

RAPPORT D'INCIDENCES

Administration Communale de BRUXELLES

Objet de la demande : Changement de destination d'un immeuble de bureau en équipement

Adresse du projet : chaussée d'Anvers, 274-278 à 1000 Bruxelles

Maître d'ouvrage : ASBL SOLIDARIMMO – Boulevard Leopold II, 184D à 1080 Molenbeek-Saint-Jean

Fait à Bruxelles le 06/11/2025

Atelier Maze BE ,
Représentée par M. Timothée Lunel

CHAPITRE 1 : LA JUSTIFICATION DU PROJET, LA DESCRIPTION DE SES OBJECTIFS ET LE CALENDRIER DE SA REALISATION

Le contenu du rapport répond aux exigences de l'article 143 du CoBAT.

1. Présentation du projet

SOLIDARIMMO a pour projet de développer un espace à destination d'organisations actives dans les secteurs de la santé, du social, du culturel, de l'environnement, de l'insertion professionnelle, de l'économie sociale et de l'éducation permanente.

La demande vise à changer l'affectation de 3 immeubles de commerce et logement (situation de droit), vers équipement d'intérêt collectif ou de service public (permis à durée limitée).

L'immeuble concerné par la demande de permis est situé Chaussée d'Anvers, 274-278 à 1000 Bruxelles, appartenant à DF Allée Verte (BCE : 0769.492.684)

2. Historique des éventuels permis antérieurement délivrés pour ce site

Concernant l'historique des demande de permis, on en rescence deux concernant le bâtiment concerné par le projet :

- 23-04-1996 : Null (régularisation PV 75/00) - Statut : Instruction
- 09-05-1995 : Travaux de transformation + travaux de façade - Statut : Instruction

3. Présentation des objectifs généraux du projet qui justifient celui-ci

L'objectif de ce projet est de créer une proposition d'occupation adaptable aux besoins divers d'organisations, d'une part, et de sortir d'une logique d'occupations proprement précaires en proposant une mise à disposition de minimum trois ans, permettant aux organisations de se projeter dans les lieux sur une durée minimum précise pouvant être prolongée. La durée de la mise à disposition dépendra néanmoins de la date de délivrance du permis d'urbanisme et du renouvellement du PU.

Cette démarche permet de :

- Sécuriser le travail du secteur associatif par l'offre de solution tremplin qui s'inscrit sur une temporalité à moyen terme ;
- Renforcer l'intérêt d'investir dans le bâtiment et de réaliser des rénovations ponctuelles du bâti (en l'occurrence, il est prévu de réaliser des travaux pour un budget entre 60.000 EUR et 100.000 EUR) ;
- Améliorer la qualité des espaces proposés ;
- Lutter contre le phénomène d'espaces vacants

Le bail devrait prendre fin en 2030, mais pourrait, en discussion avec le propriétaire, être prolongé au-delà de ce terme.

L'offre d'espaces qualitatifs étant également un enjeu fondamental pour Solidarimmo, un budget situé entre 60.000 EUR et 100.000 EUR servira à rafraîchir l'Immeuble pour qu'il soit le plus accueillant et le plus confortable possible pour les associations.

Ce budget sera affecté de la manière suivante :

- Réaliser des aménagements intérieurs pour créer des espaces fonctionnels, tout en conservant la structure existante ;
- Retravailler les flux afin de permettre une meilleure circulation entre les différents espaces

4. Rubrique de l'annexe B qui motive le présent rapport d'incidences

Cobat Article 147 – Annexe B nr. 24 : + 222 m2 d'équipement

5. Calendrier succinct de la réalisation du projet

La réalisation du projet est prévu sur une durée de 2 mois de travaux. Ces travaux sont un rafraîchissement intérieur du bâti, sans gros oeuvres.

Par rapport aux nuisances sonores :

Les heures de chantiers correspondent aux heures de travail, les bruits de chantier éventuels n'affecteront donc pas les travailleurs habitant les bâtiments voisins, il en va de même pour les vacanciers. Le projet étant principalement de l'aménagement intérieur sans gros oeuvres, le chantier ne devrait pas créer de nuisances sonores.

Par rapport à la poussière :

Même constat, le projet étant principalement de l'aménagement intérieur sans grosses démolitions, le chantier ne devrait pas produire une grande quantité de poussière, de plus, le projet ne prévoit pas de nettoyage de façade ou autre travail amenant la poussière sur chantier. Toutefois, pour toute situation incommode à ce niveau, les mesures nécessaires seront prise dans le cadre de l'installation de chantier (bâche, nettoyage journalier, cloisons étanche,...)

Par rapport à l'occupation des lieux :

Les travaux envisagés se situent dans des locaux de bureaux laissés vacants , une potentielle activité quotidienne des lieux sera inexistante.

Par rapport à la mobilité :

Réalisé à l'intérieur du bâtiment, le projet n'affectera pas la circulation environnante. La période de livraison de tout élément sera limité (mobilier, menuiseries). Un accord pour éviter la présence prolongée de camion ou autre est également en discussion avec les voisins.

CHAPITRE 2 : LA SYNTHÈSE DES DIFFÉRENTES SOLUTIONS ENVISAGÉES AYANT PRÉSIDÉ AU CHOIX DU PROJET INTRODUIT PAR LE DEMANDEUR EU ÉGARD À L'ENVIRONNEMENT.

PARTI ARCHITECTURAL

Le Projet est idéalement conçu puisque :

– Il vise à mettre à disposition un espace de travail et d'accueil au profit d'organisations œuvrant dans le secteur du non-marchand, de manière temporaire et d'une façon permettant à ces organisations de faciliter le déploiement de leurs activités diverses.

– La conception des espaces se veut à la fois flexible et mutualisable :

- Flexible : permettre l'utilisation multifonctionnelle des espaces mis à disposition. Le caractère flexible des espaces est primordial pour répondre aux besoins récurrents des organisations, mais non encore spécifiquement identifiés à ce stade. Les activités envisagées sont, notamment :

- Salles de formation ;
- Salle polyvalente ;
- Espaces pour la réalisation d'ateliers ;
- Espaces d'exposition / galerie ;
- Salle de conférence ;
- Ecole des devoirs ;
- Accueil des membres ;
- Organisation de groupes de parole ;
- Pôle administratif ;
- Etc.

- Mutualisable : favoriser une occupation partagée de certains espaces, la volonté sous-jacente étant d'encourager les synergies et les échanges entre les différentes organisations occupantes

Les espaces ont vocation à être aménagés de la manière suivante (Annexe 1) :

- Sous-sol : espaces de stockage et locaux techniques ;
- RDC : 2 salles de réunions, 1 vestiaire, 2 salles de stockage et un espace de stationnement pour 25 vélos ;
- R+1 : 3 locaux dédiés aux activités de trois ASBL, 2 petites salles de réunion, 1 réfectoire, 1 coin café, 1 espace calme ;
- R+2 : 2 locaux dédiés aux activités de deux ASBL, 2 salles de réunions, 2 espaces pour réaliser des ateliers pratiques, 2 grandes salles pour des formations ;
- R+3 : pôle administratif ;
- R+4 : salle polyvalente.

Ces espaces ne sont pas figés mais flexibles et peuvent accueillir différents types d'activités. Ces aménagements sont guidés par la volonté de réaliser des aménagements intérieurs pour créer des espaces fonctionnels, tout en conservant la structure existante.

ISOLATION/MATERIAUX DE FACADE

Pas d'interventions extérieurs

EQUIPEMENT/ENERGIE

Pas d'interventions

CHAPITRE 3 : ESQUISSE DES PRINCIPALES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION QUI ONT ÉTÉ EXAMINÉES PAR LE MAÎTRE DE L'OUVRAGE ET INDICATION DES PRINCIPALES RAISONS DE SON CHOIX, EU EGARD AUX EFFETS DE L'ENVIRONNEMENT

L'immeuble rénové se situe dans une zone dans laquelle l'on déplore le faible tissu associatif. Le diagnostic social-santé Nord de 2023 constate en effet que : *« on notera qu'au-delà du constat sur l'offre en équipements il y a également un constat à faire sur le tissu-associatif qui, en comparaison avec d'autres quartiers de la ville, est particulièrement faible dans le quartier. Plusieurs tentatives ont été faites pour relancer une coordination sociale qui existait avant 2018, permettant des activités et animations diverses, mais la dynamique s'essouffle et divers facteurs rendent compliqués l'implication des acteurs existants, ou l'arrivée de nouveaux acteurs. Clairement, il y a un manque de moyens permettant de renforcer cette initiative et maintenir la motivation. Nous pouvons cependant signaler que depuis 2023, la Coordination sociale a pu redémarrer avec le CPAS comme moteur dynamique. 2024 sera une année charnière pour maintenir et agrandir la Coordination ».*

Le projet, et en conséquence la demande de permis, est une réponse directe au problème identifié puisqu'il vise à réintroduire un tissu associatif dans l'espace, tout en laissant à ces organisations la flexibilité d'utiliser ces espaces de la manière la plus appropriée pour mener à bien leurs projets sociaux.

La mise à disposition d'un immeuble versatile au profit d'organisations a pour vocation de servir l'intérêt général en proposant des espaces de rencontre dignes, attractifs et dans un agencement modulable qui a vocation à assurer un accueil décent des destinataires des organisations et un environnement de travail qualitatif pour les personnes travaillant dans ces organisations.

Le bénéfice pour la communauté est avéré : la demande de permis vise à renforcer le volet social de cette zone, d'une part et les activités à dispositions des riverains, d'autre part.

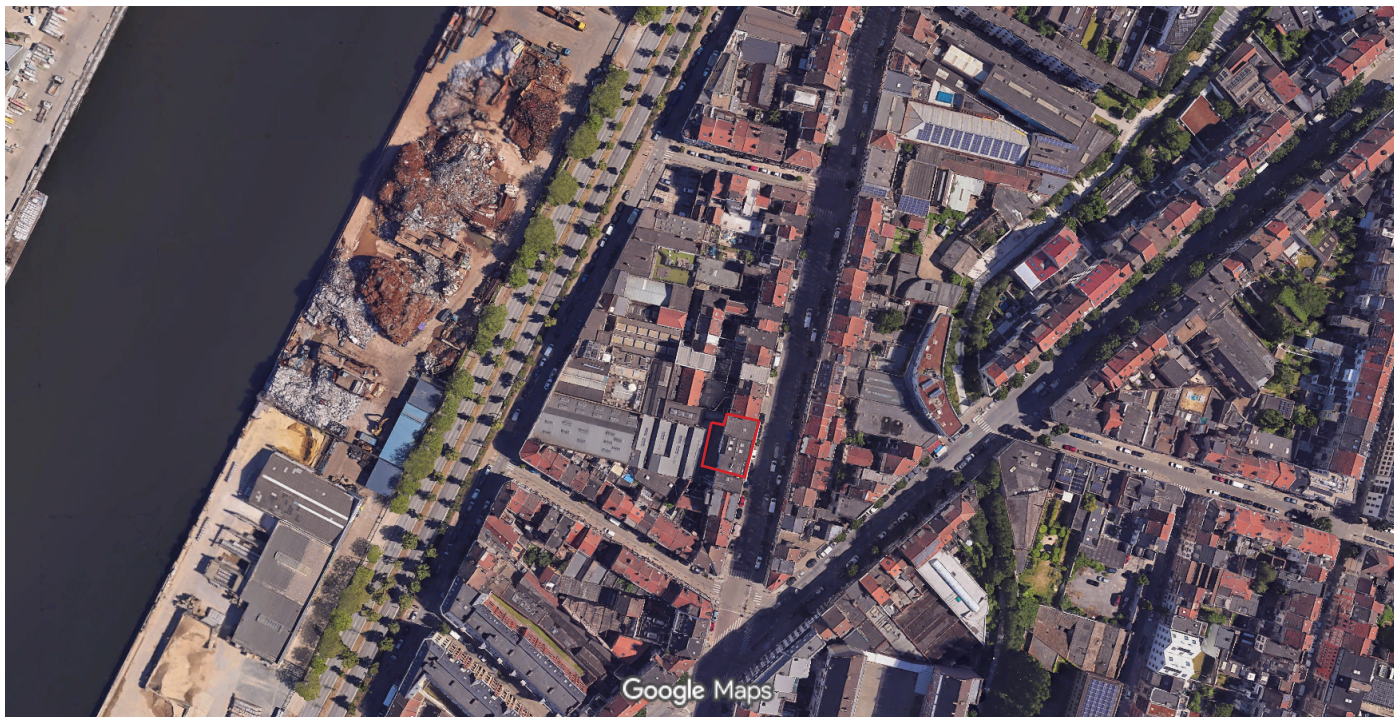
C'est dans ce cadre que le projet proposé est une réponse efficace, qualitative et économique. Afin de réintroduire une activité ayant du sens au sein de ce quartier, de renforcer l'intérêt d'investir dans le bâtiment et de réaliser des rénovations ponctuelles du bâti mais aussi afin de lutter contre le phénomène d'espaces vacants. La volonté de rénover un bâtiment existant prend encore plus de sens d'un point de vu environnemental, SOLIDARIMMO a en effet une ligne de conduite basé autour de la transformation et la réversibilité du bâti quand il est possible de le faire dans ses projets. Alors que le foncier libre se raréfie, le parc existant représente l'une des opportunités de situations construites dont le tribut carbone est en outre amorti.

