



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME
Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

11/05/2026

NOTE EXPLICATIVE

RENOVATION ET TRANSFORMATION
D'UN ENSEMBLE DE 30 LOGEMENTS ET DE 2 COMMERCEs



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

1. PREAMBULE

À la suite de l'avis favorable unanime émis par la Commission de concertation en date du 06/11/2025 (Permis 2024/303 = 154/260), le projet a été revu afin de répondre de manière exhaustive aux conditions reprises dans l'avis de la Commission de Concertation.

Cet avis a été analysé en concertation avec le maître d'ouvrage. Le projet a été réajusté en tenant compte des recommandations formulées par la commune, la Région, ainsi que des conditions émanant de l'avis de la Commission de concertation.

La révision de l'ensemble du projet permet un développement urbanistique complet du site dans le respect du PRAS et principe du bon aménagement des lieux.

Dès lors, la présente note révisée reprend point par point les conditions émises à prendre en considération, ainsi que les descriptions des interventions annexés par des schémas y faisant référence.



- **AUGMENTATION SURFACE PLEINE TERRE VEGETALISEE**

« Augmenter la proportion de pleine terre (tendre vers les 50% demandés) en supprimant l'une des habitations en intérieur d'îlot ».

L'évolution du projet suite aux modifications apportées découlant des avis des deux commissions de concertation a permis d'augmenter de manière significative la proportion de pleine terre (973m²) qui est porté actuellement à 49% de proportion de pleine terre par rapport au taux d'emprise (parcelle 4187m² et emprise hors sol = 2201,7m²).

Le projet a été modifié en supprimant une des habitations en intérieur d'îlot. Comme discuté lors de la commission de concertation, l'habitation qui jouxtait le mur mitoyen en intérieur d'îlot a été supprimée afin de détacher les habitations du tissu urbain environnant.

Cette reconfiguration permet la création d'un véritable maillage vert sur l'ensemble du site en recréant une continuité de la végétalisation de l'intérieur de l'îlot.(voir figures 1 et 2 ci-après).



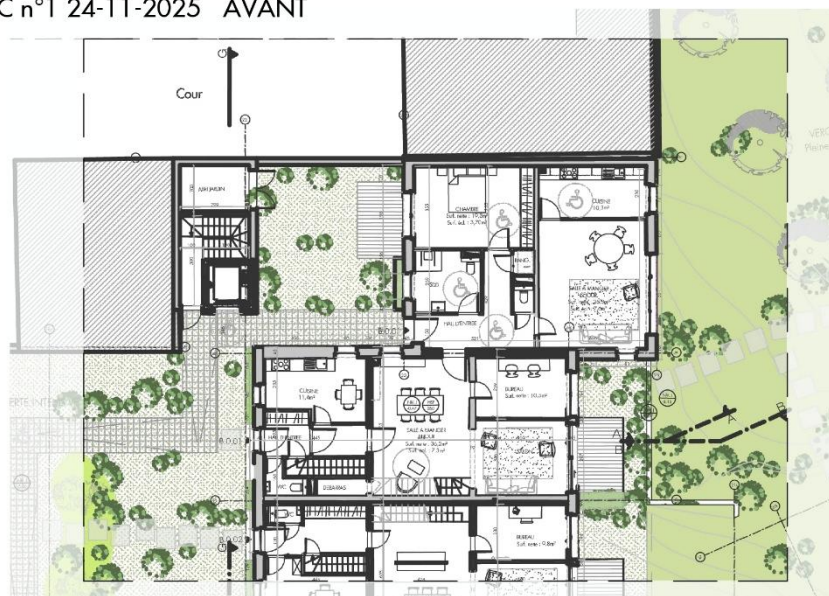
Plan de situation – repérage de l'extrait
— PARCELLE

Figure 1 : Plan de situation : repérage modification suite avis Commission Concertation



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

AVIS CC n°1 24-11-2025 AVANT



AVIS CC n°2 11-05-2026 APRES

- Suppression d'une habitation de type 1 chambre afin de dégager le mitoyen et d'améliorer les qualités spatiales du site.
- Augmentation des surfaces de pleine terre et des toitures végétalisées.
- Renforcement des connexions au sein de l'îlot entre la rue Kessels et la rue Josaphat.
- Renforcement du maillage végétal et amélioration de la perméabilité paysagère de l'îlot.
- Amélioration de la qualité, de l'habitabilité et des conditions de confort des logements.

