*

#### Plan particulier d'affectation du sol

Les zones d'intervention sont situées dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n°09-01 « Tour-et-Taxis » adopté par le Gouvernement le 20 avril 2017.

Elles sont situées en « Zone à prescriptions particulières » dans le périmètre défini comme « Zone E ».

##### Prescriptions particulières applicables à la zone E (art. 2.6.3.)

*Les superficies maximales, en zone E, sont de 96.633m<sup>2</sup>. Ces superficies sont affectées en équipement d'intérêt collectif et de service public, bureau et commerces. Les bureaux et commerces sont limités comme suit :*

- 17.000m<sup>2</sup> maximum de commerces ;
- 40.000m<sup>2</sup> maximum de bureaux.

#### Conformité à la situation planologique et réglementaire

Le projet respecte les seuils fixés par le PPAS.

Tableau 16, Superficies de plancher à l'échelle de la Zone E

	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
<b>TOTAUX</b>	<b>21.260</b>	<b>18.435</b>	<b>28.518</b>	<b>15.240</b>	<b>83.453</b>

APBI = activité de production de biens immatériels

Tableau 17, Vérifications des seuils par affectation

	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	

## **Compatibilité avec la situation de référence**

Les aménagements proposés sont uniquement des aménagements intérieurs et ne modifient pas la volumétrie ou l'aspect extérieur des bâtiments.

## **Compatibilité avec la situation prévisible à terme**

Le projet est globalement compatible avec l'ensemble des aménagements prévus sur le site.

## **Respect du patrimoine et incidence sur le paysage**

Aucune intervention n'a d'impact visuel depuis l'extérieur.

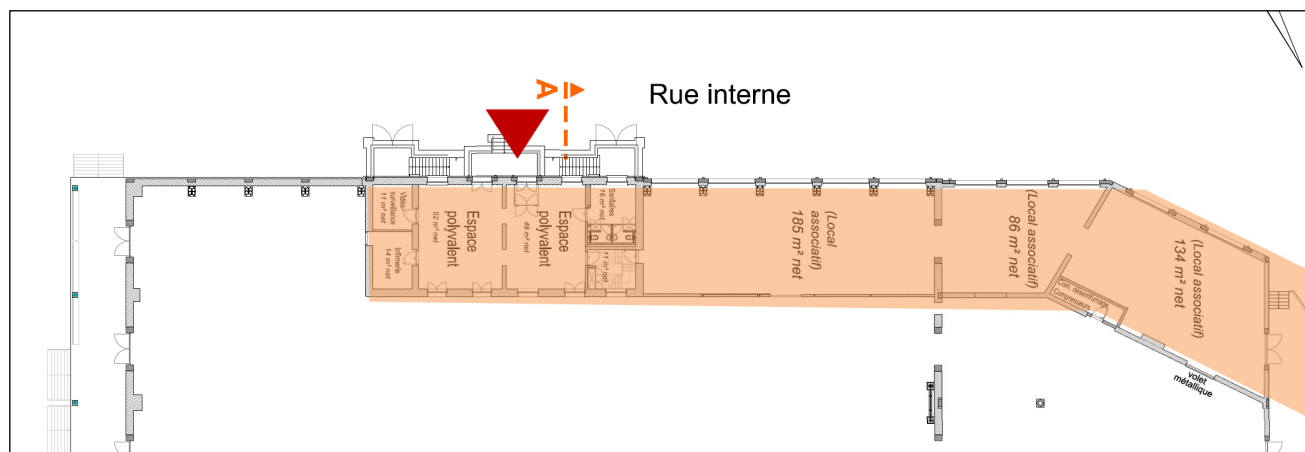
## **Mesures prises et/ou prévues pour réduire les incidences**

Sans objet.

## Accessibilité piétonne

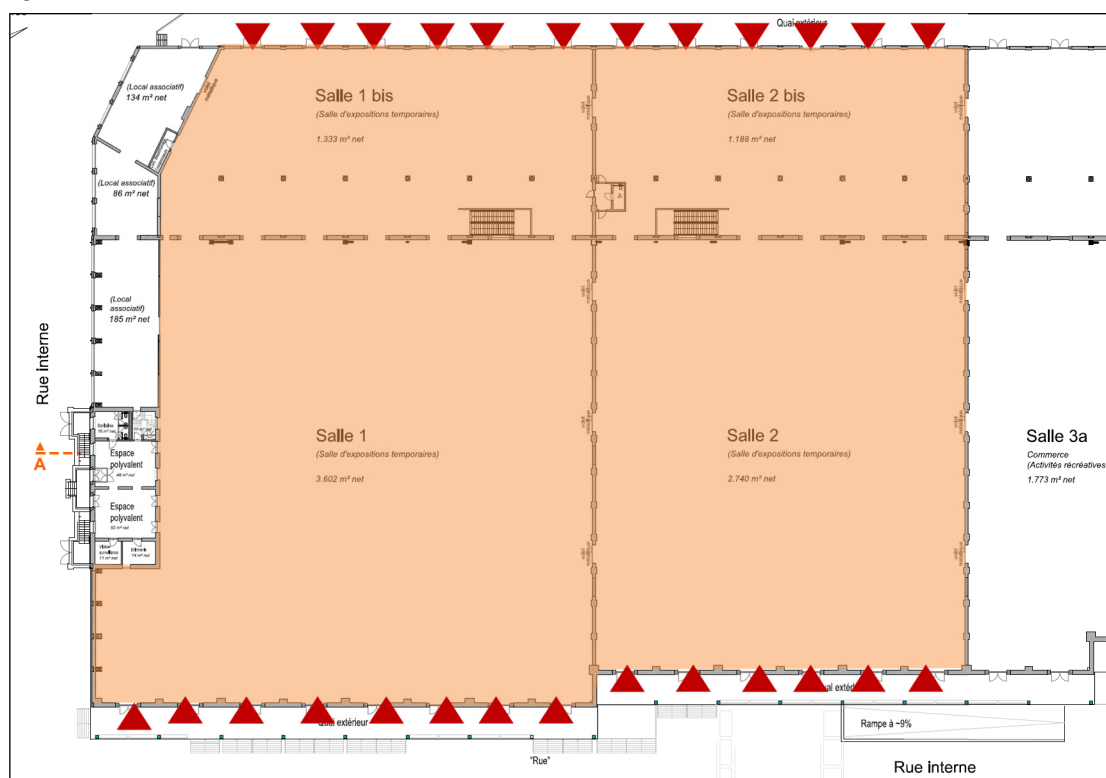
Lieutenance et salles 1' et 1bis'

Figure 21, Localisation des accès - Lieutenance et salles 1' et 1bis'



Ces salles sont accessibles depuis différentes portes donnant directement vers l'extérieurs sur les quais.

Figure 22, Localisation des accès - salles 1, 1bis , 2 et 2bis

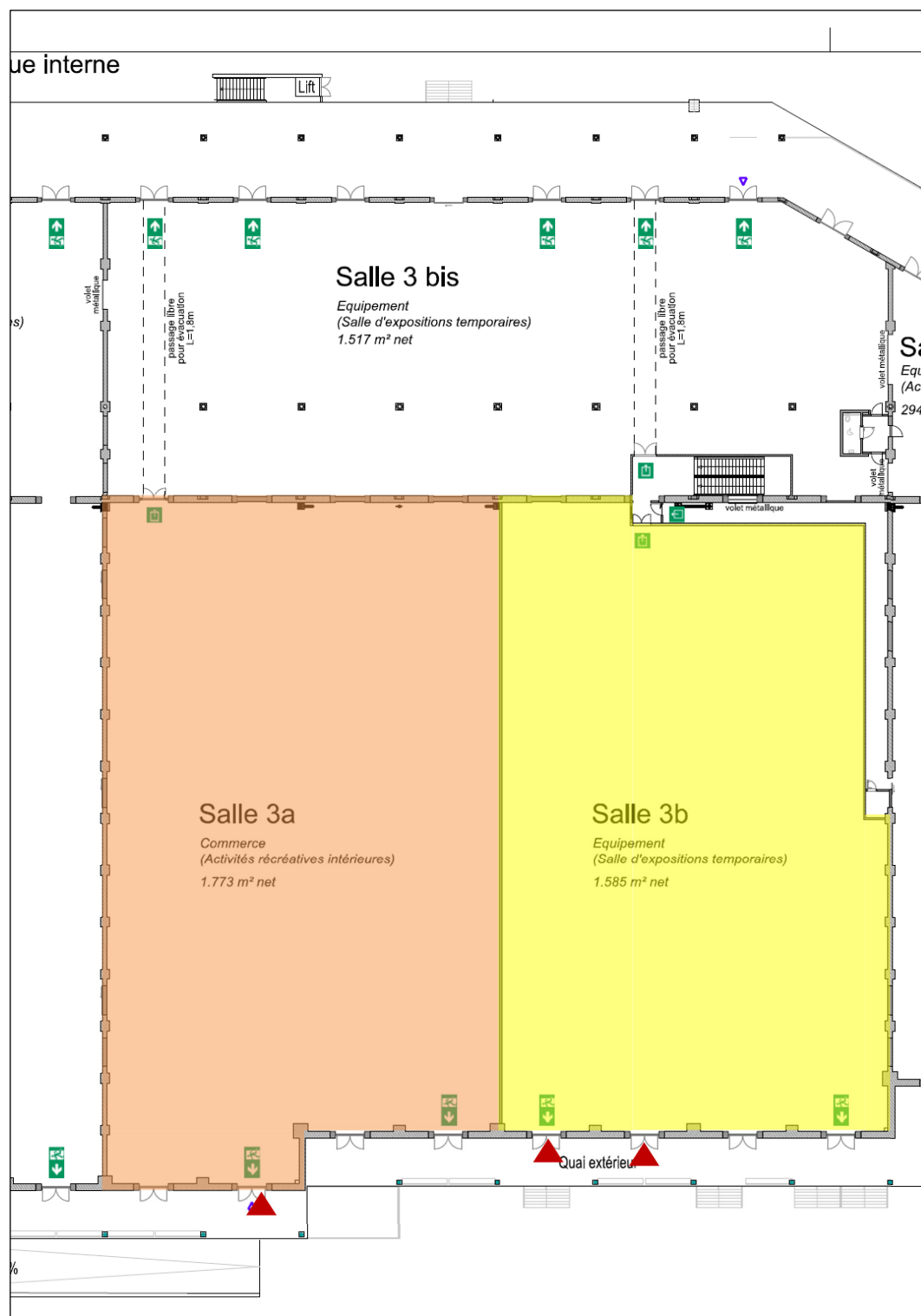




Elles peuvent être exploitées conjointement ou indépendamment.