La transformation de l'immeuble chaussée d'Anvers est une solution qui concilie les objectifs environnementaux avec la volonté d'accroissement du secteur associatif dans ce quartier avec une intervention minimale mais qualitative.

CHAPITRE 4 : ANALYSE PROPREMENT DITE PAR DOMAINE IMPOSÉ PAR LE CoBAT

CHAPITRE 4.1 L'URBANISME ET LE PAYSAGE

A. AIRE GÉOGRAPHIQUE ADOPTÉE



Vue aérienne avec implantation du projet au 274-278 chaussée d'Anvers, 1000 Bruxelles
Source Google MAPS



Vue axonométrique avec implantation du projet au 274-278 chaussée d'Anvers, 1000 Bruxelles
Source Google MAPS

CHAPITRE 4 : ANALYSE PROPREMENT DITE PAR DOMAINE IMPOSÉ PAR LE CoBAT

B. SITUATION EXISTANTE

-Situation de droit dans les plans réglementaires



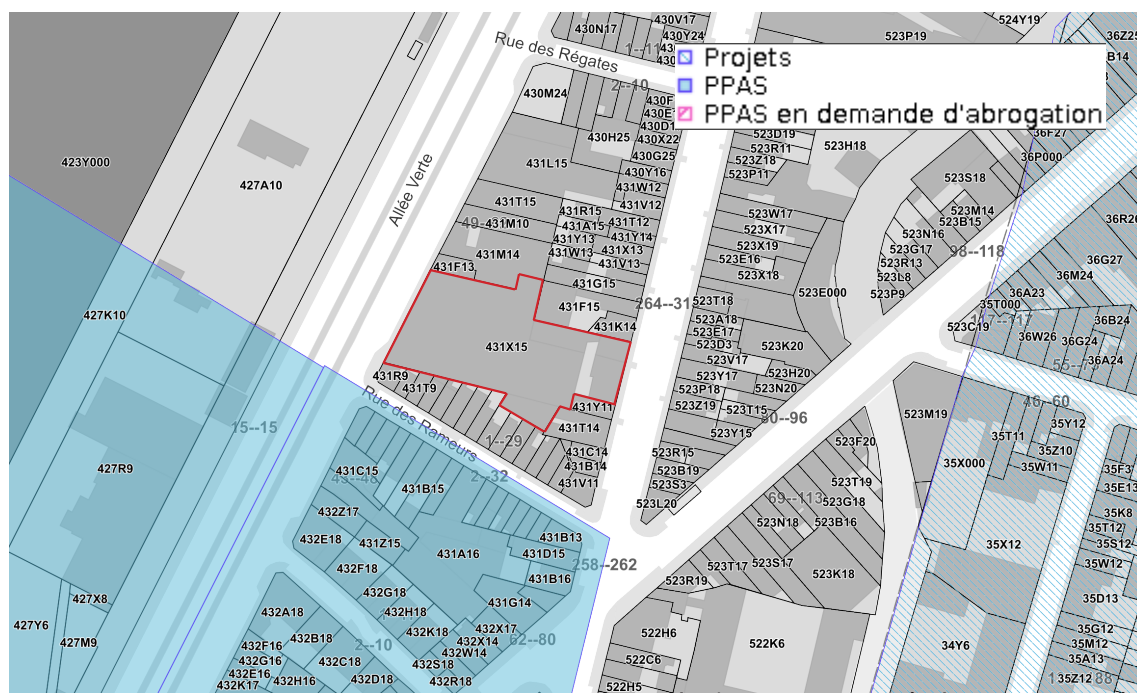
Source Brugis

Cadastré



Source Brugis

PRAS : Affectation du sol — Zone = Zone de forte mixité



Source Brugis

PPAS – lotissements – Règlements zonés

-Situation de fait :

Affectation des immeubles et de l'espace public :

L'îlot est majoritairement composé d'immeuble résidentiels, on retrouve quelques commerce de proximité / bureaux situés aux rez-de-chaussée en contact avec la voirie ainsi qu'un ancien entrepôt transformé en salle d'escalade, et également un parking accessible depuis la rue au croisement entre l'Allée Verte et la rue des Regates. Les rues avoisinantes disposent toutes de zones de stationnement et ne présentent pas d'infrastructures particulières (site propre pour transports publics,...). L'îlot mixte concerné par le projet contient une très faible proportion de jardins (moins de 25 %).



Angle - Rue des Rameurs/Chaussée d'Anvers

Source Google MAPS

Atelier Maze BE – Bd Barthélémy 9, 1000 Bruxelles – BCE : 1001.411.172

Tél : +32 2 880 18 29 – <https://www.ateliermaze.com/> – contact@ateliermaze.com



Source Google MAPS

Angle - Rue des Régates/Chaussée d'Anvers



Source Google MAPS

Angle - Rue des Régates/Allée Verte



Source Google MAPS

Angle - Rue des Rameurs/Allée Verte

Atelier Maze BE – Bd Barthélémy 9, 1000 Bruxelles – BCE : 1001.411.172

Tél : +32 2 880 18 29 – <https://www.ateliermaze.com/> – contact@ateliermaze.com

Typologie / Morphologie :

Les environs immédiats se caractérisent par un maillage d'habitations et d'immeubles dense dont les gabarits varient entre les types ; R+1+toiture à versant => R+4 à toit plat. Le tissu construit est constitué entièrement d'immeubles mitoyens. Les immeubles voisins sont accolés à la parcelle du projet par l'intermédiaire de jardins, ou de garage. Le bâtiment concerné par la rénovation, est bordé directement par la toiture en shed du hangar voisin ainsi que par les annexes des voisins.



Source Google MAPS

Vue aérienne de l'intérieur d'îlot

C. SITUATION PREVISIBLE

Pas de projets de construction ou d'aménagements de l'espace public connu.

D. SITUATION PROJETEE

-Affectations prévues :

Le projet propose un lieu d'accueil et de fonctionnement pour des associations , il y aura un flux de personnes au sein du bâtiment. Aucune place de parking n'est prévue dans le cadre du projet, il y en a déjà plusieurs autour de l'îlot, de plus, le projet pousse à l'utilisation de transport à commodité douce en installant au sein du bâtiment un parking vélo de 25 places.

Pas d'incidences

-Compatibilité du projet :

Le projet se situe en zone mixte, la demande du permis vise un changement de destination d'un immeuble de logements en un équipement d'intérêt collectif comportant des salles de réunions, des salles polyvalentes, ... (Les interventions restent minimes, et le projet répond à un besoin au sein du quartier, en manque d'équipements associatifs. De plus, il n'y a pas d'incompatibilité avec l'environnement construit ou bien de dérogations aux règlements en vigueur). **Pas d'incidences**

-Influence sur la situation de fait :

Le projet se développe à l'intérieur de l'immeuble et ne modifie en rien la situation existante à ce niveau (jardins, garages,...). Aucune extension n'est prévue. **Pas d'incidences**

-Adéquation à la typologie des bâtiments environnants :

Le projet se développe à l'intérieur de l'immeuble et ne modifie en rien la situation existante du bâti. **Pas d'incidences**

-Adéquation à la typologie des bâtiments environnants :

Le projet se développe à l'intérieur de l'immeuble et ne modifie en rien la situation existante du bâti et donc ne provoque aucun effet de rupture avec l'environnement construit. **Pas d'incidences**

-Rapport P/S du projet : proportion du bâti et du non-bâti dans le projet :

Les surfaces restent inchangées puisqu'il s'agit d'une rénovation intérieure d'un bâti existant, sans extension. L'immeuble représente dans sa situation actuelle de 1136 m², les travaux de rénovations n'ont pas pour but d'agrandir cette surface. **Pas d'incidences**

E. CHANTIER

La zone de chantier se développe au sein du bâtiment en lui même. Depuis l'extérieur, le chantier restera invisible. **Pas d'incidences**

CHAPITRE 4.2 LE PATRIMOINE

A. SITUATION EXISTANTE

Localisation et description des biens ou sites classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde :

Le 274-278 n'est pas un bien classé et n'est pas inscrit sur la liste de sauvegarde.

Le site de l'immeuble ne se trouve pas dans une zone de protection de bien (voir chapitre 3.1).

B. SITUATION PROJETEE

Situation inchangée – **Pas d'incidences**

C. CHANTIER

Situation inchangée – Pas d’incidences

CHAPITRE 4.3 LE DOMAINE SOCIAL ET ECONOMIQUE

A. SITUATION EXISTANTE

Aperçu de la situation existante du quartier sur le plan social :

Le profil de la population local et des usagers du quartier sont :

- des habitants du quartier
- des usagers de la salle d’escalade Arkose Canal situé dans le même îlot que le projet
- des employés du centre de recyclage, ainsi que du magasin de matériaux de construction, tout deux situés au bord du Bassin de Vergote.

B. SITUATION PROJETEE

L’immeuble se situe dans une zone dans laquelle l’on déplore le faible tissu associatif. Le diagnostic social-santé Nord de 2023 constate en effet que : *« on notera qu’au-delà du constat sur l’offre en équipements il y a également un constat à faire sur le tissu-associatif qui, en comparaison avec d’autres quartiers de la ville, est particulièrement faible dans le quartier. Plusieurs tentatives ont été faites pour relancer une coordination sociale qui existait avant 2018, permettant des activités et animations diverses, mais la dynamique s’essouffle et divers facteurs rendent compliqués l’implication des acteurs existants, ou l’arrivée de nouveaux acteurs. Clairement, il y a un manque de moyens permettant de renforcer cette initiative et maintenir la motivation. Nous pouvons cependant signaler que depuis 2023, la Coordination sociale a pu redémarrer avec le CPAS comme moteur dynamique. 2024 sera une année charnière pour maintenir et agrandir la Coordination ».*

La Demande de permis est une réponse directe au problème identifié puisqu’il vise à réintroduire un tissu associatif dans l’espace, tout en laissant à ces organisations la flexibilité d’utiliser ces espaces de la manière la plus appropriée pour mener à bien leurs projets sociaux.

La mise à disposition d’un immeuble versatile au profit d’organisations a pour vocation de servir l’intérêt général en proposant des espaces de rencontre dignes, attractifs et dans un agencement modulable qui a vocation à assurer un accueil décent des destinataires des organisations et un environnement de travail qualitatif pour les personnes travaillant dans ces organisations.

Le bénéfice pour la communauté est avéré : la demande de permis vise à renforcer le volet social de cette zone, d’une part et les activités à dispositions des riverains, d’autre part.

De plus les personnes travaillant dans ces organisations sont susceptibles d’être acteur au sein du quartier et ainsi consommer chez les commerçants existants du quartier.

C. CHANTIER

Ouvriers sur chantier – Pas d'incidences

CHAPITRE 4.4 LA MOBILITE (CIRCULATION, STATIONNEMENT)

A. SITUATION EXISTANTE

Accessibilité dans l'aire géographique :

La Chaussée d'Anvers profite des nombreuses voies d'accès importantes comme la N201 bordant l'îlot du projet (voir Chapitre 4.1), tandis que l'offre de transport en commun propose de nombreuses alternatives ;

- le tram 10 avec l'arrêt Masui (env. 400m)
- les bus 58/88 avec l'arrêt Destouvelles (env. 100m)
- la gare du Nord avec le metro 3 et les nombreuses lignes de bus (env. 800m)

B. SITUATION PROJETEE

L'offre d'accessibilité au quartier est assez importante, que ce soit en transport en commun, ou bien en voiture, avec de nombreux parkings autour. En revanche, l'offre de circulation douce est plus réduite actuellement, c'est pourquoi dans le projet de rénovation proposé une place importante pour un local vélo de 25 places est prévu.

