



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Demande de permis d'urbanisme / Ref.Dossier : 2024/303=154/260 / Ref. NOVA : 15/PFD/1944882

Le projet suivant est mis à l'enquête publique :

Adresse du bien : **Rue Josaphat 244-260 - Rue Kessels 34 - 40**

Identité du demandeur : **KART INVEST**

Demande de : **permis d'urbanisme**

Nature de l'activité principale :

Demande modifiée: démolir et reconstruire le bâtiment sis au 34 rue Kessels et certains bâtiments en intérieur d'îlot, rénover les bâtiments sis aux 40 rue Kessels et 244, 250-248, 260 rue Josaphat afin de développer un ensemble mixte de 5445m² de logements (30 unités), 127m² de commerce, 1.589m² de grand commerce spécialisé, 33 emplacements voitures et 56 emplacements vélos

Zone : **en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en zone de forte mixité**

Motifs principaux de l'enquête :

- **dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)**
- **dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne)**
- **dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)**
- **application de l'art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions**
- **32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur**
- **application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)**
- **application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)**
- **application de l'art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B**
- **23) Activités productives, de commerce de gros ou de dépôt situées dans une zone principalement affectée au logement et dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur**
- **application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)**
- **application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)**
- **application de la prescription particulière 4.2. du PRAS (affectation du premier étage aux commerces et au commerce de gros)**
- **dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)**
- **dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme Titre I Art. 7 - Eléments patrimoniaux de façade (autre que châssis)**
- **application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)**

L'enquête publique se déroule : **À partir du 03/09/2026 et jusqu'au 02/10/2026 inclus**

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier est consultable en ligne : <https://openpermits.brussels>

Le dossier est également consultable à l'administration communale :

- **À l'adresse suivante : accueil de l'Hôtel communal, Place Colignon 100, 1030 Bruxelles :**
- **Sans rendez-vous pendant les heures d'ouverture de la commune**
- **Sur rendez-vous pris par téléphone au 02/244.72.08, le jeudi entre 16h et 20h**
- **Les renseignements ou les explications techniques concernant le dossier peuvent être obtenues au même endroit le lundi entre 9 heures et 12 heures**

Les observations et réclamations au sujet du dossier peuvent être formulées durant la période d'enquête précisée ci-dessus **au plus tard le 02/10/2026**, soit :

- Par écrit à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins
 - à l'adresse mail : mpp@1030.be
 - à l'adresse postale: Hôtel communal - Bureau 2.08 - Département Urbanisme-Environnement - place Colignon 100 - 1030 Bruxelles
- Au besoin oralement, auprès de l'administration communale identifiée ci-dessus, qui se chargera de les retranscrire et d'en délivrer gratuitement une copie au déclarant.

Toute personne peut, dans ses observations ou réclamations, demander à être entendue par la Commission de Concertation qui se tiendra :

- **le jeudi 15 octobre 2026** à une heure encore à déterminer.
- **à l'adresse : Hôtel communal - Salle du Collège.**

L'ordre de passage du dossier en commission de concertation figure sur le site internet de la commune ou est disponible, sur demande, au département de l'Urbanisme-Environnement au plus tôt 15 jours avant la séance de la commission.

L'enquête annoncée ci-dessus résulte d'une obligation légale et n'implique pas nécessairement l'adhésion du Collège des Bourgmestre et Echevins sur le projet.

Fait à Schaerbeek, le 31/08/2026

Par le Collège

Le Secrétaire communal

David NEUPREZ

Le Bourgmestre f.f., Par délégation,
Justine Harzé, Echevine



BERICHT VAN OPENBAAR ONDERZOEK

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning / Ref.Dossier : 2024/303=154/260 / Ref Nova : 15/PFD/1944882

Het volgende project is onderworpen aan een openbaar onderzoek:

Adres van het goed: **Josafatstraat 244-260 - Kesselsstraat 34 - 40**

Identiteit van de aanvrager: **KART INVEST**

Aanvraag van: **stedenbouwkundige vergunning**

Aard van de hoofdactiviteit:

Gewijzigde aanvraag: slopen en herbouwen van het gebouw aan de Kesselsstraat 34 en van bepaalde gebouwen binnen het bouwblok, en ontwikkelen van een gemengd complex in de gebouwen aan de Kesselsstraat 40 en de Josafatstraat 244, 248-250 en 260, bestaande uit 5.445m² woningen (30 wooneenheden), 127m² handelszaken, 1.589m² grote speciaalzaken, 33 autoparkeerplaatsen en 56 fietsparkeerplaatsen.