### Salle 3a et 3b

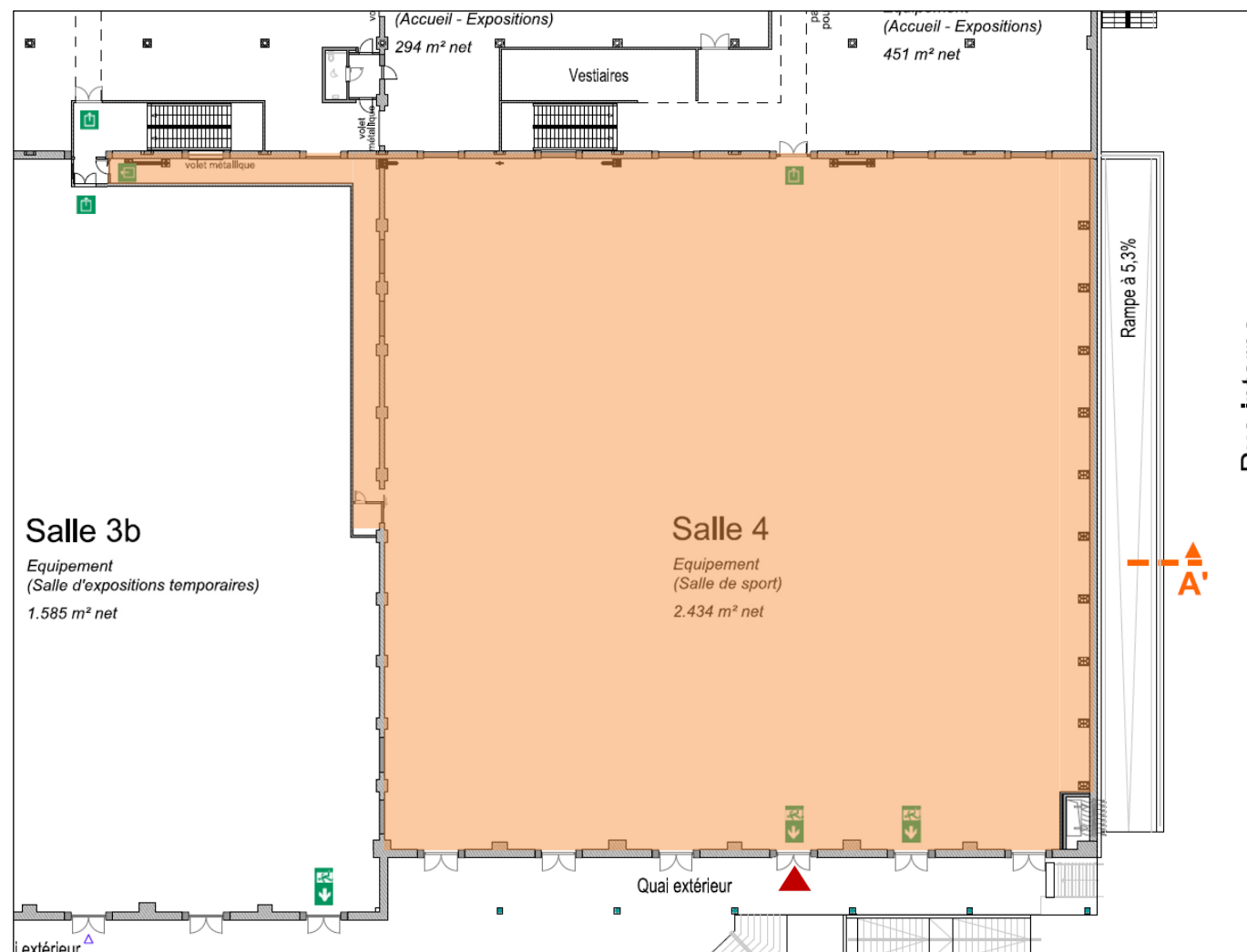
Ces salles sont accessibles depuis différentes portes donnant directement vers l'extérieur sur le quai est du bâtiment. Des sorties de secours à travers la salle 3bis sont prévues.



### Salle 4

Un couloir d'accès privatif vers les escaliers menant au sous-sol est aménagé afin de permettre l'accès aux vestiaires indépendamment de la salle 4bis. L'accès principal est inchangé.

Figure 23, Localisation des accès – salle 4



### Salles 3bis, 4 bis et K3

Les salles 3bis et 4bis sont accessibles depuis différentes portes donnant directement vers l'extérieurs sur le quai ouest du bâtiment. L'ensemble formé par les salles 3bis et 4bis-a peut être exploité indépendamment de l'ensemble formé par les salles 4bis-b et K3.

La salle 4bis-b constitue l'accès principal à la salle K3 située au sous-sol.

Figure 24, Localisation des accès – salles 3bis et 4 bis

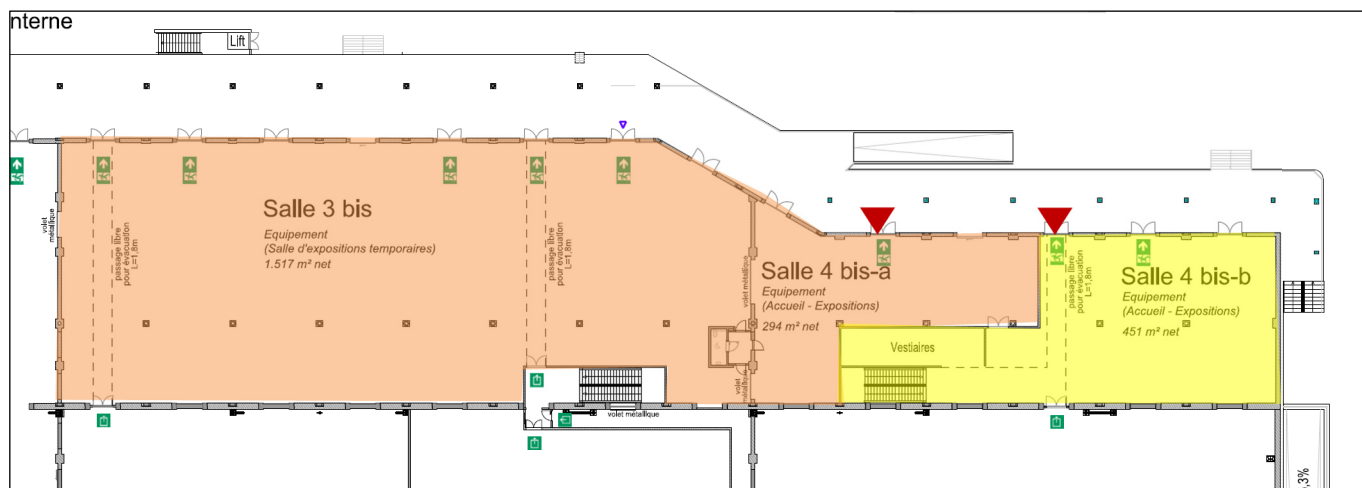
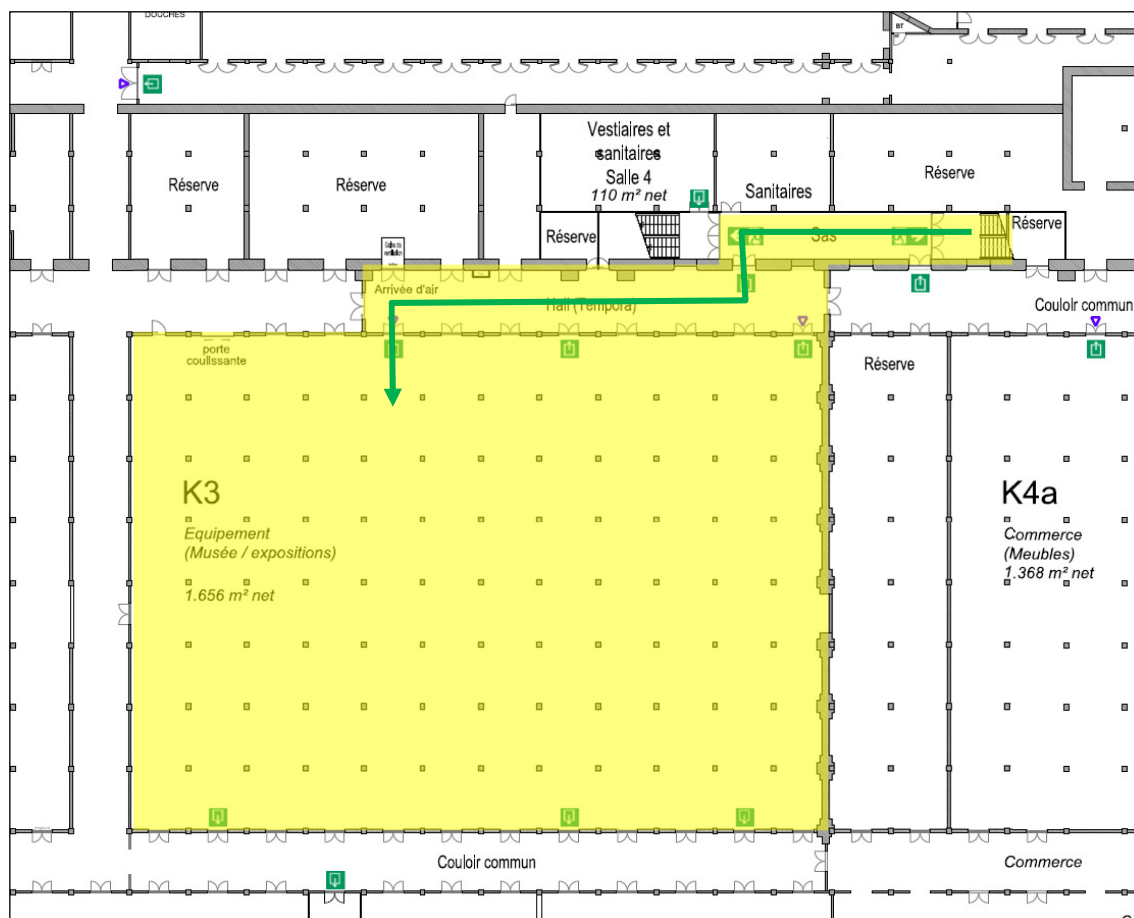


Figure 25, Localisation des accès – salles k3



### Locaux en sous-sol

Le sous-sol est accessible depuis plusieurs accès :

1. Accès depuis l'extérieur via la rampe située en façade nord ;
2. Accès depuis l'extérieur ou depuis le parking Esplanade via le niveau inférieur du cône
3. Accès depuis l'extérieur et depuis l'Entrepôt Royal via la rampe située en façade est et via le tunnel reliant les bâtiments A et B ;
4. Accès depuis l'extérieur via un escalier extérieur situé en façade est du bâtiment
5. Accès depuis l'extérieur via un escalier extérieur situé en façade est du bâtiment
6. Escalier interne vers salle 1 bis
7. Escalier interne vers salle 2 bis
8. Accès depuis l'extérieur via un escalier extérieur situé en façade ouest du bâtiment
9. Escalier interne vers salle 3 bis / Salle 4
10. Escalier interne vers salle 4 bis-b

Les principes d'accès des différents locaux situés en sous-sol sont repris sur le plan ci-contre.