C. CHANTIER

Réalisé à l'intérieur du bâtiment, le projet n'affectera pas la circulation environnante. La période de livraison de tout élément sera limitée (mobiliers, menuiseries). Un accord pour éviter la présence prolongée de camion ou autre est également en discussion avec les voisins. – Pas d'incidences

CHAPITRE 4.5 LE SOL, LES EAUX SOUTERRAINES ET LES EAUX DE SURFACE (RESEAU HYDROGRAPHIQUE)

A. SITUATION EXISTANTE

Aucun essai sur le sol n'a été effectué, car ni le sol ni la structure ne sont impactés dans la réalisation des travaux. En revanche concernant la situation existante on peut trouver certaines données indiquant que le sol de la parcelle est potentiellement pollué en raison de l'ancienne destination du lieu, dit industriel.



- Catégorie 0 : parcelles potentiellement polluées // Categorie 0 : mogelijk verontreinigde percelen
- Catégorie 0+1 : parcelles potentiellement polluées // Categorie 0+1 : mogelijk verontreinigde percelen
- Catégorie 0+2 : parcelles potentiellement polluées // Categorie 0+2 : mogelijk verontreinigde percelen
- Catégorie 0+3 : parcelles potentiellement polluées // Categorie 0+3 : mogelijk verontreinigde percelen
- Catégorie 0+4 : parcelles potentiellement polluées // Categorie 0+4 : mogelijk verontreinigde percelen
- Catégorie 1 : parcelles non polluées / Categorie 1 : niet-verontreinigde percelen
- Catégorie 2 : parcelles légèrement polluées sans risques / Categorie 2 : licht verontreinigde percelen zonder risico
- Catégorie 3 : parcelles polluées sans risques // Categorie 3 : verontreinigde percelen zonder risico
- Catégorie 4 : parcelles polluées en cours d'étude ou de traitement // Categorie 4 : verontreinigde percelen in onderzoek of in behandeling

Source Brugis

B. SITUATION PROJETEE

Situation inchangée – Pas d'incidence

C. CHANTIER

Situation inchangée – Pas d'incidence

CHAPITRE 4.6 LES EAUX USEES, EAUX PLUVIALES ET EAUX DE DISTRIBUTION

A. SITUATION EXISTANTE

Localisation des équipements de collecte des eaux usées autour du projet : Il s'agit d'un réseau « Tout à l'égout ». Toutes les eaux sont donc mélangées dans le même conduit pour être envoyées dans le réseau d'égouttage public.

B. SITUATION PROJETEE

Le projet sera connecté sur le circuit d'égouttage existant – Pas d'incidence

C. CHANTIER

Utilisation de sanitaires mobiles - Pas d'incidence

CHAPITRE 4.7 LA FAUNE ET LA FLORE**A. SITUATION EXISTANTE**

Le lieu d'implantation du projet est un bâtiment ne présentant pas de jardins ni d'espaces verts existant.

B. SITUATION PROJETEE

Il n'y a pas de modification ni de la faune ni de la flore, pas d'abattage d'arbres de prévu. - Pas d'incidence

C. CHANTIER

Pas d'intervention au niveau des espaces existants – Pas d'incidences

CHAPITRE 4.8 ÉNERGIE**A. SITUATION EXISTANTE**

Pas d'intervention – Pas d'incidence

B. SITUATION PROJETEE

Pas d'intervention – Pas d'incidence

CHAPITRE 4.9 L'AIR**A. SITUATION EXISTANTE**

Pas d'activités à risque dans l'aire géographique – Pas d'incidence

B. SITUATION PROJETEE

Pas d'activités à risque dans l'aire géographique – Pas d'incidence

C. CHANTIER

Pas d'activités à risque dans l'aire géographique – Pas d'incidence

CHAPITRE 4.10 LE (MICRO)CLIMAT

Le projet peut-il donner lieu à la production de tourbillons ? NON

Effet canyon, au vu la configuration de la rue ? NON

Le projet s'inscrit dans la volumétrie existante.

Le vent n'est pas un élément prédominant au niveau de l'îlot, le projet n'est donc pas soumis à cette problématique.

CHAPITRE 4.11 L'ENVIRONNEMENT SONORE ET VIBRATOIRE

A. SITUATION EXISTANTE

L'environnement sonore et vibratoire est en fonction de la circulation, celle-ci est assez proche des axes de passages assez importants, la N201 borde directement l'îlot, et la Chaussée d'Anvers reste un axe assez emprunté.

B. SITUATION PROJETEE

- Les installations techniques existantes auxquelles se raccordent le projet ne sont pas génératrices de bruit.

-Analyse de la configuration des accès automobiles : Inchangé

C. CHANTIER

Durant les démolitions, il y aura bien évidemment des incidences sonores et vibratoires, ces travaux seront ciblés et s'effectueront durant des périodes propices à ce genre de travaux (par exemple : heure de travail ...). De plus il faut rappeler que les démolitions effectués au sein de l'immeuble ne sont qu'anecdotiques.

CHAPITRE 4.12 L'ETRE HUMAIN (EN COMPLEMENT AU CONTENU DES CHAPITRES AIR, BRUIT ET VIBRATIONS, MOBILITE, ...)

A. SITUATION EXISTANTE

Sécurité subjective et objective :

L'immeuble dispose de deux entrées sur la Chaussée d'Anvers ainsi que d'une porte de garage, celle-ci présente un environnement globalement sécurisant. On y observe des éclairages publics, un trottoir suffisamment large, ainsi que des accès piétons à 10 mètres des portes du bâtiment.

Sécurité en cas d'incendie ou d'explosion:

Pour l'instant, le bâtiment possède quelques installations pour pallier aux risques d'incendies (escaliers de secours, compartimentage de certains locaux).



Photo façade 274-278 Chaussée d'Anvers

B. SITUATION PROJETEE

Sécurité subjective et objective :

Pas d'intervention au niveau des espaces existants – **Pas d'incidences**

Sécurité en cas d'incendie ou d'explosion:

Le développement du projet respecte les objectifs généraux suivants en matière de sécurité incendie :

Prévenir le développement du feu et de la fumée à l'intérieur de la construction ;
Garantir la sécurité et l'évacuation rapide des occupants, personnel et visiteurs ;
Permettre une intervention rapide et efficace en cas de départ de feu ;
Limiter la propagation de l'incendie et ses conséquences dommageables ;
Maintenir la stabilité structurelle du bâtiment en cas d'incendie ;
Assurer la sécurité des équipes d'intervention et de secours.

Mesures prises en compte

Les points suivants sont intégrés dans la conception et l'organisation du site :

Implantation du bâtiment et accessibilité pour les services de secours ;
Méthodes de construction et compartimentage coupe-feu ;
Organisation de l'évacuation ;
Systèmes de détection incendie ;
Équipements pour les services de secours (points d'eau, accès, etc.) ;
Éclairage et signalisation de sécurité ;
Dispositifs d'alarme ;

Exigences spécifiques sur les matériaux utilisés ;
Présence d'une alimentation électrique de secours.

Mesures spécifiques dans le cadre du permis temporaire (à la demande du SIAMU)

Conformément aux exigences du SIAMU pour ce permis à durée limitée, les mesures complémentaires suivantes seront appliquées :

Absence de moquette dans les zones de circulation et les escaliers d'évacuation ;
Limitation à 50 personnes maximum par compartiment ;
Installation de détecteurs de fumée connectés en Wi-Fi, avec report d'alarme sur un tableau de détection placé à proximité des voies d'évacuation.

Sécurité des passants lors du chantier:

Le chantier sera clôturé correctement afin qu'aucun passant n'accède sur les lieux des travaux.

Impact sur la santé des matériaux choisis pour le projet :

Les matériaux utilisés sont de préférence issus de procédé de fabrication écologique.

C. CHANTIER

Les travaux se dérouleront dans le bâtiment. Il n'y a donc pas de travaux sur la voie publique. – **Pas d'incidences**

CHAPITRE 4.13 LA GESTION DES DECHETS

A. SITUATION EXISTANTE

L'activité du lieu étant inexistante, il n'y plus de gestion des déchets à l'heure actuelle.

B. SITUATION PROJETEE

Le projet prévoit des locaux au sein du bâtiment existant afin de palier les déchets qui seront produits au refectoire, ou bien dans les ateliers. Le tout en respectant les normes de tri imposés au sein de la commune de Bruxelles.

C. CHANTIER

L'entièreté des déchets de démolitions sera évacuée par conteneur lors de l'adaptation du bâtiment existant. Cette intervention sera de très courte durée, la démolition reste anecdotique au sein du projet.

CHAPITRE 4.14 L'INTERACTION ENTRE CES DOMAINES

Au vu de la demande de l'association ; redistribution des locaux existants, requalification des espaces existants, et vu les contraintes imposées ; volonté de transformation de l'existant, contrainte budgétaire,... Le projet tend à synthétiser les besoins énoncés par la maîtrise d'ouvrage.

Dans le cadre de la situation existante, l'immeuble est totalement intégré à l'environnement voisin et ne provoque aucune incidence mais reste vacant. Le projet tel qu'imaginé participe en réalité à la vie générale du quartier. Le projet envisagé renvoie une image plus soudée du quartier.

Il y a donc eu très peu d'arbitrage dans ce cas-ci car nous travaillons dans des infrastructures existantes. Les mesures choisies sont adaptées à la situation suite à l'analyse des différentes contraintes liées au site, et aux besoins du quartier.

CHAPITRE 5 : RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DU RAPPORT D'INCIDENCES

Récapitulatif des différents points abordés dans l'analyse :

Chapitre 1 : La justification du projet, la description de ses objectifs et le calendrier de sa réalisation.

Chapitre 2 : La synthèse des différentes solutions envisagées ayant présidé au choix du projet introduit par le demandeur eu égard à l'environnement.

Chapitre 3 : Esquisse des principales solutions de substitution qui ont été examinées par le maître de l'ouvrage et indication des principales raisons de son choix, eu égard aux effets de l'environnement

Chapitre 4 : Analyse proprement dite par domaine imposé par le Cobat.

3.1. l'urbanisme et le paysage

3.2. le patrimoine

3.3. le domaine social et économique

3.4. la mobilité (circulation, stationnement)

3.5. le sol, les eaux souterraines et les eaux de surface (réseau hydrographique)

3.6. les eaux usées, eaux pluviales et eaux de distribution

3.7. la faune et la flore

3.8. énergie

3.9. l'air

3.10. le (micro)climat

3.11. l'environnement sonore et vibratoire

3.12. l'être humain (en complément au contenu des chapitres air, bruit et vibrations, mobilité, ...)

3.13. la gestion des déchets

3.14. l'interaction entre ces domaines

Conclusion :

Après avoir examiné chaque point, nous constatons que le projet n'engendre pas d'incidences négatives. Au contraire, celui-ci améliore la situation existante.

La transformation du bâtiment permet d'augmenter le tissu social du quartier. Aucune nouvelle surface imperméabilisée n'est créée. La mobilité douce est mise en avant et le projet n'a aucun impact sur la faune et la flore.

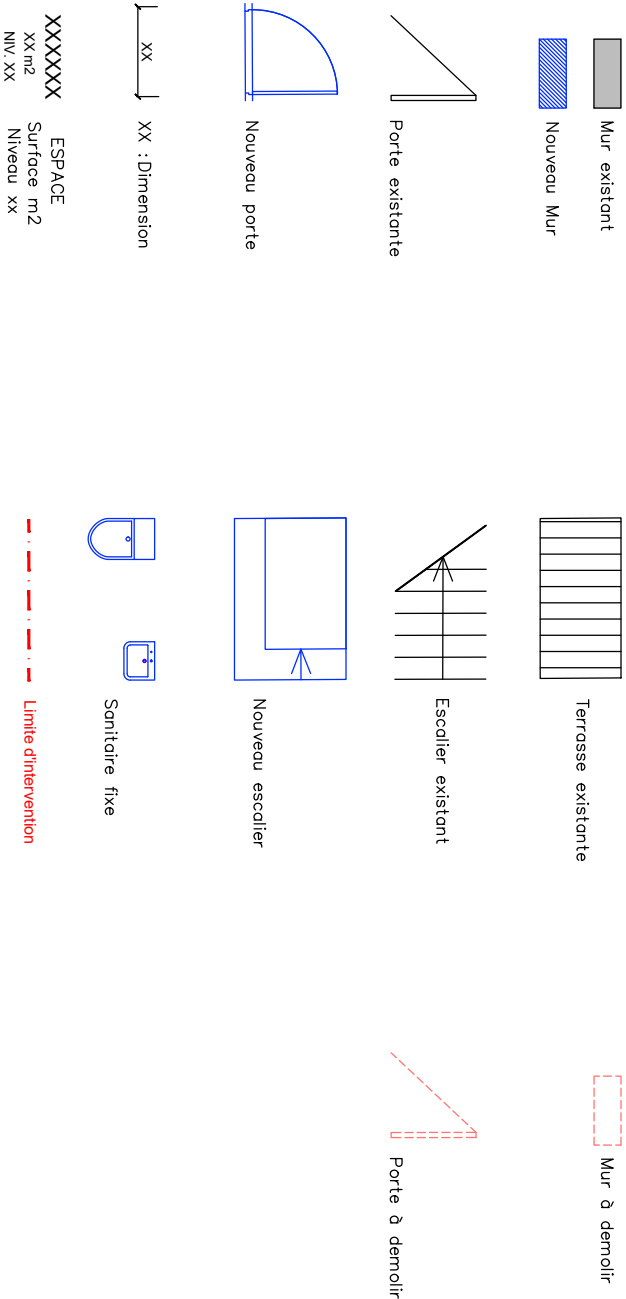
Le projet prévoit de faciliter le développement d'associations et d'améliorer les conditions d'utilisation du site (salle de réunion, atelier,...).

