



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

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

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 :

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 6.192m² de logements (33 unités), 127m² de commerce, 1.732m² de grand commerce spécialisé, 41 emplacements voitures et 97 emplacements vélos

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

Motifs principaux de l'enquête :

- **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**
- **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**
- **dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)**
- **dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)**
- **dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)**
- **application de la prescription particulière 4.2. du PRAS (implantation d'un grands commerces spécialisé de moins de 3500 m²)**
- **dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme Titre I Art.9 - Rehausses de mitoyen sur toiture plate**
- **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)**
- **dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)**
- **application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)**
- **art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions**
- **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)**
- **art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B**
- **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 12/09/2024 et jusqu'au 11/10/2024 inclus

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier est consultable en ligne : <https://openpermits.brussels> (éventuellement à l'Espace Public Numérique, Avenue Rogier 22, tel 0492 19 35 05)

Les renseignements ou les explications techniques concernant le dossier peuvent être obtenues à l'accueil de l'Hôtel communal, Place Colignon, 1030 Bruxelles 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 11/10/2024**, soit :

- Par écrit à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins
 - o à l'adresse mail : mpp@1030.be
 - o à l'adresse postale: Hôtel communal - Bureau 2.08 - Département Urbanisme-Environnement - place Colignon - 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 24 octobre 2024** 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 09/09/2024

Par le Collège

Le Secrétaire communal

(s) David NEUPREZ

Le Bourgmestre f.f.

(s) Frédéric NIMAL



BERICHT VAN OPENBAAR ONDERZOEK

Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning / Ref.Dossier : 2024/303=154/260

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:

afbreken en herbouwen van het gebouw aan de 34 Kesselsstraat en sommige gebouwen binnen het huizenblok, het renoveren van de gebouwen aan de 40 Kesselsstraat en de 244, 250-248, 260 Josafatstraat voor het ontwikkelen van een gemengd complex van 6.192m² woningen (33 eenheden), 127m² winkelruimte, 1.732m² grote speciaalzaak, 41 parkeerplaatsen en 97 fietsparkeerplaatsen

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

Hoofdredeken van het onderzoek:

- **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**
- **32) Woningen met een vloeroppervlakte van meer dan 2.500 m², met uitzondering van de vloeroppervlakte die eventueel wordt ingenomen door parkeerruimten voor motorvoertuigen**
- **afwijking op art.13 van titel I van de GSV (behoud van een doorlaatbare oppervlakte)**
- **afwijking op art.4 van titel I van de GSV (diepte van de bouwwerken)**
- **afwijking op art.6 van titel I van de GSV (dak - hoogte)**
- **toepassing van het bijzonder voorschrift 4.2. van het GBP (inplanting van grote speciaalzaken van minder dan 3500m²)**
- **afwijking op de Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening Titel I Art 9-Verhoging van de scheidingsmuren op platte daken**
- **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)**
- **afwijking op art.12 van titel I van de GSV (inrichting van de koer - en tuingebieden)**
- **toepassing van het bijzonder voorschrift 4.5.1° van het GBP (wijzigingen van het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken)**
- **art. 126§11: SRO alleen voor afwijking op omvang, inplanting of esthetiek van de bouwwerken –**
- **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)**
- **art. 175/15 - Aanvraag onderworpen aan een effectenverslag gelet op Bijlage B**
- **toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)**

Het onderzoek loopt:

van 12/09/2024 en tot en met 11/10/2024

Tijdens de hele duur van het openbaar onderzoek kan het dossier online worden geraadpleegd: <https://openpermits.brussels> (eventueel in de Openbare Computerruimte, Rogierlaan 22, tel 0492 19 35 05)

De technische inlichtingen over het dossier kunnen bekomen worden aan het onthaal van het Gemeentehuis, Colignonplein, 1030 Brussel op maandag van 9 tot 12 uur

Opmerkingen en bezwaren kunnen worden geformuleerd tijdens bovenvermelde periode van het onderzoek, **ten laatste op 11/10/2024**, 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 - 1030 Brussel
- Mondeling, bij bovenvermeld gemeentebestuur, dat de opmerkingen en bezwaren overschrijft en een kopie daarvan gratis overhandigt aan de aanvrager.

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

- **op donderdag 24 oktober 2024** 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, 09/09/2024

Vanwege het College,
De Gemeentesecretaris
(get.) David NEUPREZ

De Burgemeester wvd
(get.) Frédéric NIMAL