L'accès au sous-sol se fera depuis la rue interne par l'escalier extérieur situé à gauche de l'entrée de la Lieutenance le long de la façade sud du bâtiment.

[illegible]



## Vélos

Des râteliers extérieurs sont situés devant les bâtiments à proximité des différents accès.

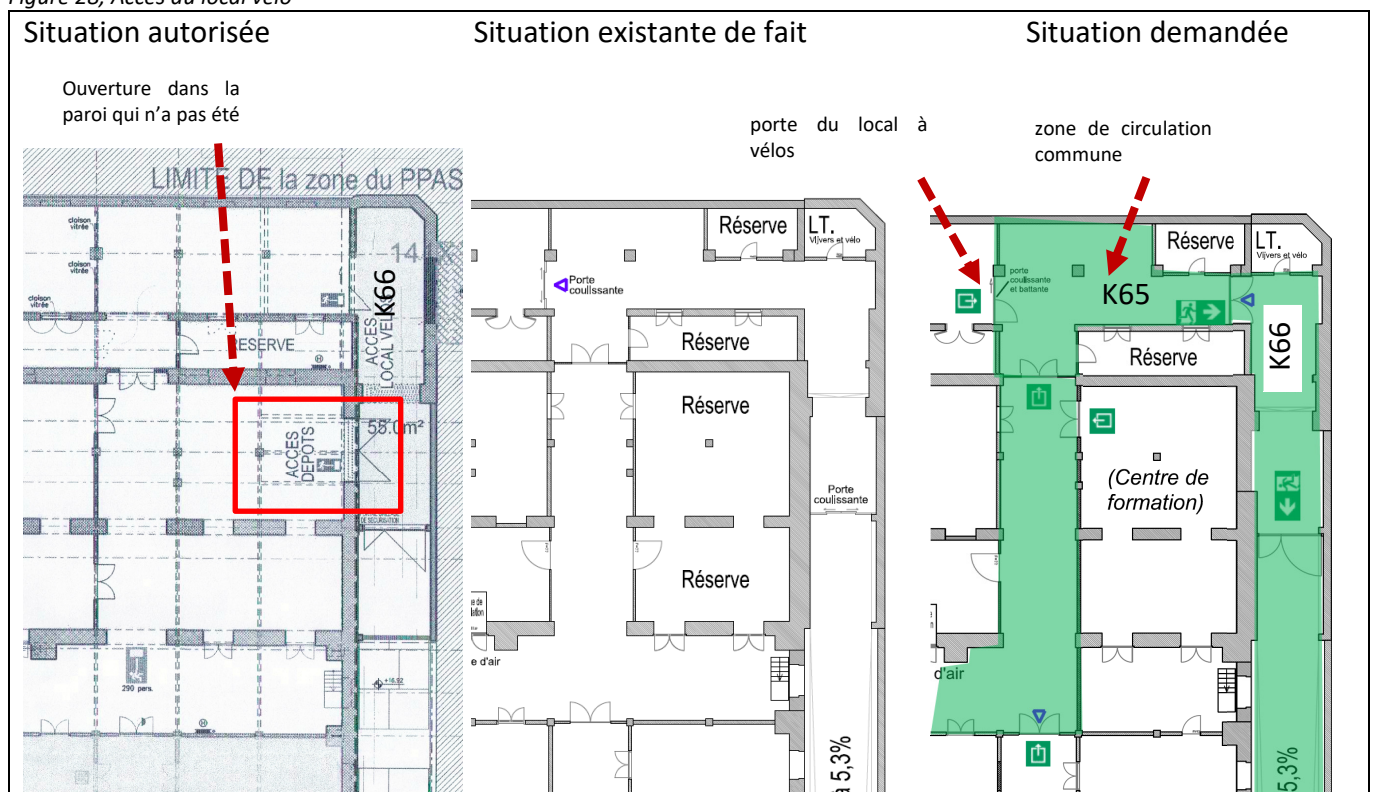
Les mesures suivantes seront prises :

- Visiteurs : utilisation des râteliers situés à proximité des bâtiments ;
- Travailleurs : les travailleurs venant à vélo auront accès au local vélos situés dans le bâtiment A.

Le local à vélos est également accessible aux travailleurs de la Gare Maritime. Dans le permis délivré en 2019 il est prévu que ce local soit également accessible au public. Les portes actuelles (portes coulissantes sans partie battante) ne répondent pas aux impositions de l'avis SIAMU de 2019. La présente demande de permis vise à permettre son ouverture future aux visiteurs du site.

L'accès du local vélos commun situé dans le bâtiment A est modifié puisque l'ouverture dans la façade nord prévue dans le permis PU 26 (P475/2019) n'a pas été réalisée. En situation existante de droit, la porte du vélo donnait sur le local K66. En situation projetée le local K65 devient une circulation commune et la porte du local à vélos est reculée de 12 mètres vers le sud.

Figure 28, Accès au local vélo



## Transports publics

Les conditions d'accessibilité sont les mêmes que pour le reste du site.

Le projet n'a pas d'incidences sur la circulation des transports publics ni sur l'accès à ceux-ci.



## Stationnement

Le projet ne prévoit pas de modification de l'offre en stationnement.

Le bâtiment A est lié au parking P7 « Esplanade » comportant 190 emplacements rotatifs. Le parking « Park Lane » comporte quant à lui 309 emplacements rotatifs en journée.

L'offre en stationnement accessible en soirée et le weekend est plus importante puisqu'une partie des emplacements destinés aux bureaux est également disponible et permet d'augmenter l'offre disponible de 200 à 300 places.

### Demande en stationnement

#### Méthode de travail

La demande en stationnement a été estimée pour la situation projetée en considérant l'ensemble des fonctions ayant accès aux parkings « Esplanade » et « Park Lane » c'est-à-dire l'Entrepôt Royal, les Sheds, le bâtiment E, l'Hôtel de la Poste (Maison de la Poste), la Gare Maritime et els bâtiments S1, S2, S3, S4, S5, Gloria (M4.2 + M4.3), D1, D2 et UV1.

Pour ce faire nous avons défini des profils d'occupation et de mobilité pour les différents occupants afin d'estimer la demande en stationnement. Nous avons ensuite confronté les résultats à la réalité du terrain sur la base des données d'utilisation à notre disposition pour les parkings existants.

#### Fonctions

Les données relatives aux fonctions ayant accès aux parkings « Esplanade » et « Lake Side » sont reprises en annexe 1. Il s'agit :

- des superficies de plancher par affectation pour l'Entrepôt Royal, et l'Hôtel des douanes et les bâtiments de la zone C ;
- des superficies brutes pour les Sheds et la Gare Maritime.

L'Hôtel des Douanes est en cours de rénovation et n'était pas occupé sur la période 2023-2025.

#### Hypothèses et profils de mobilité

Les profils de mobilité considérés pour les différentes fonctions sont repris en annexe 2.

#### Données « parkings » disponibles

Nous disposons des données suivantes :

- Statistiques d'utilisation journalière des parkings « Esplanade » et « Lake Side » sur la période s'étendant du 1er janvier 2023 au 29 avril 2025 ;
- Données détaillées d'entrées et de sorties du parking « Esplanade » pour les mois de septembre et octobre 2023 ;
- Données relatives aux abonnements des entreprises et des habitants.

Le traitement de ces données ont permis d'établir des ordres de grandeur de la demande en stationnement.

### Vérification des ordres de grandeur des estimations

Le tableau ci-dessous reprend la demande estimée sur base des différentes sources de données pour les activités déjà présente sur le site<sup>1</sup>. Il ressort de la comparaison des chiffres que les hypothèses sont conservatrices et tendent vers une surestimation de la demande en stationnement de l'ordre de 5 à 10%. Le tableau complet de calcul de la demande en stationnement sur la base des superficies des différentes fonctions est repris en annexe 3.

Tableau 18, Comparaisons des estimations de demande en stationnement

	Sur la base des superficies par affectation	Sur la base des données d'abonnement	Sur la base des données de fréquentation journalière des parking
Travailleurs	805	780	800
Visiteurs	440	(non disponible)	400
Habitants	185	160	(non disponible)

### Demande en stationnement estimée

Le tableau ci-dessous reprend la demande en stationnement pour l'ensemble des activités prévues y compris les futurs visiteurs des logements du projet Park Side (zone C phase 2) et les travailleurs et visiteurs de l'Hôtel des Douanes.

Tableau 19, Demande en stationnement future

Bâtiments / zones	Demande		
	Habitants	Travailleurs	Rotatifs
Bat. A - Sheds	0	15	195
Bat. B - Entrepôt Royal	0	402	66
Bat. E - Produits Dangereux	0	1	1
Hôtel des Douanes	0	61	3
Gare Maritime & Maison de la Poste	0	368	171
Park Lane (C1)	184	19	25

<sup>1</sup> C'est-à-dire sans Temple Studios, Nashaf, l'Hôtel des Douanes et la crèche du bâtiment C2.

### Adéquation de l'offre et de la demande en stationnement

L'offre en stationnement est celle autorisée par les différents permis octroyés incluant l'Hôtel des Douanes. Les parkings P2 et P3 ne sont pas considérés parce Project T&T prévoit l'abandon de ces parkings qui ne sont pas conformes au PPAS. L'offre en stationnement est reprise au Tableau 20.

Tableau 20, Offre en stationnement

	Habitants	Travailleurs	Rotatifs	Motos	Total
P-M7/8	323	315	280	29	947
S1	0	15	0	0	15
P-C2	0	0	0	0	0
P1	0	296	0	0	296
HDD	0	13	0	0	13
P7 (-1)	0	168	0	0	168
P7 (-2)	0	0	190	0	190

Le Tableau 21 compare l'offre (hors emplacements motos) et la demande estimée pour la journée d'un jour ouvré hors vacances scolaires (période la plus critique pour le stationnement hors grands évènements). L'offre disponible dans les parkings du site est suffisante.

Tableau 21, Adéquation de l'offre et de la demande en stationnement

Bâtiments / zones	Offre	Demande	Solde
Zone E + HDD	667	744	-77
Zones C1 & D	933	767	166
Total	1.600	1.511	89

## Livraisons

Les livraisons seront occasionnelles et se feront via le quai situé le long de la façade ouest du bâtiment. Celui-ci pourra également être utilisé pour le chargement et le déchargement de matériel. Pour les évènements, la situation est inchangée.

## Mesures prises et/ou prévues pour réduire les incidences

- Accès au local vélos situés dans le bâtiment A pour les travailleurs
- Maintien de râteliers à proximité des bâtiments.