ANNEXE

Annexe 1 :**Dossier de synthèse de demande de permis d'urbanisme en A4 reprenant :**

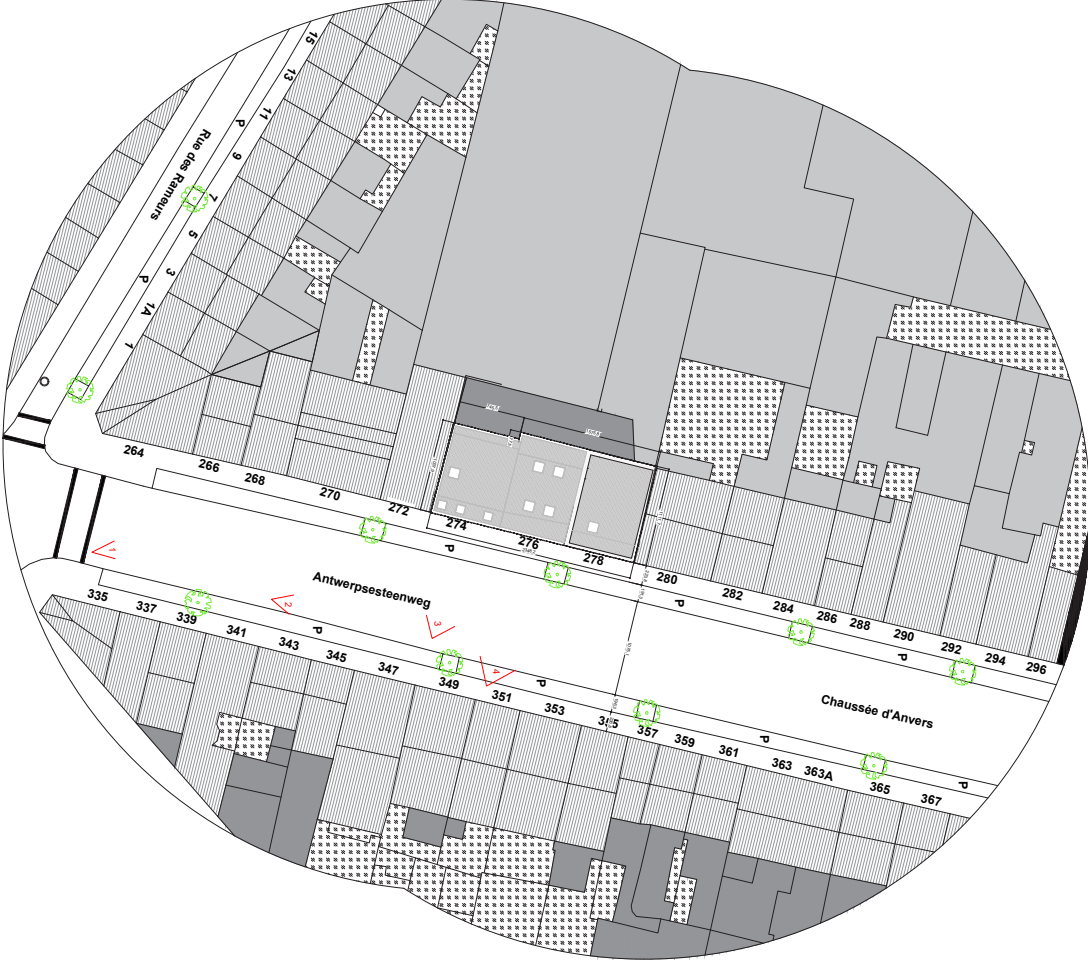
- Plan de situation
- Plans, coupe et façades – Situation existante
- Plans, coupes et façades – Situation projetée

CH D'ANVERS		N° 155	
Changement d'affectation de logement à un équipement d'intérêt collectif	Localisation : Chaussée d'Anvers 274-278, 1000 Bruxelles		
	Commune : 1000 Bruxelles		Pays : BE
	Cadaastre : 21814 BRUXELLES 14 DIV		
	Maître de l'Ouvrage : ASBL SOLIDARIMMO Rue des Colonies 56 / 15 à 1000 Bruxelles 02 273 01 65 info@solidarimmo.be		
	Architecte : Atelier MAZE BE Timothée Lunel 02.880.18.29 contact@ateliermaze.com		
Indice	Ingénieur stabilité :		
A	Ingénieur thermique :		
Permis d'Urbanisme à durée limitée			
Documents			
Situation existante Situation projetée SIAMU			
Format papier : A3			
Tous les documents restent la propriété de l'Architecte. Toute reproduction et/ou utilisation sont interdites sans son accord préalable. Toutes les mesures sont indicatives et doivent être vérifiées par l'entrepreneur.			
Date		23 / 07 / 2025	
Signature Architecte		Signature Maître d'ouvrage	



PLAN DE PERMIS	ADRESSE	PROPRIETARE	DEMANDEUR	ARCHITECTE	TITRE	N°	SCALE	DATUM	
Changement de destination d'un Immeuble de logement à en un équipement d'intérêt collectif	CG D'AVERS 7000 – BRUXELLES	DF, Altes verte 1050, Ixelles	Solidrirmo cabl 1050 Bruxelles info@solidrirmo.be 02.273.01.65	Atelier MAZE BE 1050 Brussels +32 29 89 19 29	LEGENDE SITUATION EXISTANTE & PROJETEE	SPE - L	1 : 100 A3	24.06.2025	



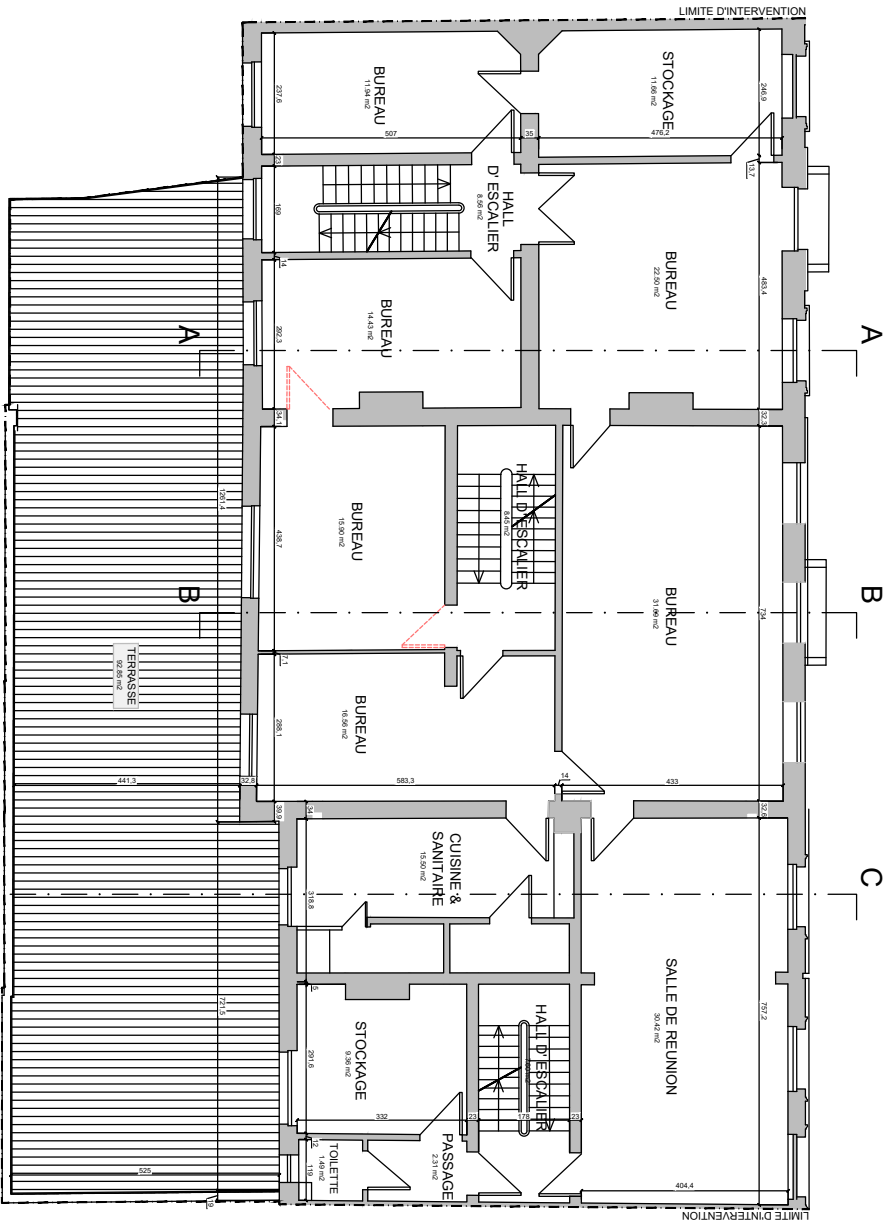


...A.A.TimothéeDupontMaze PROJET1156 - CH D'ANVERS03 PUPP.CADASTRE PLAN 1-1000.jpg

CHAUSSEE D'ANVERS 274/276/278

CH D'ANVERS		N° 155
Changement d'occupation de logement à un collectif		
Localisation :	Chaussée d'anvers 274-278, 1000 Bruxelles	
Commune :	1000 Bruxelles	Pays : BE
Chambre :	27814 BRUXELLES 14 DIV	
Maître de l'ouvrage :	ASBL SOLIDARIKMO Rue des Cocottes 56 / 15 à 1000 Bruxelles 02 880 18 29 info@solidarikmo.be	
Architecte :	Atelier MAZE BE 77 rue de la Chapelle 02 880 18 29 contact@ateliermaze.com	
Indice	Ingenieur stable :	
	Ingenieur thermique :	
A		
Permis d'Urbanisme à durée limitée		
Documents	Pl_A0	
Plan d'implantation		
Format papier : A0		
Tous les documents relatifs à la procédure de planification sont déposés au service de l'urbanisme. Toutes les mesures sont indiquées et doivent être vérifiées par l'urbanisme.		
Date	23 / 07 / 2025	
Signature Architecte	Signature Maître d'ouvrage	