Zone : **in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, in een sterk gemengd gebied**

Hoofdredeken van het onderzoek:

- **afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte)**
- **afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak van een mandelig bouwwerk)**
- **afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)**
- **toepassing van het art. 126§11: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken**
- **32) Woningen met een vloeroppervlakte van meer dan 2.500 m², met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door parkeerplaatsen voor motorvoertuigen**
- **toepassing van het algemeen voorschrift 0.12. van het GBP (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning of afbraak van een woning)**
- **toepassing van art. 153 §2.al 2&3 van het BWRO (afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening)**
- **toepassing van het art. 175/15 - Aanvraag onderworpen aan een effectenverslag gelet op Bijlage B**
- **23) Productieve activiteiten, activiteiten van groothandel of magazijnen in een gebied dat hoofdzakelijk voor woningen bestemd is en met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m², met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door motorvoertuigen**
- **toepassing van het bijzonder voorschrift 4.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)**
- **toepassing van art. 175/15 van het BWRO : aanvraag onderworpen aan een effectenrapport (garages, overdekte plaatsen waar motorvoertuigen worden geparkeerd (overdekte parkings, tentoonstellingsruimten, ...) die tussen 25 en 200 voertuigen of aanhangwagens tellen)**
- **toepassing van het bijzonder voorschrift 4.2. van het GBP (bestemmingswijziging van de eerste verdieping tot handelszaken en groothandel in sterk gemengde gebieden)**
- **afwijking op art.12 van titel I van de GSV (inrichting van de koer - en tuingebieden)**
- **afwijking op de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel I Art. 7- Erfgoedelementen aan de straatgevel (andere dan de ramen)**
- **toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)**

Het onderzoek loopt:

van 03/09/2026 en tot en met 02/10/2026

Tijdens de hele duur van het openbaar onderzoek kan het dossier online worden geraadpleegd: <https://openpermits.brussels>

Het dossier ligt ook ter inzage bij het gemeentebestuur:

- **op het volgende adres: Gemeentehuis, Colignonplein 100, 1030 Brussel :**
- **Zonder afspraak tijdens de openingsuren van de Gemeente**
- **Op afspraak genomen op 02/244.72.08, de donderdagen tussen 16u en 20u**
- **De technische inlichtingen over het dossier kunnen bekomen worden op dezelfde plaats op maandag van 9 tot 12 uur**

Opmerkingen en bezwaren kunnen worden geformuleerd tijdens bovenvermelde periode van het onderzoek, **ten laatste op 02/10/2026**, ofwel:

- Schriftelijk, ter attentie van het College van Burgemeester en Schepenen
 - o Via e-mail naar volgend adres: **oo@1030.be**
 - o Op het postadres: Gemeentehuis - Bureau 2.08 - Departement Stedenbouw-Leefmilieu – Colignonplein 100 - 1030 Brussel
- Mondeling, bij bovenvermeld gemeentebestuur, dat de opmerkingen en bezwaren overschrijft en een kopie daarvan gratis overhandigt aan de aangever.

Eender wie kan in zijn opmerkingen of bezwaren vragen om te worden gehoord door de overlegcommissie die samenkomt:

- **op donderdag 15 oktober 2026** op een nog nader te bepalen tijdstip
- **op het adres: Gemeentehuis - Collegezaal.**

De volgorde van behandeling van het dossier in de overlegcommissie wordt aangekondigd op de website van de gemeente of is, op zijn vroegst, 15 dagen voor de zitting van de commissie op aanvraag beschikbaar op de gemeentelijke dienst voor stedenbouw.

Het hierboven aangekondigde onderzoek vloeit voort uit een wettelijke verplichting en behelst niet noodzakelijk de instemming van het College van Burgemeester en Schepenen omtrent het voorgestelde ontwerp.

Te Schaarbeek, 31/08/2026

Vanwege het College,
De Gemeentesecretaris
David NEUPREZ

De Burgemeester wvd, In opdracht
Justine Harzé, Schepen