## Microclimat

Le projet prévoit uniquement des aménagements intérieurs et n'est pas de nature à entraîner des incidences en termes d'ombres portées ou de création de tourbillons.

## Déchets

Le projet ne prévoit pas de local « déchets » spécifique. Les déchets produits par les occupants seront stockés dans leur locaux (pour rappel les locaux sont mis à disposition non aménagés et non cloisonnés). Chaque occupant a le droit de faire appel à un collecteur agréé de son choix ou à faire appel au contrat cadre de Tour-et-Taxis Services avec un collecteur (actuellement renewi).

L'enlèvement des déchets se fait généralement dans les locaux des occupants.

## Energie

Les parois extérieures du bâtiment sont inchangées et les installations techniques seront adaptées.

## Être humain

### Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Cette section concerne le bâtiment A (Sheds). Cet ancien bâtiment industriel est caractérisé par le fait d'être construit avec un rez-de-chaussée situé 1,4 mètre plus haut que les espaces qui l'entourent. Ce rez-de-chaussée est entouré par un quai. Le sous-sol est quant à lui situé 2,4 mètres sous le niveau des espaces extérieurs.

Le projet ne modifie pas les accès du bâtiment.

Plusieurs rampes et un ascenseur permettent l'accès au rez-de-chaussée (via les quais) et au sous-sol :

1. Ascenseur reliant le quai est et le sous-sol via le cône
2. Rampe permettant d'accéder au quai est
3. Rampe permettant d'accéder au sous-sol
4. Rampe permettant d'accéder au quai ouest
5. Rampe permettant d'accéder au sous-sol.

Ces infrastructures sont localisées sur la Figure 30.

La rampe (2) et l'ascenseur (1) du cône sont des infrastructures autorisées en 2014. Elles ont été conçues en fonction de normes d'accessibilité pour personnes à mobilité réduite. La rampe permet l'accès au quai situé le long de la façade est du bâtiment. L'ascenseur permet d'accéder à la zone d'accès au parking « P7 – Esplanade » située en sous-sol depuis le quai.

Figure 29, Caractéristiques des accès 1 et 2

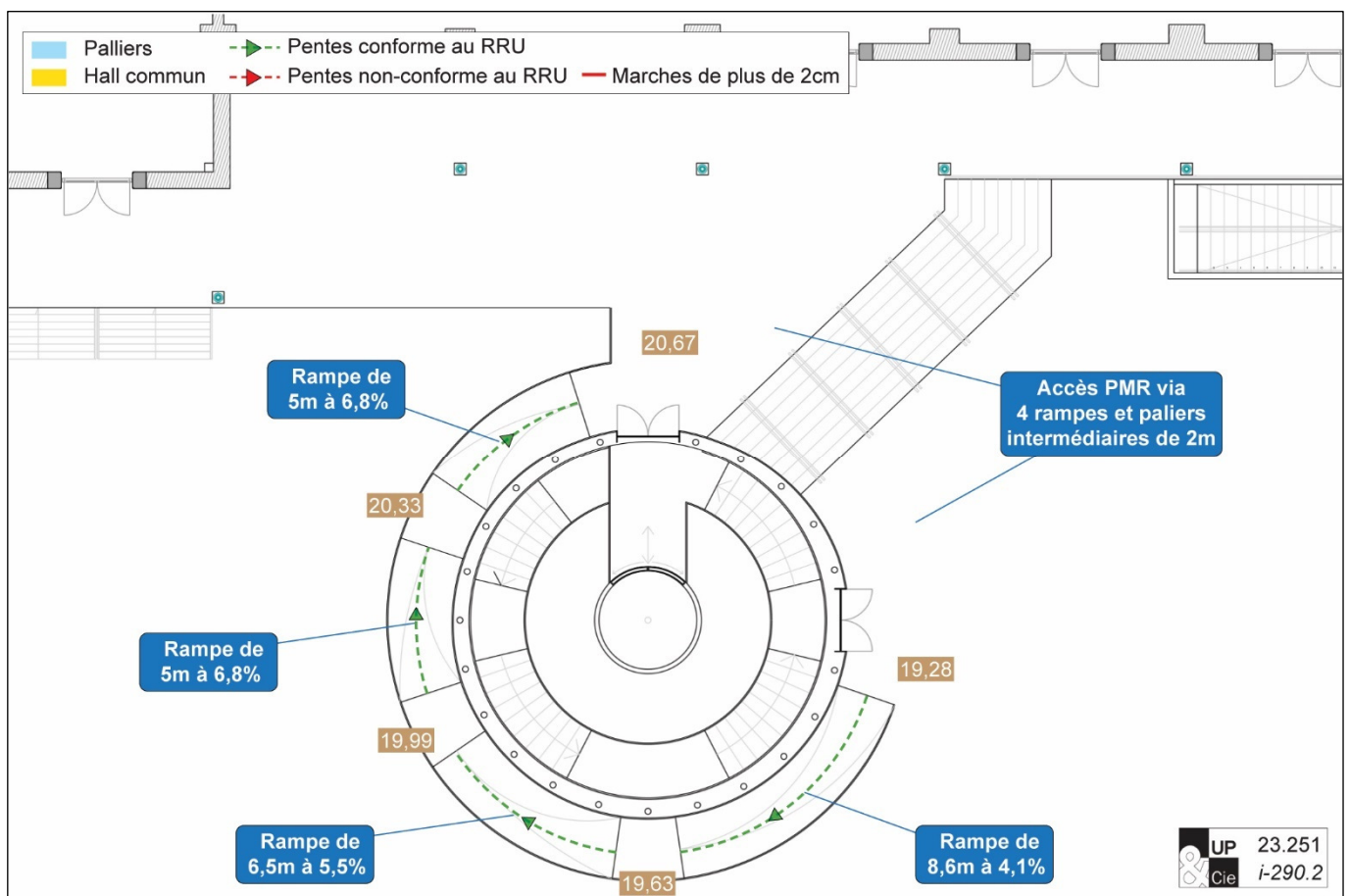
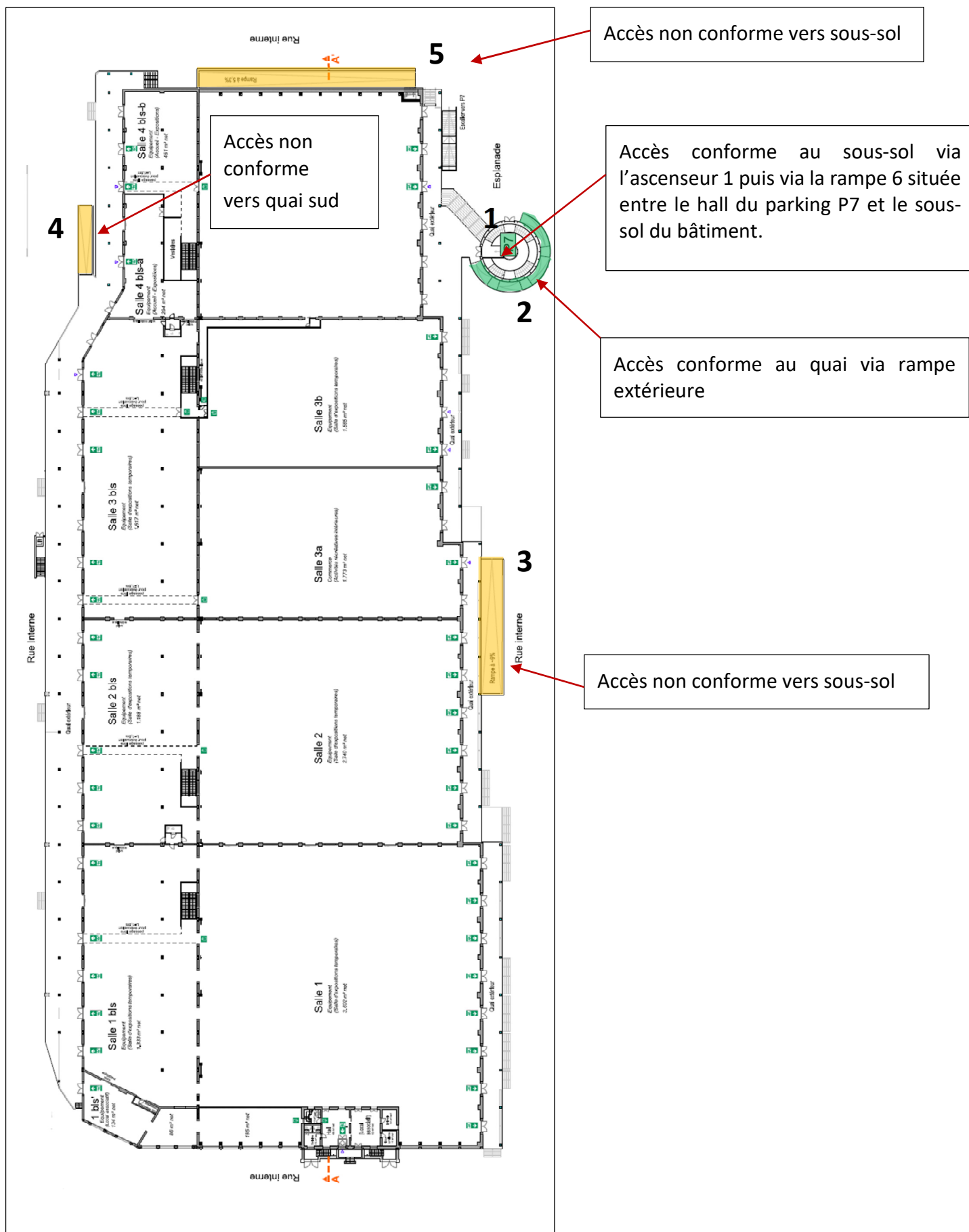


Figure 30, Localisation des accès pour personnes à mobilité réduite – rez-de-chaussée



La rampe n°4 permet un accès de plain-pied au quai ouest. Celle-ci est utilisée pour le livraison et l'expédition de matériel. Elle présente une pente continue de 9% sur 15 mètres et n'est pas conforme aux normes d'accessibilité pour personnes à mobilité réduite.

L'accès au sous-sol est potentiellement possible via la rampe 3 située le long de la façade est, la rampe 5 située le long de la façade nord et via le hall situé sous le cône.

La rampe 3 présente une pente continue de 9% sur 29 mètres et n'est pas conforme.

La rampe 5 présente une pente continue de 5,3% sur 46 mètres et n'est pas conforme.

La rampe n°6 (cf. Figure 32) permet de relier le hall du parking Esplanade au sous-sol du bâtiment A. Cette rampe est conforme aux normes d'accessibilité pour personnes à mobilité réduite.