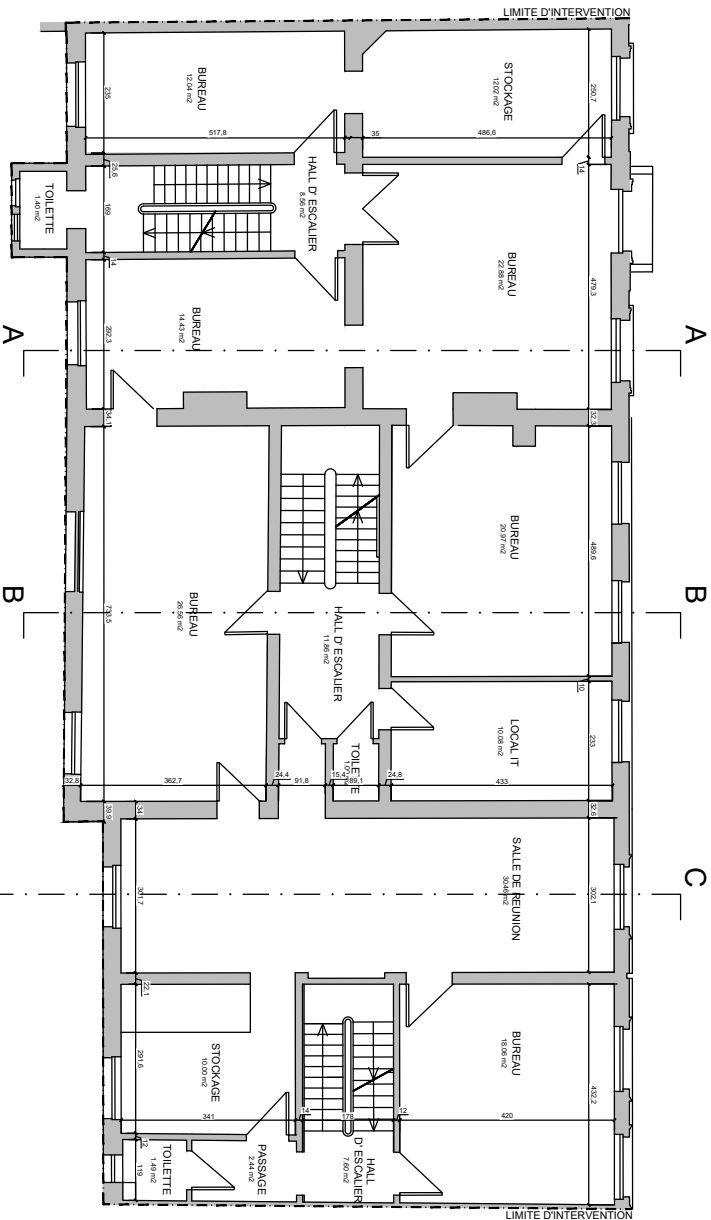
[illegible]



NIVEAU 01

PLAN DE PERMIS	ADRESSE	PROPRIETAIRE	DEMANDEUR	ARCHITECTE	TITRE	N°	SCALE	DATUM	
Changement de destination d'un Immeuble de logement à en un équipement d'intérêt collectif	CP D'YANVERS 7200 - BRUXELLES	DP Altes verte 1050, Ixelles	Solidarismo asbl 1050, Ixelles info@solidarismo.be 02.273.01.65	Atelier MAZE BE Bd. de Woluwe 9 1050 Bruxelles +32 20 80 18 29	PLAN NIV. +1 SITUATION EXISTANTE	SE +1	1 : 100 A3	24.06.2025	

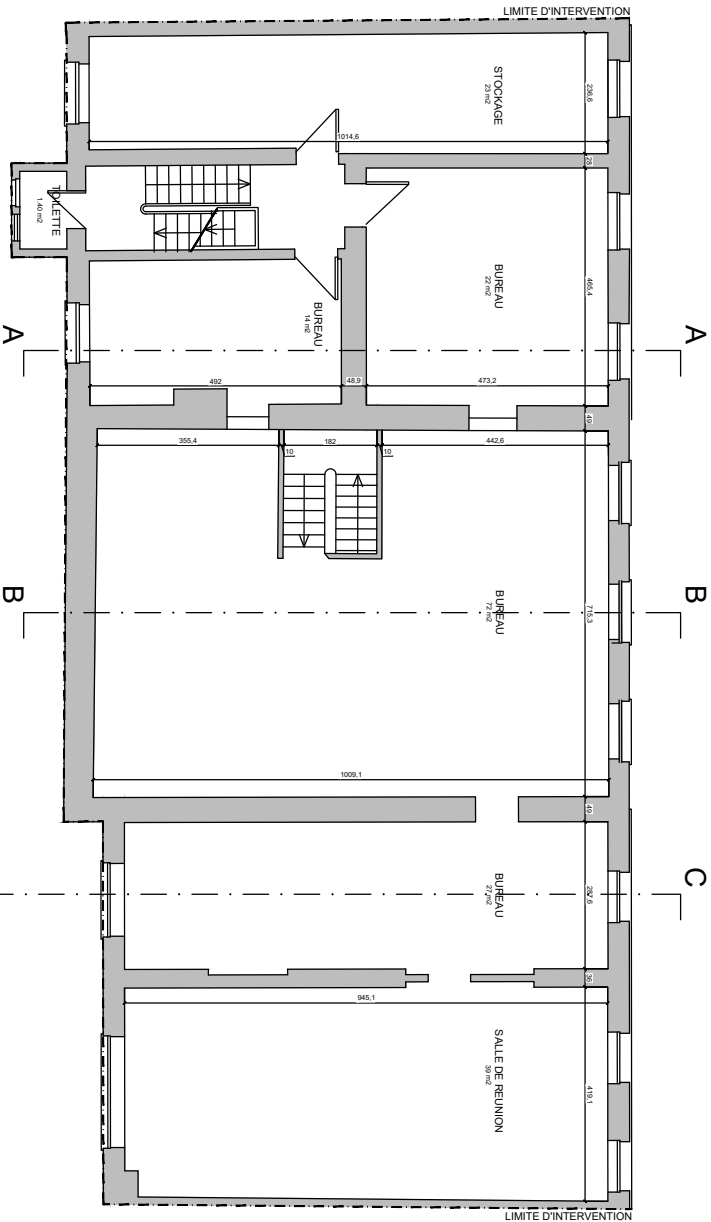




NIVEAU 02

PLAN DE PERMIS	ADRESSE	PROPRIETARE	DEMANDEUR	ARCHITECTE	TITRE	N°	SCALE	DATUM	
Changement de destination d'un Immeuble de logement à en un équipement d'intérêt collectif	CG D'AVERS 7278 1000 - BRUXELLES	DP Altes verte 1050, Avenue Louise 1050, Ixelles	Solidarismo casl 1050 Boulevard de la Woluwe 102.273.01.65	Atelier MAZE BE 64 Boulevard de la Woluwe 1050 Bruxelles +32 20 80 10 29	PLAN NIV. +2 SITUATION EXISTANTE	SE.+2	1 : 100 A3	24.06.2025	

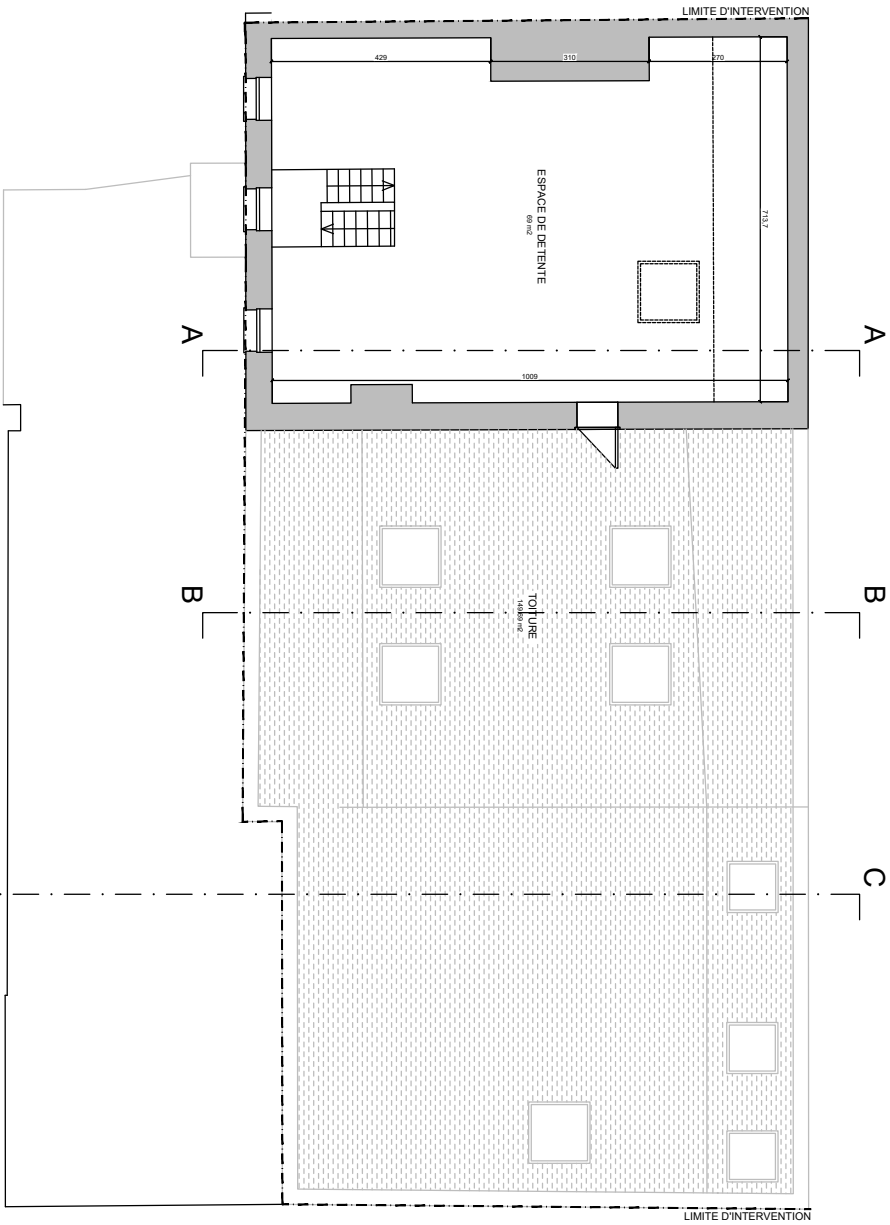




NIVEAU 03

PLAN DE PERMIS	ADRESSE	PROPRIETARE	DEMANDEUR	ARCHITECTE	TITRE	N°	SCALE	DATUM	
Changement de destination d'un Immeuble de logement à en un équipement d'intérêt collectif	CG D'ANVERS 1000 – BRUXELLES	DF Altes verte 1050, Ixelles	Solidarismo asbl 1050 Bruxelles info@solidarismo.be 02.273.01.65	Atelier MAZE BE Boulevard de l'Europe 1050 Bruxelles +32 28 80 18 29	PLAN NIV. +3 SITUATION EXISTANTE	SE. +3	1 : 100 A3	24.06.2025	

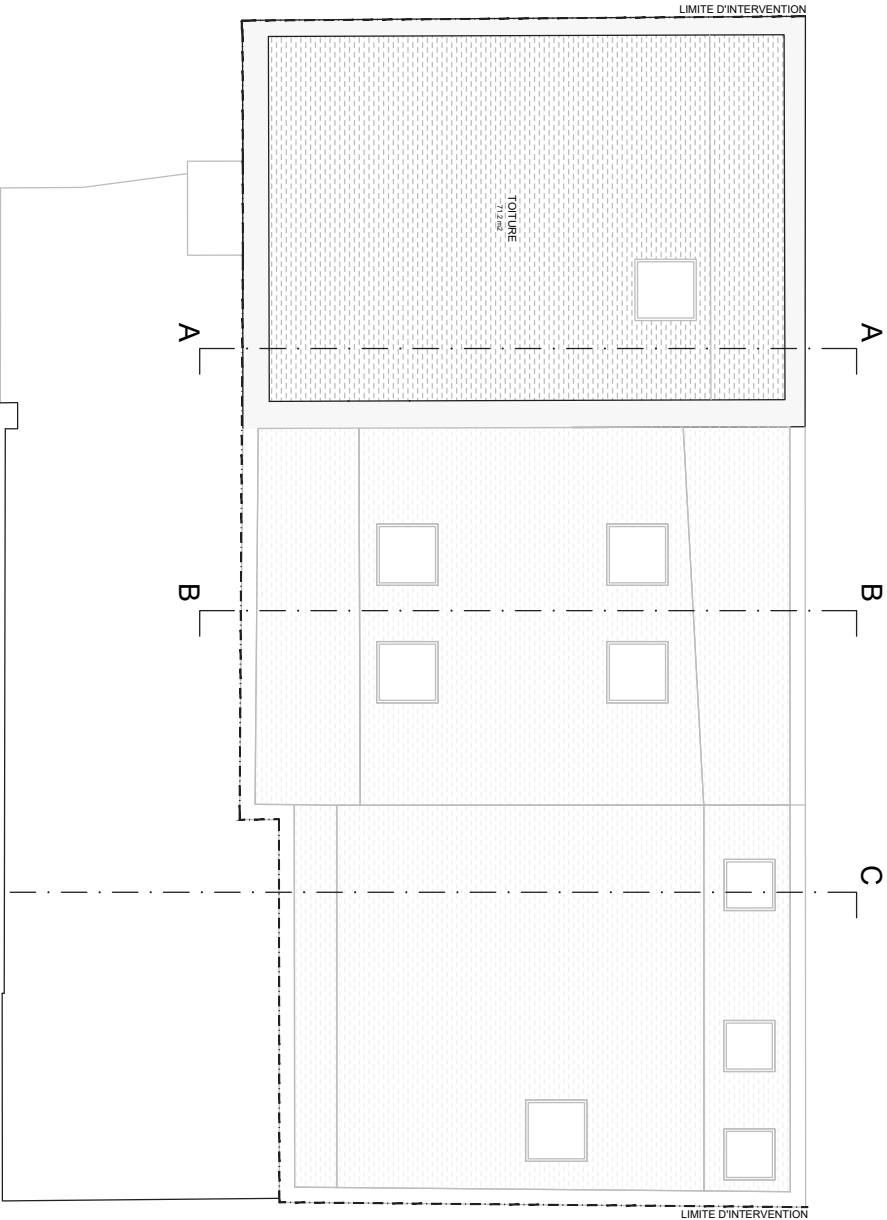




NIVEAU 04

PLAN DE PERMIS	ADRESSE	PROPRIETAIRES	DEMANDEUR	ARCHITECTE	TITRE	N°	SCALE	DATUM	
Changement de destination d'un immeuble de logement à en un équipement d'intérêt collectif	CH D'ANVERS 1000 - BRUXELLES	DF Altes verte 1050, Ixelles	Solidiformo asbl 1050 Bruxelles info@solidiformo.be 02.273.01.65	Atelier MAZE BE 1050 Brussels +32 29 80 18 29	PLAN NIV. +4 SITUATION EXISTANTE	SE.+4	1 : 100 A3	24.06.2025	