Figure 31, Caractéristique de la rampe 6

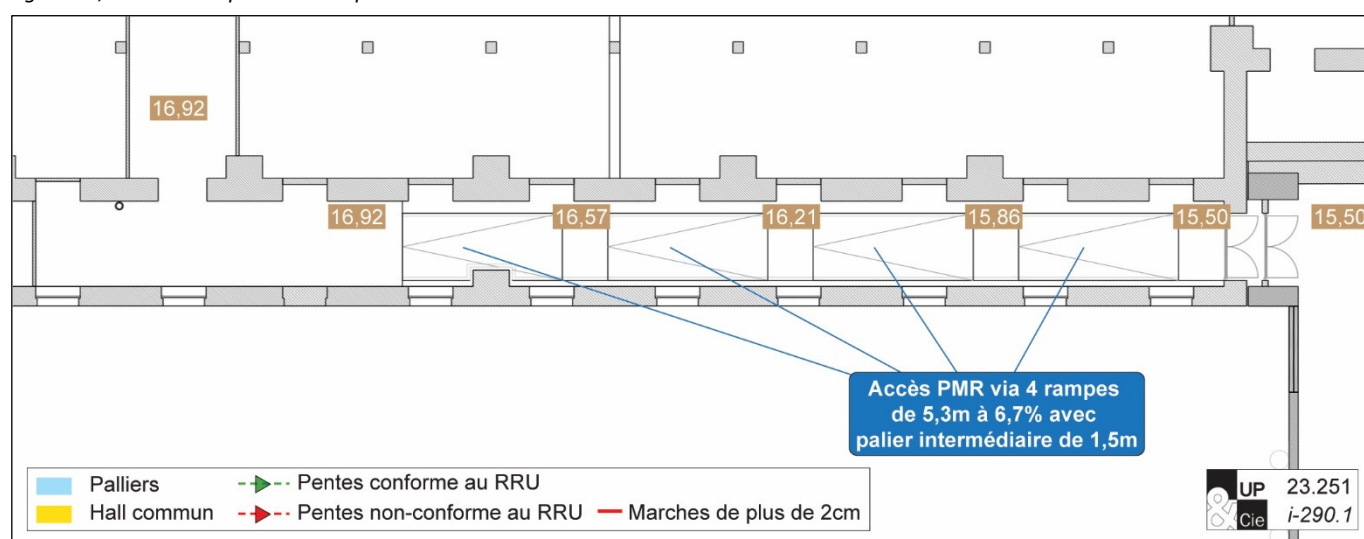
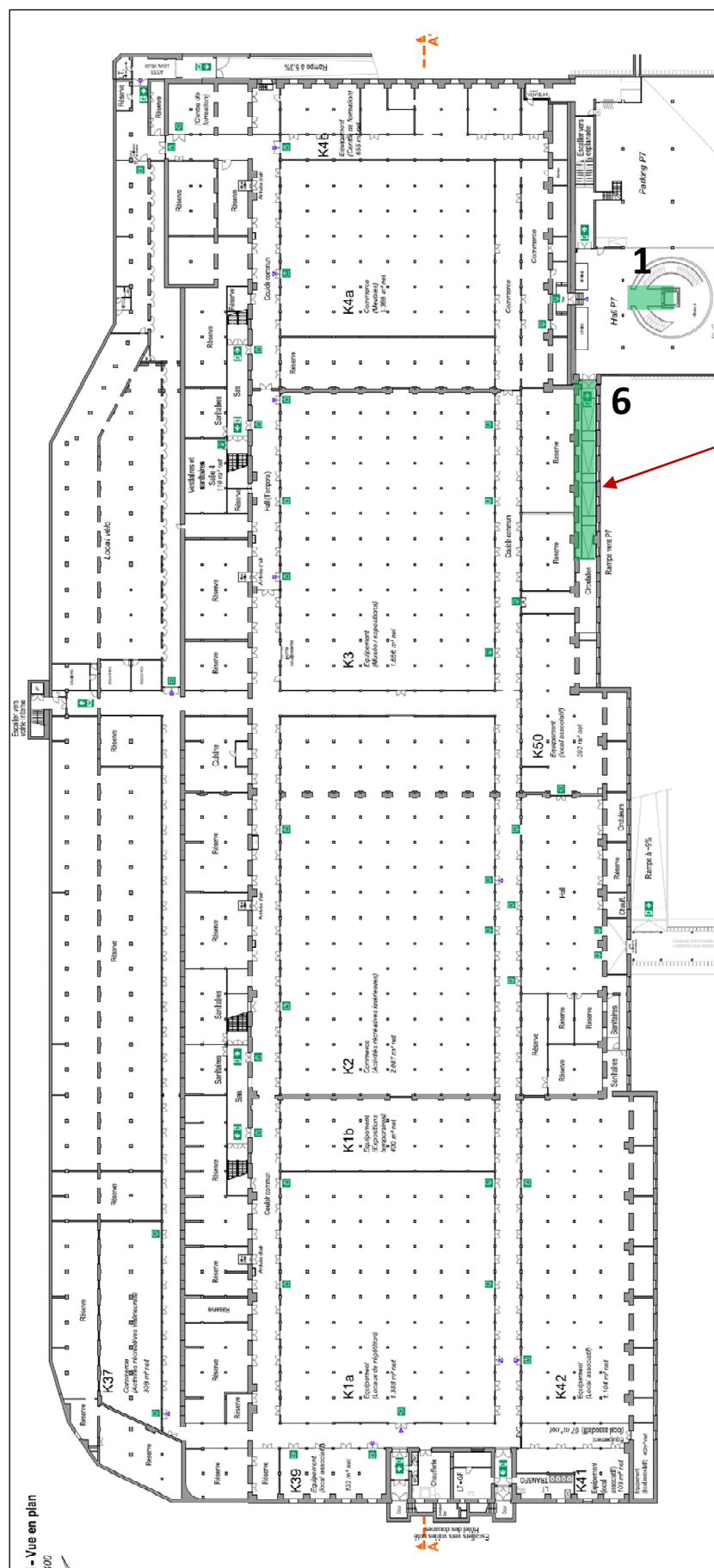




Figure 32, Localisation des accès pour personnes à mobilité réduite – sous-sol



Accès conforme hall P7 et sous-sol bâtiment A

## Sécurité incendie

Les bâtiments B et E sont inchangés.

La demande de permis sera soumise à l'avis du SIAMU.

Les jauges d'occupation des locaux seront déterminées en concertation avec le SIAMU.

Le bâtiment A est équipé des infrastructures suivantes :

- dévidoirs et extincteurs ;
- installation EFC au rez-de-chaussée ;
- sprinklage des locaux au sous-sol ;
- détection ventralisée au sous-sol.

Le plan ci-dessous reprend les sorties du sous-sol du bâtiment A.

Figure 33, Localisation des chemins d'évacuation, des locaux destinés à accueillir le public et des différentes issues – sous-sol bâtiment A

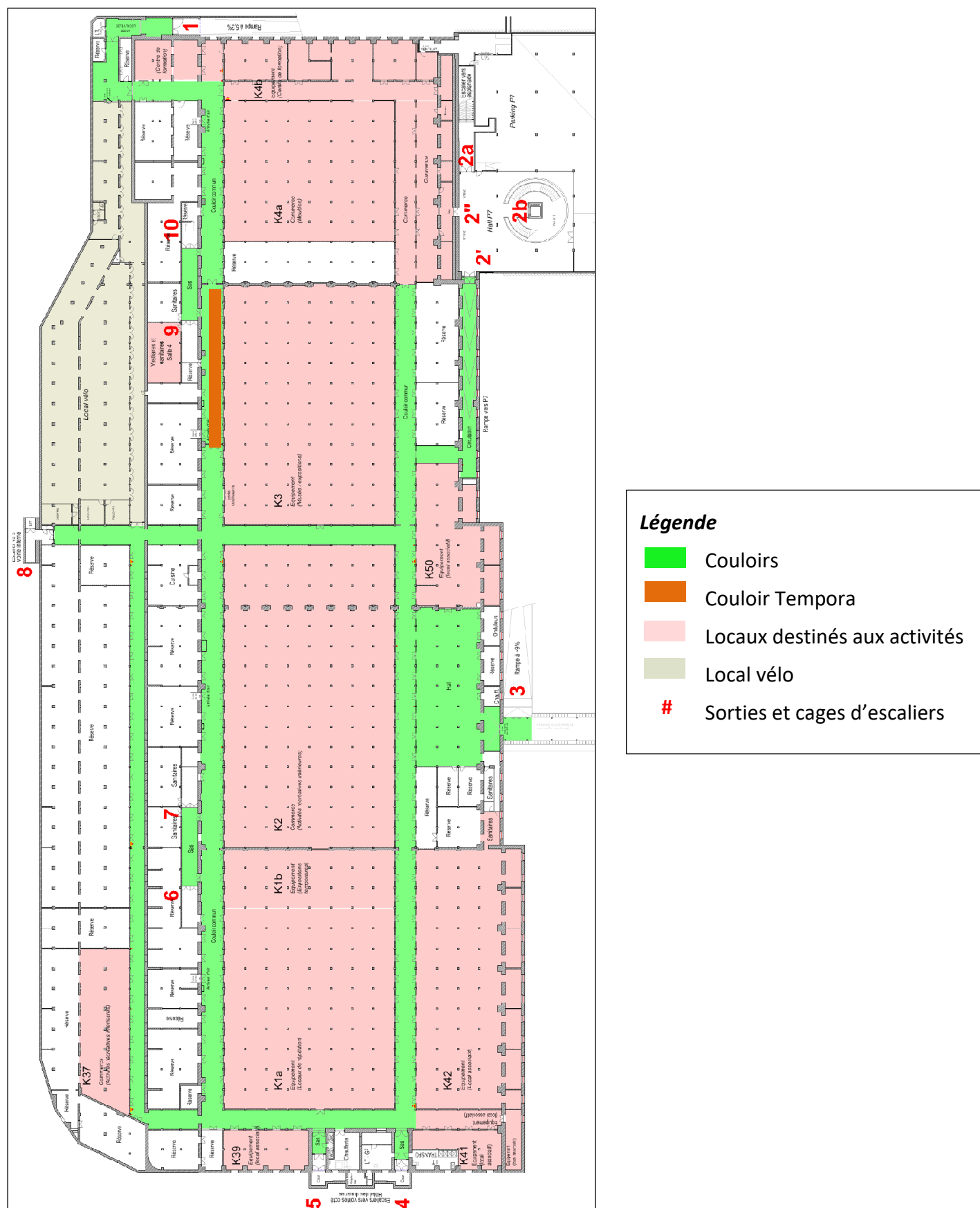
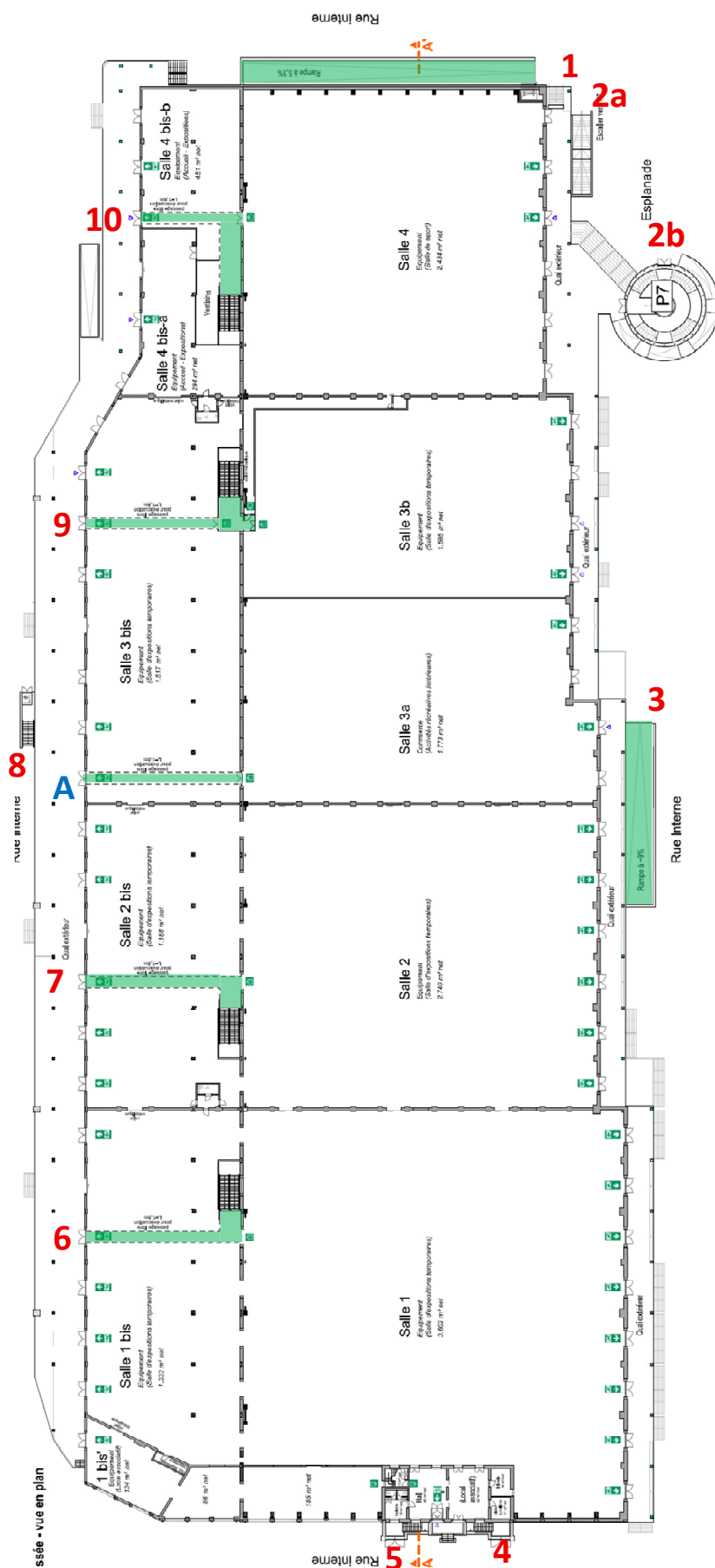