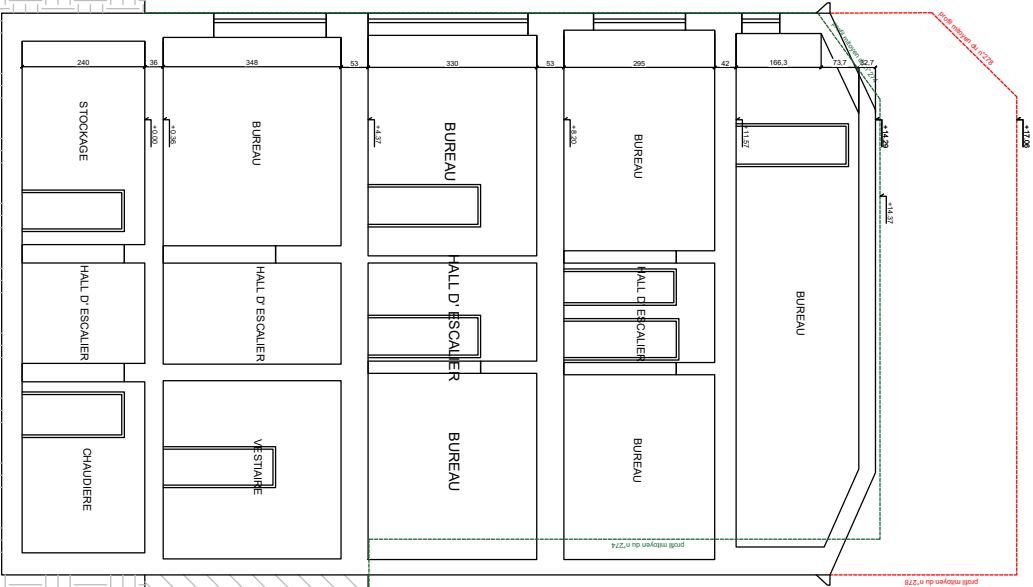




PLAN TOITURE

PLAN DE PERMIS	ADRESSE	PROPRIÉTAIRE	DEMANDEUR	ARCHITECTE	TITRE	N°	SCALE	DATUM	
Changement de destination d'un Immeuble de logement à en un équipement d'intérêt collectif	CG D'ANVERS 7200 - BRUXELLES	DF Altes verte 1050, Ixelles	Solidrimmo asbl 1050 Bruxelles info@solidrimmo.be 02.273.01.65	Atelier MAZE BE Bd Franklin D +32 28 68 18 29	PLAN NIV. +5 SITUATION EXISTANTE	SE.+5	1 : 100 A3	24.06.2025	





COUPE B

PLAN DE PERMIS Changement de destination d'un immeuble de logement à en un équipement d'intérêt collectif	ADRESSE 101 D'YANVERS 1000 - BRUXELLES	PROPRIETAIRES DF, Altes verte 1050, Ixelles	DEMANDEUR Solidarismo casl 1050, Bruxelles info@solidarismo.be 02.273.01.65	ARCHITECTE Atelier MAZE BE Bd. de l'Industrie 9 +32 29 80 19 29	TITRE COUPE B SITUATION EXISTANTE	N°	SCALE 1 : 100 A3	DATUM 24.06.2025		
--	--	---	---	--	---	----	------------------------	---------------------	--	--

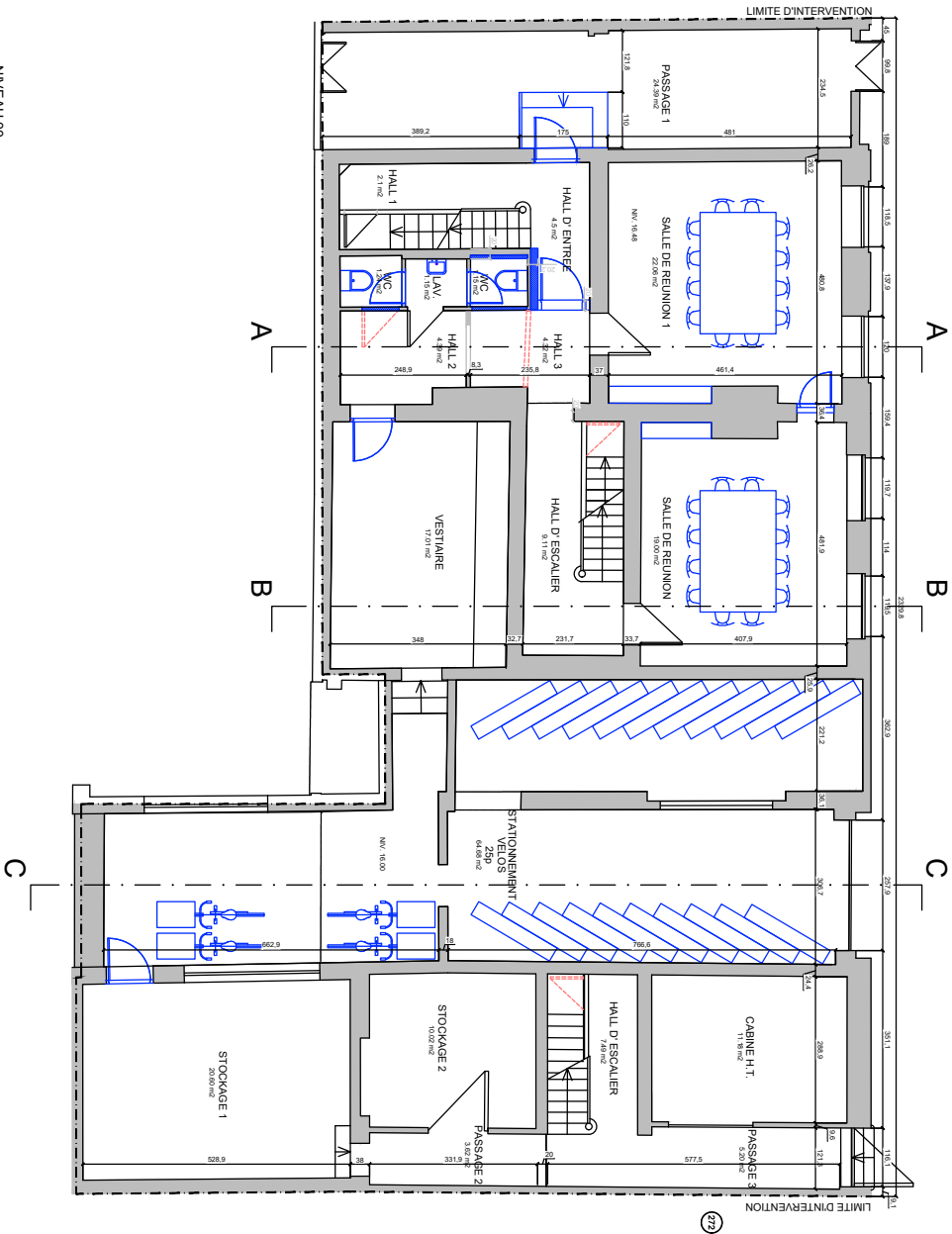


Chau, d'Anvers 278

Chau, d'Anvers 276

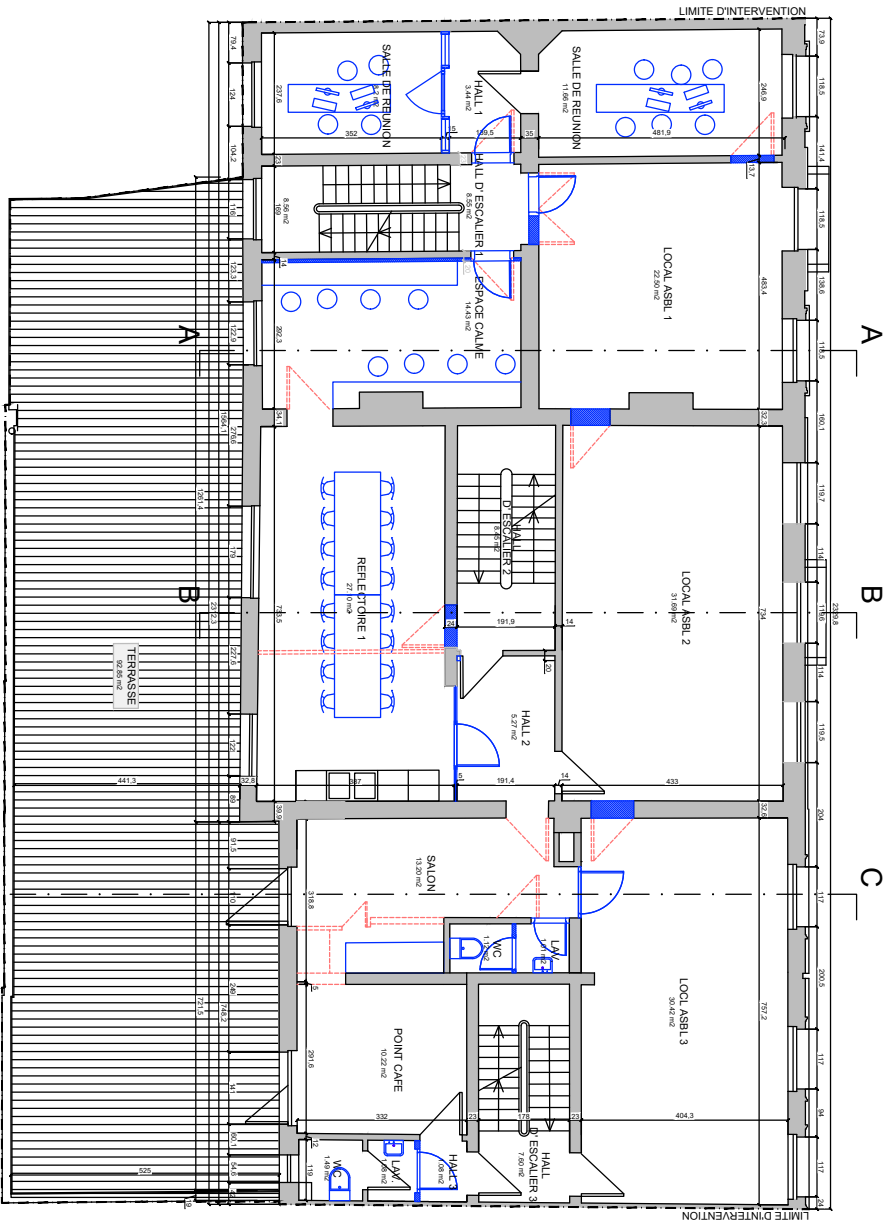
Chau, d'Anvers 274

PLAN DE PERMIS	ADRESSE	PROPRIETARE	DEMANDEUR	ARCHITECTE	TITRE	N°	SCALE	DATUM	
Changement de destination d'un Immeuble de logement à en un équipement d'intérêt collectif	CH D'ANVERS 278 1000 – BRUXELLES	DP, Altes verte 1050, Ixelles	Solidarismo casl 1050, Bruxelles info@solidarismo.be 02.273.01.65	Atelier MAZE BE Bd. de la Woluwe 29 – 1000 Bruxelles +32 29 69 19 29	ELEVATION ARRIERE SITUATION EXISTANTE	SE_E ARRIERE	1 :100 A3	24.06.2025	