Figure 34, Localisation des chemins d'évacuation des sous-sols au rez-de-chaussée



### Légende

- # Sorties sous-sol
- A Sortie salle 3a

# Résumé non technique

Le présent rapport d'incidences concerne une demande de permis d'urbanisme relative changement de destination et d'utilisation de locaux situés dans les bâtiments A (Sheds), B (Entrepôt Royal) et E du site de Tour-et-Taxis en vue de diversifier les activités et de permettre l'occupation des sous-sols du bâtiment A.



Le présent projet est situé en Région de Bruxelles-Capitale sur le territoire de la ville de Bruxelles sur le site de Tour-et-Taxis au sein de l'îlot constitué par l'Avenue du Port, la rue Picard, la rue de l'Escaut, la rue du Laekenveld, la rue de la Sambre, le Boulevard du Jubilé, la rue Dieudonné Lefèvre et la rue de l'Entrepôt.

Les modifications sollicitées pour le bâtiment A vise principalement à permettre ou régulariser l'implantation de diverses activités culturelles et de loisirs (locaux pour expositions, piste de karting électrique, salle de loisir intérieur, locaux associatifs) au rez-de-chaussée et dans les sous-sols.

Pour le bâtiment B il s'agit uniquement de faire correspondre la destination des locaux à l'occupation des lieux. Pour le bâtiment E, la demande vise à implanter un établissement de type café ou restaurant.

Le projet n'est pas de nature à entrainer des incidences notables dans les domaines suivants : le sol, le sous-sol, les eaux, la qualité de l'air, la faune et la flore, le microclimat, les déchets et l'énergie.

Du point de vue de **l'urbanisme**, le site est localisé au Plan régional d'affectation du sol (PRAS) en « Zone d'intérêt Régional 6B ». Il est également couvert par le plan particulier d'affectation du sol n°09-01 « Tour-et-Taxis » adopté par le Gouvernement le 20 avril 2017 où les zones d'intervention sont situées en « Zone à prescriptions particulières » dans le périmètre défini comme « Zone E ». Ces plans autorisent les affectations suivantes : équipement d'intérêt collectif et de service public, bureaux et commerces.

Les aménagements proposés sont uniquement des aménagements intérieurs et ne modifient pas la volumétrie ou l'aspect extérieur des bâtiments.

Du point de vue de la **mobilité**, le site est accessible de la manière suivante :

- à pied et en transport public : via l'esplanade et la « rue » située entre le bâtiment A (Sheds) et l'Hôtel des Douanes ;
- à vélo : des râteliers sont disponibles pour les visiteurs à proximité du bâtiment et un local est aménagé dans le sous-sol du bâtiment.
- en voiture : les abords du bâtiment ne sont accessibles que pour les livraisons. Le site comprend deux parkings accessibles au public.

L'offre en stationnement disponible sur le site de Tour et Taxis en journée et en soirée est suffisante pour répondre à cette demande. Les livraisons se feront par le quai situé le long de la façade ouest du bâtiment.

Le projet est intégré à son **environnement social et économique**. Il prévoit des fonctions compatibles avec les fonctions présentes dans les bâtiments et renforcera la diversification des activités en complétant l'offre des activités présentes avec des fonctions principalement axées sur la culture et les loisirs.

Concernant l'**environnement sonore et vibratoire**, les activités prévues ne constituent pas des activités particulièrement bruyantes au regard du contexte particulier des bâtiments.

En ce qui concerne la partie **être humain**, les locaux sont accessibles aux personnes à mobilité réduite. Concernant plus particulièrement la sécurité incendie, les chemins d'accès sont inchangés comparé à la situation de référence et le bâtiment est accessible aux véhicules par ses quatre façades. La situation future prévisible sera cependant évaluée par le SIAMU.



# Annexes





## Annexe 1 – Données d'occupation

Local	Occupants	S <sub>BRUTE</sub> (m <sup>2</sup> )
0.10	T&T - Evènements / foires / expositions temporaires	3.696
0.12	T&T - Evènements / foires / expositions temporaires	1.376
0.13	T&T - Evènements / foires / expositions temporaires	2.811
0.14	T&T - Evènements / foires / expositions temporaires	1.216
0.17	T&T - Evènements / foires / expositions temporaires	1.623
K1b	T&T - Evènements / foires / expositions temporaires	419
K42	Ecole du cirque de Bruxelles	1.164
K59	Ecole du cirque de Bruxelles	32
0.1-0.9	Ecole du cirque de Bruxelles	625
0.26-0.27	Ecole du cirque de Bruxelles	116
1.1-1.6	Ecole du cirque de Bruxelles	192
1.7	Ecole du cirque de Bruxelles	26
2.1-2.2	Ecole du cirque de Bruxelles	192
0.24	Brussels Padel Club	2.422
K3	Tempora / World of Mind	1.680
0.21	Tempora	1.554
0.24-0.25	Tempora	822
K2	Paintball Brussels	2.127
0.16	BattleKart	1.821
K4a	Dépôt Design	1.443
K1a	Temple Studios - salles de répétition	509
K1a	Temple Studios - salle de concert	900
K4b	Syntra	754
K50	Molembike	445
K37	Action Team Training	322
K40-K41	Nashaf	246
K39	Le Baixu	155
LV	Local vélo	1.416

### Bâtiment B - Koninklijk Pakhuis (Entrepôt Royal)

N°	Occupants	S <sub>BRUTE</sub> (m <sup>2</sup> )
-	Bureaux et activités productives	39.695
-	Commerces (destination) ~80%	6.893
-	Commerces (HORECA) ~20%	1.723
-	Equipements hors crèche	1.560
-	Crèche (35 enfants)	2.012

### Bâtiment E - Bâtiment des Produits dangereux

N°	Occupants	S <sub>BRUTE</sub> (m <sup>2</sup> )
-	HORECA (20%)	278

### Hôtel des Douanes

N°	Occupants	S <sub>BRUTE</sub> (m <sup>2</sup> )
-	Bureaux	6.500

## Gare Maritime et Hôtel de la Poste

N°	Occupants	S <sub>BRUTE</sub> (m <sup>2</sup> )
-	Pavillons : bureaux	29.750
-	Pavillons : commerces (destination)	10.066
-	Pavillons : équipement (Bruxelles Formation)	7.688
-	Espace "marchés"	3.057
-	Espace "expo"	5.384
-	Espace "commerce/Horeca"	4.756
-	Espace évènementiel Maison de la Poste	4.147

## Park Lane (bâtiments S1 S2 S3 S4 S5 M4.2 M4.3 D1 D2 UV1)

N°	Occupants	S <sub>BRUTE</sub> (m <sup>2</sup> )
C-D1	Commerces	152
C-S3	Commerces	188
C-S4	Commerces	320
C-S5	Commerces	294
C-S1	Maison de repos et de soins	9.927
C-S2	Crèche	495

N°		N <sub>LGT</sub>
C1	M4,2, M4.3, S1 à S5, D1, D2, UV1	461

## Annexe 2 – Profils de mobilité

Les données de fréquentation relatives aux statistiques de fréquentation journalière des abonnés non résidentiels (c'est-à-dire principalement des travailleurs) des parkings « Esplanade » et « Park Lane » sur la période 2023-2025 montrent que la fréquentation est la plus importante les lundi, mardi et jeudi des semaines hors vacances scolaires. Les mercredi et vendredi la fréquentation des travailleurs chute respectivement de 20 à 25% et de 40 à 50%. Les lundi, mardi et jeudi sont par conséquent les journées les plus critiques du point de vue du stationnement sur le site.