PLAN DE PERMIS Changement de destination d'un immeuble de logement à en un équipement d'intérêt collectif	ADRESSE 101 D'YANVERS 7000 – BRUXELLES	PROPRIÉTAIRE DP Altes verte 1050 Avenue Louise 1050, Ixelles	DEMANDEUR Solidarismo asbl 1050 Boulevard Leopold II 3 1050 Bruxelles info@solidarismo.be 02.273.01.65	ARCHITECTE Atelier MAZE BE Bd St-Jeremy 9 +32 20 80 18 29 1000 Bruxelles	TITRE PLAN NIV. 00 SITUATION PROJETEE	N° SP_00	SCALE 1 : 100 A3	DATUM 24.06.2025	
--	--	---	---	--	---	-------------	------------------------	---------------------	--

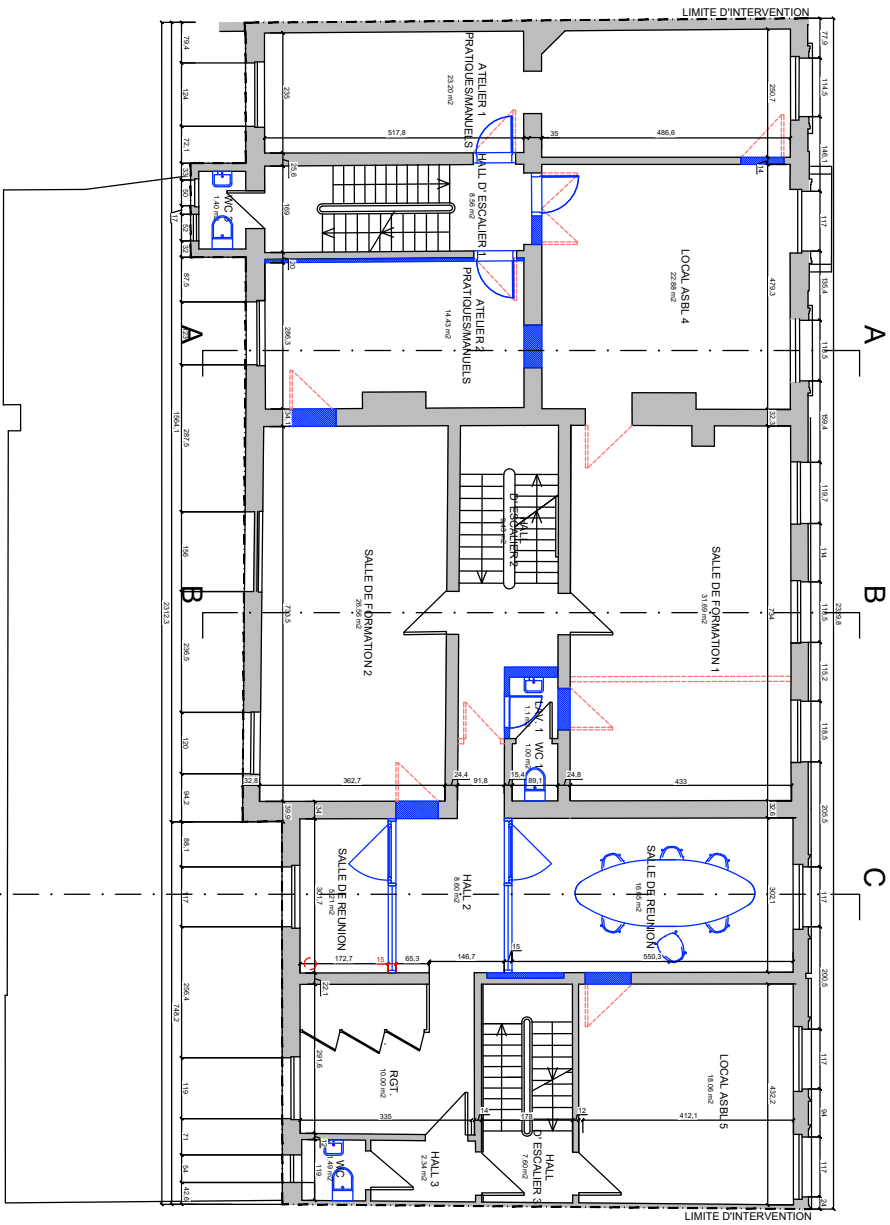




NIVEAU 01

PLAN DE PERMIS	ADRESSE	PROPRIETARE	DEMANDEUR	ARCHITECTE	TITRE	N°	SCALE	DATUM	
Changement de destination d'un immeuble de logement à en un équipement d'intérêt collectif	CP D'ANVERS 7000 - BRUXELLES	DP Altes verte 1050, Ixelles	Solidarismo asbl 1050, Bruxelles info@solidarismo.be 02.273.01.65	Atelier MAZE BE 84, Avenue Louise +32 20 80 18 29	PLAN NIV. +1 SITUATION PROJETEE	SP +1	1 : 100 A3	24.06.2025	

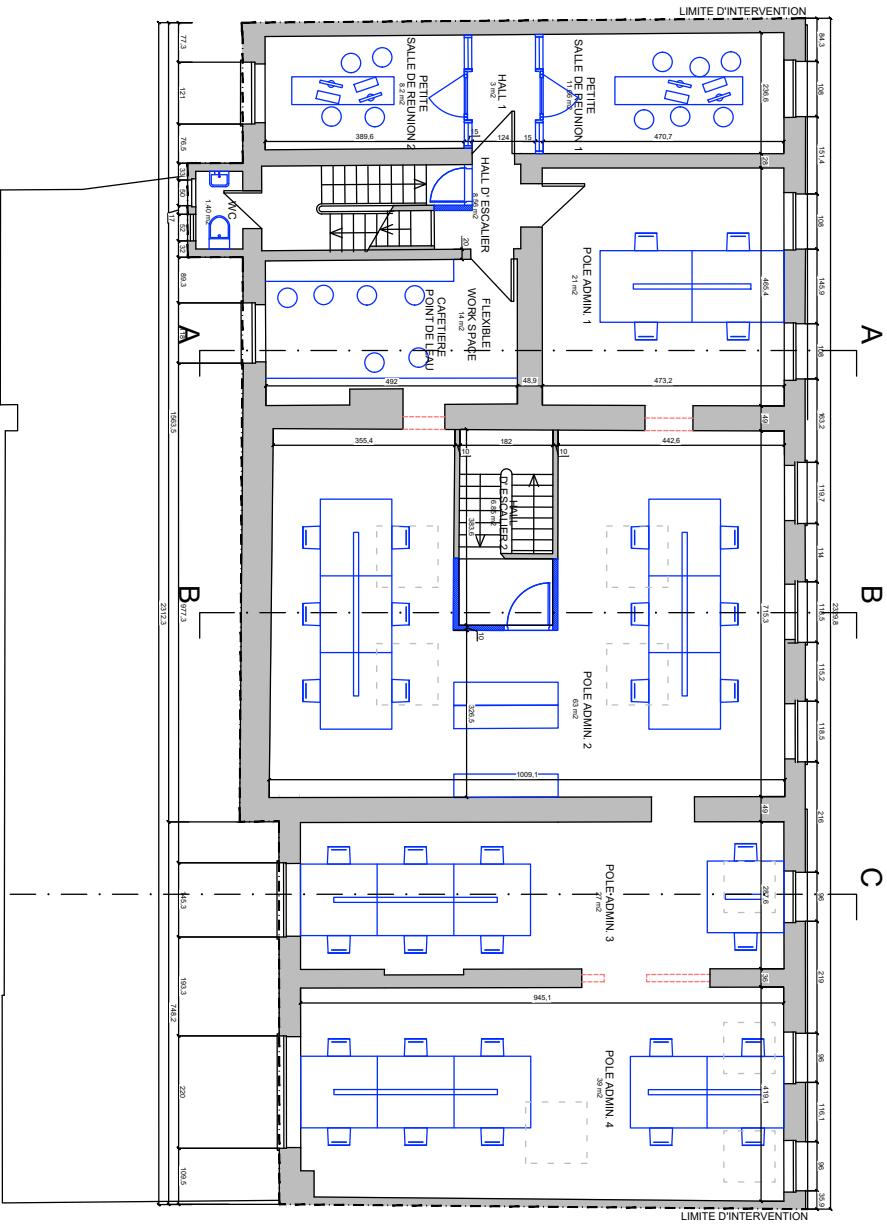




NIVEAU 02

PLAN DE PERMIS	ADRESSE	PROPRIETARE	DEMANDEUR	ARCHITECTE	TITRE	N°	SCALE	DATUM	
Changement de destination d'un immeuble de logement à en un équipement d'intérêt collectif	CH D'YANVERS 7000 - BRUXELLES	DP Altes verte 1050, Ixelles	Solidifirmo casl 1050, Ixelles 02.273.01.65	Atelier MAZE BE Bd Stepheny 9 - 1000 Bruxelles +32 28 85 18 29	PLAN NIV. +2 SITUATION PROJETEE	SP. +2	1 : 100 A3	24.06.2025	