Les profils de mobilité décrits ci-dessous se rapportent par conséquent à la fréquentation attendue en journée (entre 8h00 et 17h00) pour les différentes activités présentes sur le site.

Nous avons divisé les activités en deux catégories, les activités « spécifiques » pour lesquelles les ratios d'occupation et les profils de mobilité ont été défini en tenant compte des spécificités des occupants et les activités « génériques » (bureaux, commerces ...) pour lesquels des ratios standardisés sont utilisés.

### Activités spécifiques

#### 1. Evénements / foires / expositions temporaires de Tour-et-Taxis

Pour les salles 1 et 2, la capacité maximale est celle reprise dans l'avis du SIAMU A 2005 0348 /93 /SS /ac du 17/04/2024. En fonction des types d'événements, le ratio d'encadrement pour des événements peut varier d'un travailleur par 20 participants à 1 par 100 participants. Pour les salles principales des sheds, comme il s'agit d'une infrastructure dédiée, le ratio se situera dans la partie basse de l'intervalle. Nous avons retenu un ratio de 1 travailleur pour 50 participants.

Pour les salles situées en sous-sol, le nombre de participants est fixé à 1 personne par 5 m<sup>2</sup> plus un travailleur pour 30 participants pour tenir compte des contraintes d'accessibilité.

Le taille et la fréquentation des événements est fortement variable au cours de l'année. Les grands événements qui attirent un grand nombre de visiteurs ont principalement lieu le weekend bien qu'ils commencent parfois en fin de semaine. En semaine, les événements sont de plus petite taille et attirent un public moins nombreux.

Sur une année on dénombre :

- 5 à 7 grands événements représentant une vingtaine de journées avec plus de 4.000 participants ;
- 10 événements de taille moyenne représentant 15 à 20 journées avec entre 2.000 et 4.000 participants ;
- une dizaine de journées avec entre 1.000 et 2.000 participants ;
- une trentaine de journées avec moins de 1.000 participants.

Les plus grands événements ont lieu des jours non travaillés ou en soirée. En journée, la programmation des événements tient compte de la disponibilité des parkings.

Les chiffres de fréquentation cités ci-dessus se rapportent à la fréquentation totale sur une journée. Pour estimer les besoins en stationnement il faut tenir compte du fait que tous les participants ne sont pas là en même temps. Notons également que les besoins spécifiques liés à la préparation des événements ne sont pas considérés ici car ils concernent des véhicules hors gabarit qui n'ont pas accès aux parkings et une demande en stationnement moindre.

Pour les activités événementielles nous retiendrons un taux de présence simultané moyen en journée équivalent à 10% de la capacité des salles soit environ 600 personnes.

Pour les travailleurs la part modale globale de la voiture est estimée à 20% car il s'agit d'emploi peu qualifiés et par essence plus locaux avec une hypothèse de 1 personne par véhicule soit une par voiture comme conducteur de 20%.

Pour les visiteurs la part modale de la globale de la voiture est estimée à 25% car certains événements peuvent avoir un rayonnement suprarégional une hypothèse de 1 personne par véhicule soit une par voiture comme conducteur de 13%.

La partie centrale de la halle centrale de la Gare Maritime (espace exposition) est considérée comme un espace annexe aux salles événementielles des Sheds et de l'Hôtel de la Poste. Cet espace ne génère pas de demande en stationnement spécifique.

## 2. Expositions permanentes et temporaires de Tempora

Pour des expositions, il est généralement admis une fréquentation comprise entre 1 visiteur par 5 à 10 m<sup>2</sup> avec une occupation moins importante pour les expositions de type « immersives » et plus importante pour les expositions « traditionnelles ».

Pour Tempora, l'exposition WOM est de type immersif, nous considérerons 1 visiteurs par 8 m<sup>2</sup>. Pour les autres espaces, nous considérerons 1 visiteurs par 5 m<sup>2</sup>.

Pour les jours travaillés le taux d'occupation moyen est fixé à 75%. En semaine, le nombre de visiteurs particuliers est moins important que le weekend et les groupes (classes, associations...) sont plus nombreux. Ceux-ci utilisent principalement des modes de déplacements collectifs. La part modale de la voiture comme conducteur est plus réduite. Elle est estimée à 10%.

## 3. Académie de padel

Pour l'académie de padel, nous avons repris les données de fréquentation prévues dans le permis d'urbanisme à savoir 48 pratiquants pour 4 travailleurs. En journée les salles sont fortement utilisées par des personnes déjà présentes sur le site. Nous considérons que 50% des visiteurs viennent de l'extérieur avec une part de la voiture de 20%. La part modale de la voiture comme conducteur est dès lors de 10%.

## 4. Ecole du cirque

Pour les **activités socio-sportives** pouvant être destinées aux enfants, le nombre de participants est de 1 personne par 15 m<sup>2</sup> plus un travailleur pour 10 participants.

Pour les jours travaillés le taux d'occupation moyen est fixé à 50%. En semaine, le nombre de visiteurs particuliers est moins important que le weekend et les groupes (classes, associations...) sont plus nombreux. Ceux-ci utilisent principalement des modes de déplacements collectifs. La part modale de la voiture comme conducteur est plus réduite. Elle est fixée à 10%.

## 5. Activités de loisirs intérieurs

Paintball Brussels et Battle Kart sont des activités extensives. Le nombre de participants est estimé à 1 personne par 25 m<sup>2</sup> plus un travailleur pour 15 participants.

Action Team Training est une activité moins intensive. Le nombre de participants est de 1 personne par 15 m<sup>2</sup> plus un travailleur pour 10 participants.

Battle Kart est fermé en journée et ne génère pas de demande en stationnement en journée.  
En l'absence de données spécifiques, la part de la voiture considérée sera de 20%.

## 6. Crèche

Pour l'Entrepôt Royal, le site web de Tour-et-Taxis renseigne une capacité de 35 enfants. Pour les travailleurs l'étude d'incidences Lake Side renseigne un ratio de 1 travailleur pour 6 enfants qui apparaît approprié.

Pour la crèche prévue dans le bâtiment S2 nous avons utilisé les mêmes hypothèses que dans l'étude d'incidences Lake Side à savoir 1 enfant par 15 m<sup>2</sup> de superficie de plancher et 1 travailleur présent pour 6 enfants.

## 7. Syntra / Bruxelles Formation

Pour les activités de formation pour adultes, le nombre de participants est de 1 personne par 15 m<sup>2</sup> plus un travailleur pour 10 participants.

Pour les jours travaillés le taux d'occupation moyen est fixé à 80%. La part de la voiture est généralement moins importante pour les déplacements des visiteurs (élèves). Elle est fixée à 10%.

## 8. Activités culturelles (Baixu / Nashaz)

En considérant croisant les données de capacité renseignées sur le site web de l'association Baixu et les ratios d'occupation pour ce type d'activité nous avons défini les ratios suivants :

- Visiteurs : 1 personne par 1,25 m<sup>2</sup>
- Travailleurs : 1 travailleur pour 30 participants

Ces activités ne sont pas ouvertes en journée les jours travaillés et n'induisent pas une demande en stationnement significative en journée.

## 9. Activités associatives – Molembike

Il s'agit ici d'une activité plus extensive. Les mêmes ratios d'occupation que pour l'école du cirque ont été utilisés.

Cette activité n'est pas ouverte en journée les jours travaillés et n'induit pas une demande en stationnement significative en journée.

## 10. Temple Studios

Pour cette activité, nous avons repris les données de fréquentation prévues dans le permis d'urbanisme à savoir 60 personnes (visiteurs) simultanément pour les locaux de répétition et 300 personnes pour les concerts encadrés par respectivement 2 et 12 travailleurs.

En journée seuls les locaux de répétitions seront fréquentés.

Cette activité n'est pas encore présente sur le site.

## Activités génériques

### 1. Bureaux et activités productives

#### Occupation

Pour la Gare Maritime nous avons considérés les mêmes hypothèses que dans l'étude d'incidences du projet Lake Side soit un poste de travail pour 20 m<sup>2</sup> de superficie de plancher et un taux de présence de 85%. Ces hypothèses sont applicables pour une organisation avec des postes de travail fixes. Pour une organisation de type « flex desk » cela correspond à un poste de travail pour 23,5 m<sup>2</sup> de superficie de plancher et un taux de présence de 100%.

Pour l'Entrepôt Royal nous avons considéré un ratio d'occupation d'une personne par 25 m<sup>2</sup> de superficie de plancher pour tenir compte des spécificités du bâtiment (gros murs, circulations communes ...) et un taux de présence de 85%.

Pour les visiteurs, nous avons considérés les mêmes hypothèses que dans l'étude d'incidences Lake Side soit, sur base quotidienne, 1 visiteur pour 10 travailleurs. Nous considérons un taux de présence simultanée correspondant à 50% du nombre total de visiteurs sur une journée.

#### Profil de mobilité

Il est ressorti d'une enquête réalisée en 2017 auprès des occupants de l'Entrepôt Royal que 50% des travailleurs venaient de Flandre, 35% de Bruxelles et 15% de Wallonie. L'Entrepôt Royal est situé à la limite des zones d'accessibilité B et C. La Gare Maritime présente une meilleure accessibilité (plus proche de la station de Métro Ribeaucourt) et est située en zone d'accessibilité B.

La synthèse des plans de déplacements d'entreprise (PDE) de 2021 renseigne des parts modales moyennes en fonction de la zone d'accessibilité dans laquelle se situent les entreprises<sup>2</sup>. Pour la zone B, la part de la voiture est de 23% pour les bruxellois et de 38% pour les non bruxellois. En tenant compte de la répartition géographique des travailleurs observée en 2017 cela correspond à une part de ~30% pour la partie sud du site de Tour-et-Taxis (soit une part de 27,5% pour les conducteurs en considérant 1,1 personne par véhicule). Cependant, comme le rappelle l'étude d'incidences Lake Side, les parts modales observées sont très variables d'une entreprise à l'autre.

Pour les bureaux de la partie nord du site (Gare Maritime) nous considérons une part modale de la voiture de 25% car ce bâtiment est plus proche des stations de métro.

En ce qui concerne le vélo, les parts modales renseignées sont respectivement de 16% pour les bruxellois et de 4% pour les navetteurs. En tenant compte de la répartition géographique des travailleurs observée en 2017 cela correspond à une part de 6,2%. Nous considérons ici un objectif de part modale de 14% pour les déplacements domicile-travail.

---

<sup>2</sup> Synthèse PDE, Figure 6 page 112

## 2. Commerces (hors cafés et restaurants)

Pour les **commerces** (hors HORECA), l'étude d'incidences du projet Lake Side définit les ratios suivants :

- Nombre de visiteurs simultanés jours ouvrables : 73 personnes pour 2.280 m<sup>2</sup> soit 1 visiteur par 30 m<sup>2</sup>.
- Nombre de visiteurs simultanés le samedi : 114 personnes pour 2.280 m<sup>2</sup> soit 1 visiteur par 20 m<sup>2</sup>
- Nombre de travailleurs simultanés jours ouvrables : 27 travailleurs pour 2.280 m<sup>2</sup> soit 1 travailleur par 85 m<sup>2</sup>.