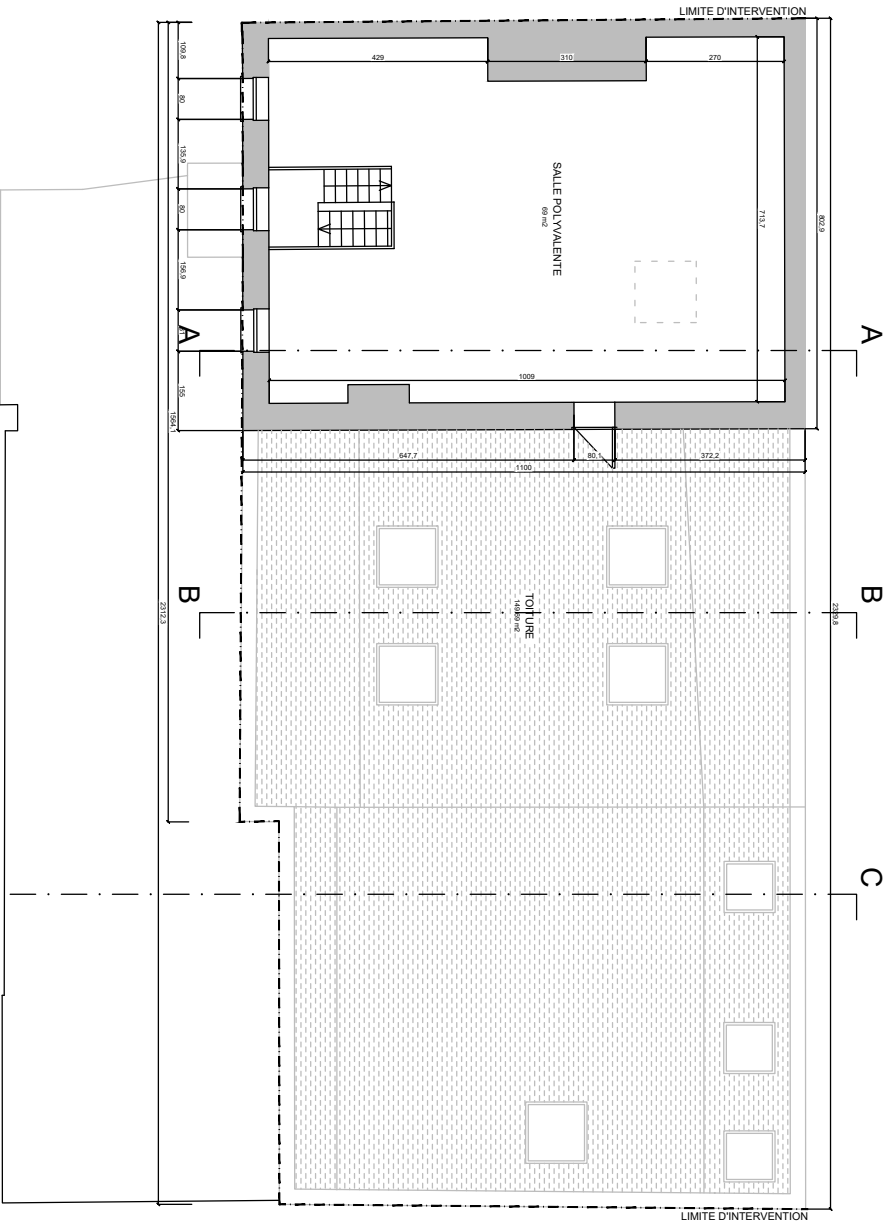




NIVEAU 03

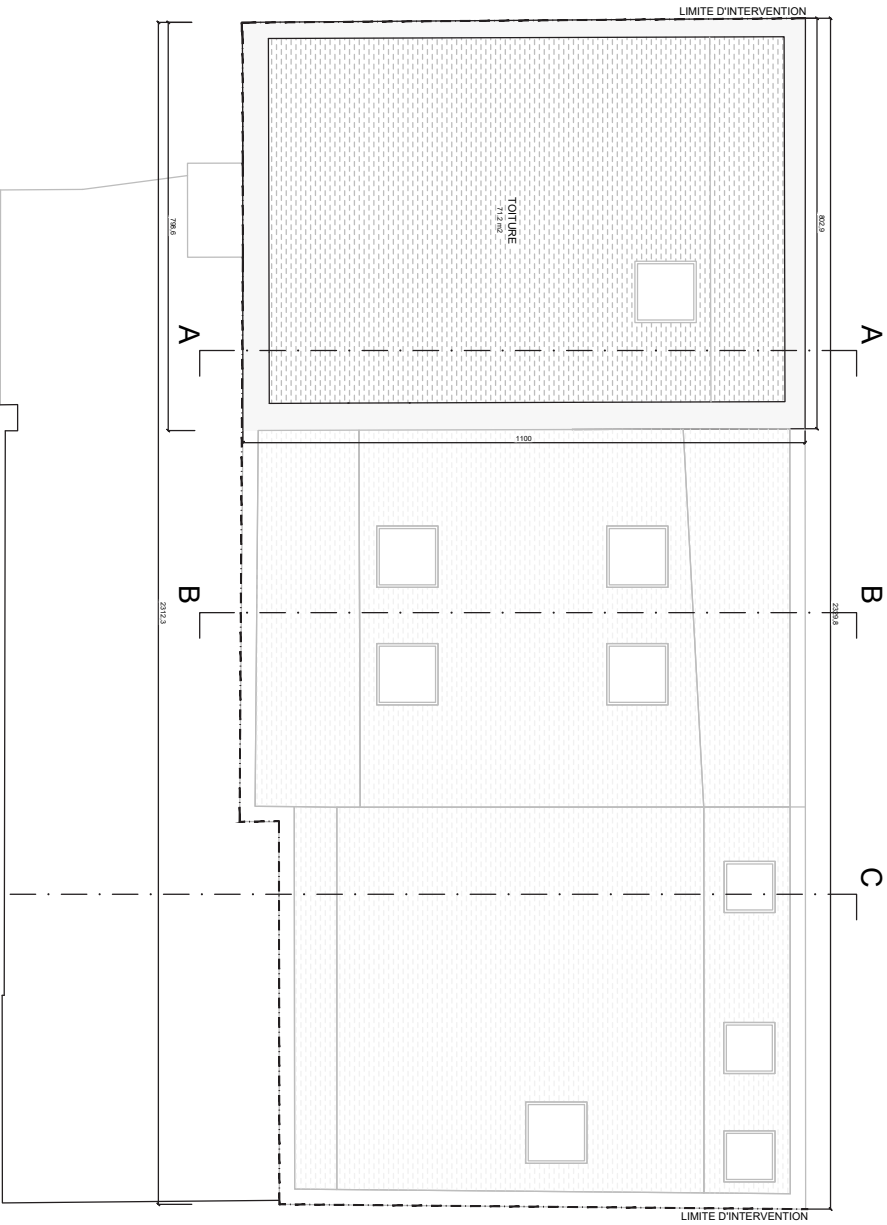
PLAN DE PERMIS	ADRESSE	PROPRIETARE	DEMANDEUR	ARCHITECTE	TITRE	N°	SCALE	DATUM	
Changement de destination d'un immeuble de logement à en un équipement d'intérêt collectif	CP D'AVERS 1727 7000 – BRUXELLES	DP Allee verte 1050 1050, Ixelles	Solidarismo casl 1050 Solidarismo 02.273.01.65	Atelier MAZE BE Bd. de la Reine +32 28 80 18 29	PLAN NIV. +3 SITUATION PROJETEE	SP. +3	1 : 100 A3	24.06.2025	





NIVEAU 04

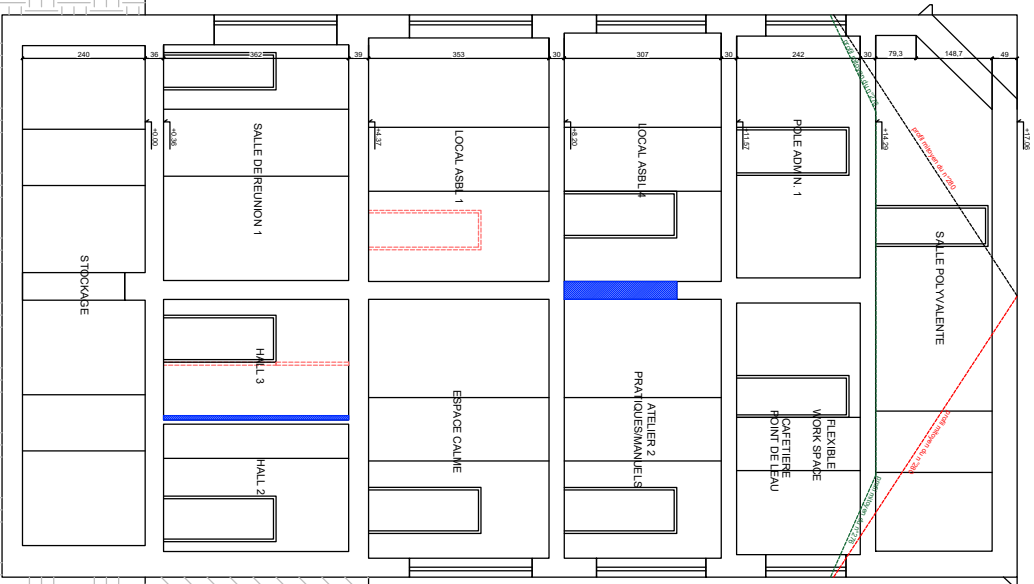
PLAN DE PERMIS	ADRESSE	PROPRIETARE	DEMANDEUR	ARCHITECTE	TITRE	N°	SCALE	DATUM	
Changement de destination d'un Immeuble de logement à en un équipement d'intérêt collectif	1031 D'AVERS 1000 - BRUXELLES	DF Altes verte 1031 Avenue Louise 1031, Ixelles	Solidarismo asbl 1030 Boulevard de la Woluwe 102, 273, 01, 65	Atelier MAZE BE 1030 Woluwe 1030, 29, 80, 18, 29 +32 29 80 18 29 info@solidarismo.be	PLAN NIV. +4 SITUATION PROJETEE	SP +4	1 : 100 A3	24.06.2025	



PLAN TOITURE

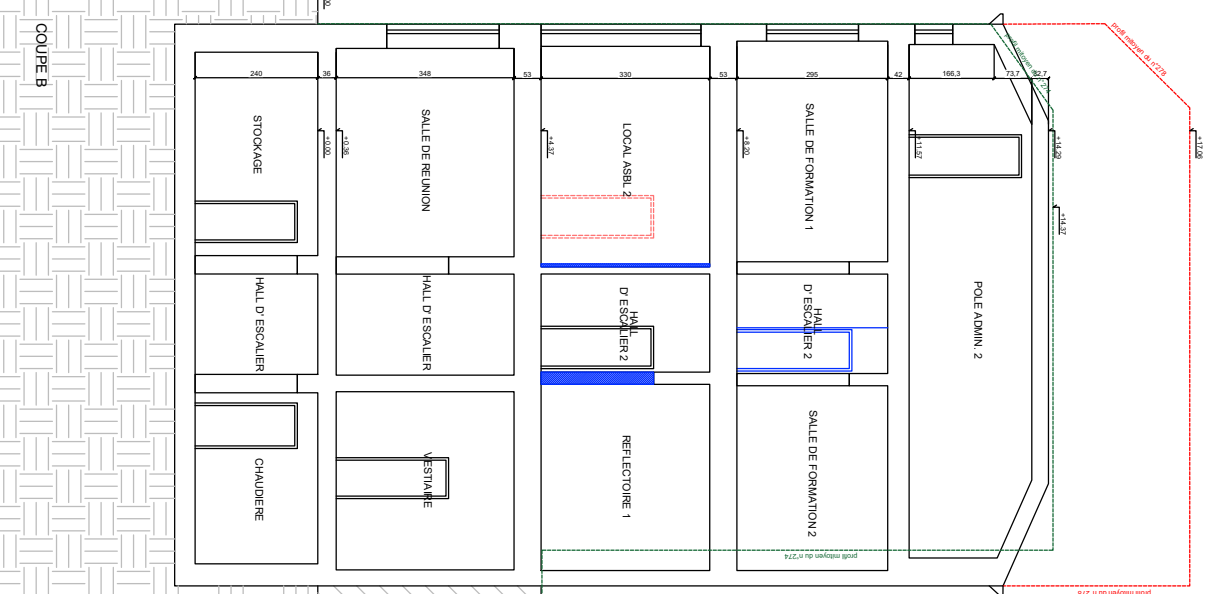
PLAN DE PERMIS Changement de destination d'un Immeuble de logement à en un équipement d'intérêt collectif	ADRESSE CH D'AVERS 7000 - BRUXELLES	PROPRIETARE DF Altes verte 1050 Avenue Louise 1050, Ixelles	DEMANDEUR Solidarismo asbl 5000 Boulevard Leopold II 3 1050 Bruxelles info@solidarismo.be 02.273.01.65	ARCHITECTE Atelier MAZE BE Bd Steghens 9 - 1000 Bruxelles +32 20 80 10 29	TITRE PLAN NIV. +5 SITUATION PROJETEE	N° SP +5	SCALE 1 : 100 A3	DATUM 24.06.2025	
--	---	--	---	--	---	-------------	------------------------	---------------------	--





COUPE A

PLAN DE PERMIS Changement de destination d'un Immeuble de logement à en un équipement d'intérêt collectif	ADRESSE CG D'YVARS 1722 1000 – BRUXELLES	PROPRIETAIRE DF, Altes verte 1722 1000, Ixelles	DEMANDEUR Solidarismo asbl 1722 1000, Ixelles info@solidarismo.be 02.273.01.65	ARCHITECTE Atelier MAZE BE Boulevard Kennedy 9 1050 Brussels +32 29 69 19 29	TITRE COUPE A SITUATION PROJETEE	N°	SCALE 1 : 100 A3	DATUM 24.06.2025		
--	---	--	---	--	--	----	------------------------	---------------------	--	--



PLAN DE PERMIS	ADRESSE	PROPRIETAIRE	DEMANDEUR	ARCHITECTE	TITRE	N°	ECHALE	DATUM
Changement de destination d'un immeuble de logement à un équipement d'intérêt collectif	Cd D'ANVERS ZD 278 1000 - BRUXELLES	IDF, Allee verte 1011, Avenue Louise 1050, Ixelles	Solidonomo cabl Solidonomo 1011, Avenue Louise 1050, Ixelles 02.27.31.01.65	Atelier MAZE BE 94 Boulevard de Boffenry +32 20 80 18 29	COUPE B SITUATION PROJETEE	SP_COUPE B	1 : 100 A3	24.06.2025



Chau, d'Anvers 278

Chau, d'Anvers 276

Chau, d'Anvers 274

PLAN DE PERMIS	ADRESSE	PROPRIETARE	DEMANDEUR	ARCHITECTE	TITRE	N°	SCALE	DATUM	
Changement de destination d'un Immeuble de logement à en un équipement d'intérêt collectif	CH D'ANVERS 7000 - BRUXELLES	DP, Altes verte 1050, Ikenas	Solidarismo asbl 1050, Bruxelles info@solidarismo.be 02.273.01.65	Atelier MAZE BE 1050, Belgium +32 29 69 19 29	ELEVATION ARRIERE SITUATION PROJETEE	SP_E ARRIERE	1 :100 A3	24.06.2025	