Dépôt Design qui est un grand commerce spécialisé de type showroom présente une activité beaucoup plus extensive. Le nombre de travailleurs est moins important que pour un commerce de détail. Le ratio utilisé est de 1 travailleur par 190 m<sup>2</sup>.

Pour les commerces, la part modale de la voiture des clients est plus grande que pour les travailleurs car le temps passé sur place est plus faible et que les clients doivent transporter leurs achats. La part de la voiture pour les personnes venant de l'extérieur est estimée à 40%. Cependant une partie des clients (habitants, travailleurs) sont déjà sur le site et ne se déplacent pas à destination. On estime le chaland local à 30%. Le taux d'occupation des véhicules est également plus important pour ce motif de déplacement. Il est estimé à 1,5 personne par véhicule. La part modale « voiture comme conducteur » sera dès lors de 19% (40% x 70% / 1,5).

## 3. Commerces de type café et restaurant

Pour les commerces de type « HORECA », l'étude d'incidences du projet Lake Side définit les ratios suivants :

- Nombre de visiteurs simultanés jours ouvrables : 47 personnes pour 788 m<sup>2</sup> soit 1 visiteur par 16,7 m<sup>2</sup>. Ce ratio nous apparaît trop faible pour ce type de commerce pour lequel nous recommandons un ratio de 1 personne pour 5 m<sup>2</sup>.
- Nombre de travailleurs simultanés jours ouvrables : 18 personnes pour 788 m<sup>2</sup> soit 1 travailleur par 44 m<sup>2</sup>. Nous considérons généralement 1 travailleur pour 10 clients soit un ratio de soit 1 travailleur par 50 m<sup>2</sup>. Ce ratio est proche de celui de l'étude d'incidences qui sera par conséquent utilisé.

Le Food Market de la Gare Maritime est une espace atypique et des estimations spécifiques sont utilisés. Cet espace dispose de 450 places assises soit une capacité globale de l'ordre de 500 personnes pour une cinquantaine de travailleurs.

En journée les jours ouvrés, une grande partie des clients seront des personnes travaillant sur le site. Nous considérons que 90% des clients sont sur le site et que 10% viennent de l'extérieur. Pour ces derniers nous considérerons une part de la voiture de 50% avec une moyenne de deux personnes par véhicule. La part modale de la voiture comme conducteur sera par conséquent de 2,5 % (10% x 50% / 2).



## ***Annexe 3 – Tableau demande en stationnement***



Bâtiment A - Openbaar Pakhuis (Sheds)

Local	Occupants	S <sub>BRUTE</sub> (m²)	S <sub>BRUTE</sub> (m²)	Travailleurs		Participants / visiteurs		Taux présense JO	Données travailleurs journée JO			Données visiteurs journée JO		
				Ratio	N <sub>TRAV</sub>	Ratio	N <sub>PERS</sub>		N <sub>TRAV</sub>	Part VPC	Dem <sub>STAT TRAV</sub>	N <sub>PERS</sub>	Part VPC	Dem <sub>STAT VIS</sub>
0.10	T&T - Evènements / foires / expositions temporaires	3.696	9.099	50	111	Voir avis SIAMU	5.570	10%	11	20%	2	557	13%	72
0.12	T&T - Evènements / foires / expositions temporaires	1.376												
0.13	T&T - Evènements / foires / expositions temporaires	2.811												
0.14	T&T - Evènements / foires / expositions temporaires	1.216												
0.17	T&T - Evènements / foires / expositions temporaires	1.623	1.623	30	11	5	325	10%	1	20%	1	33	13%	4
K1b	T&T - Evènements / foires / expositions temporaires	419	419	30	3	5	84	10%	0	20%	1	8	13%	1
K42	Ecole du cirque de Bruxelles	1.164	2.347	10	16	15	156	50%	8	20%	2	78	10%	8
K59	Ecole du cirque de Bruxelles	32												
0.1-0.9	Ecole du cirque de Bruxelles	625												
0.26-0.27	Ecole du cirque de Bruxelles	116												
1.1-1.6	Ecole du cirque de Bruxelles	192												
1.7	Ecole du cirque de Bruxelles	26												
2.1-2.2	Ecole du cirque de Bruxelles	192												
0.24	Brussels Padel Club	2.422	2.422	12	4	Voir PU	48	100%	4	20%	1	48	10%	5
K3	Tempora / World of Mind	1.680	4.056	50	14	8	210	75%	11	20%	2	158	20%	32
0.21	Tempora	1.554				5	311							
0.24-0.25	Tempora	822				5	164							
K2	Paintball Brussels	2.127	2.127	15	6	25	85	100%	6	20%	1	85	20%	17
0.16	BattleKart	1.821	1.821	15	5	25	73	0%	0	20%	0	0	20%	0
K4a	Dépôt Design	1.443	1.443	190	8	10	144	100%	8	20%	2	144	25%	36
K1a	Temple Studios - salles de répétition	509	509	25	2	Voir PU	60	100%	2	20%	1	60	20%	12
K1a	Temple Studios - salle de concert	900	900	25	12	Voir PU	300	0%	0	20%	0	0	20%	0
K4b	Syntra	754	754	10	5	15	50	80%	4	25%	1	40	10%	4
K50	Molembike	445	445	10	3	15	30	0%	0	15%	0	0	10%	0
K37	Action Team Training	322	322	10	2	15	21	100%	2	20%	1	21	20%	4
K40-K41	Nashaf	246	246	30	7	1,25	197	0%	0	20%	0	0	20%	0
K39	Le Baixu	155	155	30	4	1,25	124	0%	0	20%	0	0	20%	0
LV	Local vélo	1.416	1.416	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-	-

Bâtiment B - Koninklijk Pakhuis (Entrepôt Royal)

N°	Occupants	S <sub>BRUTE</sub> (m²)	S <sub>BRUTE</sub> (m²)	Travailleurs	N <sub>TRAV</sub>	Visiteurs	N <sub>PERS</sub>	Freq JO	N <sub>TRAV</sub>	Part VPC	Dem <sub>STAT TRAV</sub>	N <sub>PERS</sub>	Part VPC	Dem <sub>STAT VIS</sub>
-	Bureaux et activités productives	39.695	39.695	25	1.588	20	79	85%	1.350	27,5%	371	67	25%	17
-	Commerces (destination) ~80%	6.893	6.893	70	98	30	230	100%	98	20%	20	230	14%	32
-	Commerces (HORECA) ~20%	1.723	1.723	44	39	5	345	100%	39	20%	8	345	2,5%	9
-	Equipements hors crèche	1.560	1.560	10	10	15	104	80%	8	25%	2	83	10%	8
-	Crèche (35 enfants)	2.012	2.012	6	6	T&T	35	100%	6	20%	1	35	-	-

Bâtiment E - Bâtiment des Produits dangereux

N°	Occupants	S <sub>BRUTE</sub> (m²)	S <sub>BRUTE</sub> (m²)	Travailleurs	N <sub>TRAV</sub>	Visiteurs	N <sub>PERS</sub>	Freq JO	N <sub>TRAV</sub>	Part VPC	Dem <sub>STAT TRAV</sub>	N <sub>PERS</sub>	Part VPC	Dem <sub>STAT VIS</sub>
-	HORECA (20%)	278	278	44	6	5	56	100%	6	20%	1	56	2,5%	1

Hôtel des Douanes

N°	Occupants	S <sub>BRUTE</sub> (m²)	S <sub>BRUTE</sub> (m²)	Travailleurs	N <sub>TRAV</sub>	Visiteurs	N <sub>PERS</sub>	Freq JO	N <sub>TRAV</sub>	Part VPC	Dem <sub>STAT TRAV</sub>	N <sub>PERS</sub>	Part VPC	Dem <sub>STAT VIS</sub>
-	Bureaux	6.500	6.500	25	260	20	13	85%	221	27,5%	61	11	25%	3

Gare Maritime et Hôtel de la Poste

N°	Occupants	S <sub>BRUTE</sub> (m²)	S <sub>BRUTE</sub> (m²)	Travailleurs	N <sub>TRAV</sub>	Visiteurs	N <sub>PERS</sub>	Freq JO	N <sub>TRAV</sub>	Part VPC	Dem <sub>STAT TRAV</sub>	N <sub>PERS</sub>	Part VPC	Dem <sub>STAT VIS</sub>
-	Pavillons : bureaux	29.750	29.750	20	1.488	20	74	85%	1.265	25%	316	63	25%	16
-	Pavillons : commerces (destination)	10.066	10.066	70	144	30	336	100%	144	20%	29	336	14%	47
-	Pavillons : équipement (Bruxelles Formation)	7.688	7.688	10	51	15	513	80%	41	25%	10	410	10%	41
-	Espace "marchés"	3.057	3.057					-		20%	0		20%	0
-	Espace "expo"	5.384	5.384	-	-	-	-	-		20%	0		20%	0
-	Espace "commerce/Horeca"	4.756	4.756	UP	50	UP	500	100%	50	20%	10	500	3%	13
-	Espace évènementiel Maison de la Poste	4.147	4.147	30	28	5	829	50%	14	20%	3	415	13%	54

Park Lane (bâtiments S1 S2 S3 S4 S5 M4.2 M4.3 D1 D2 UV1)

N°	Occupants	S <sub>BRUTE</sub> (m²)	S <sub>BRUTE</sub> (m²)	Travailleurs	N <sub>TRAV</sub>	Visiteurs	N <sub>PERS</sub>	Freq JO	N <sub>TRAV</sub>	Part VPC	Dem <sub>STAT TRAV</sub>	N <sub>PERS</sub>	Part VPC	Dem <sub>STAT VIS</sub>
C-D1	Commerces	152	954	70	14	30	32	100%	14	20%	3	32	14%	4
C-S3	Commerces	188												
C-S4	Commerces	320												
C-S5	Commerces	294												
C-S1	Maison de repos et de soins	9.927	9.927	Voir PU	74	Voir PU	20	100%	74	20%	15	20	30%	6
C-S2	Crèche	495	495	6	6	15	33	100%	6	20%	1	33	-	-

N°		N <sub>LGT</sub>	N <sub>LGT</sub>	Habitants	N <sub>HAB</sub>	Visiteurs	N <sub>PERS</sub>	Freq JO	N <sub>TRAV</sub>	Part VPC	Dem <sub>STAT HAB</sub>	N <sub>PERS</sub>	Part VPC	Dem <sub>STAT VIS</sub>
C1	M4,2, M4.3, S1 à S5, D1, D2, UV1	461	461	0,4	184	0,1	46	100%	184	100%	184	46	10%	5