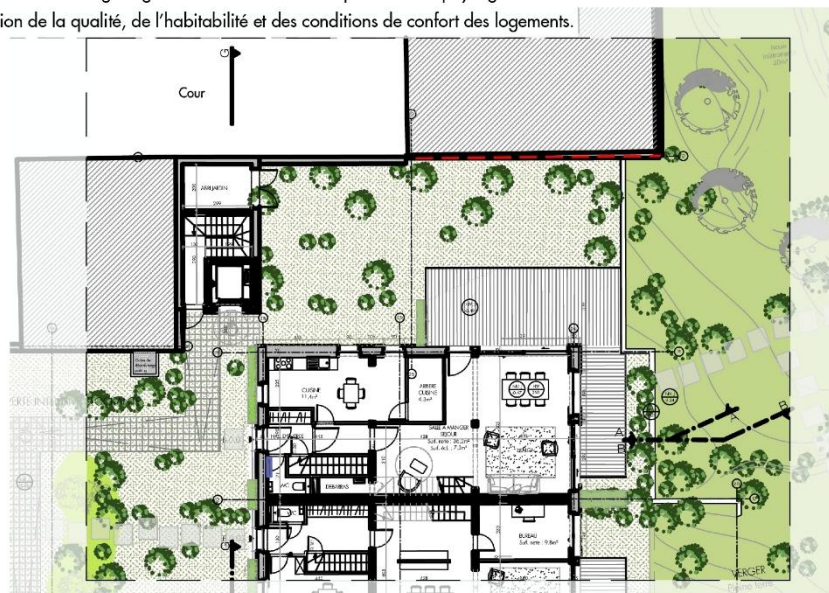


Figure 2 : Pleine terre - Situation projetée projet avant - après CC du 06-11-2025



- **VERIFICATION DU RESPECT DES VUES DROITES POUR TOUTES LES TERRASSES**

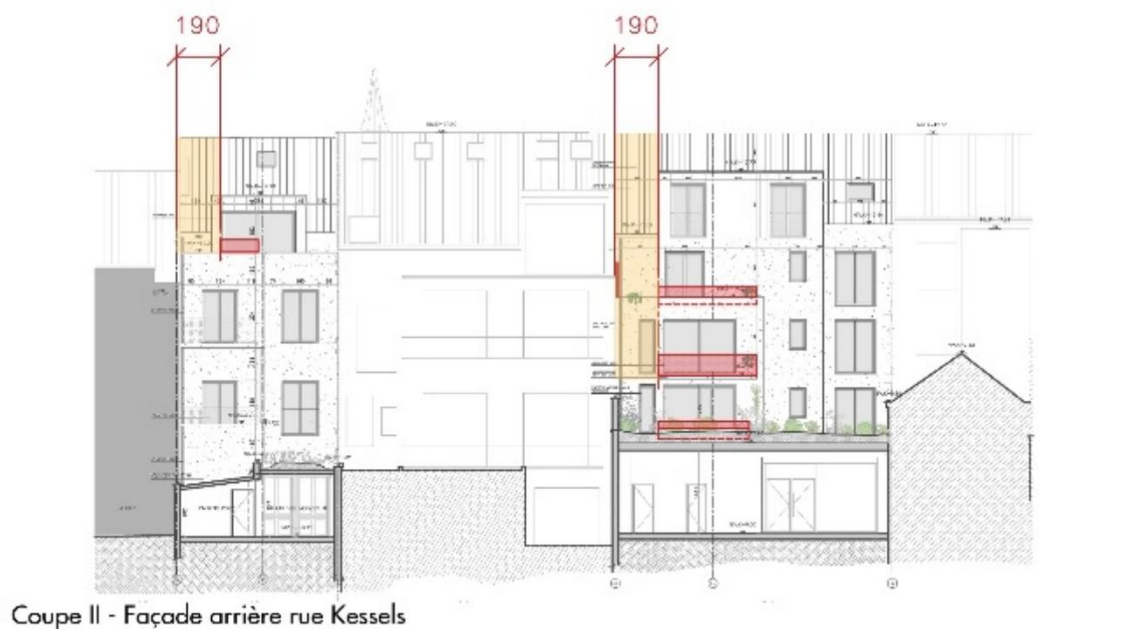
« Vérifier le respect du Code Civil en ce qui concerne les vues droites pour toutes les terrasses (respect du recul de 1,90 m par rapport aux mitoyens) ».

Le respect du Code civil en matière de vues droites pour toutes les terrasses (à savoir, un recul de 1,90 m) a été appliqué du côté Josaphat et vérifié sur l'ensemble du projet, avec l'implantation des terrasses à minimum 1,90 m de l'axe mitoyen. (voir figure 3 ci-après).



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

AVIS CC n°2 11-05-2026 APRES



- TERRASSE
- BANDE DE REcul: recul minimum de 1.90 m entre les terrasses et les limites mitoyennes, conformément aux dispositions du Code civil relatives aux vues droites

Figure 3 : Vue droites : Respect du recul de 1,90 m par rapport aux mitoyens – Situation projetée avant - après CC du 06/11/2025



- **RESTRICTION DES ACCES AUX TOITURES VEGETALISES PAR L'INTEGRATION DE GARDE-CORPS POUR TOUTES LES TERRASSES**

« Restreindre les accès aux toitures végétalisés en intégrant des garde-corps dans le respect du Code civil et ce, pour toutes les terrasses et les faire figurer sur les plans et les élévations ».

Les accès aux toitures végétalisés, des logements du côté de la rue Kessels, ont été restreints par la mise en place de garde-corps et la pose de bacs plantés le long de toutes les terrasses rendant ainsi les toitures végétales extensives non accessibles depuis les terrasses privatives. (voir figure 4 ci-après).



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek



Figure 4 : Toitures végétalisée non accessibles : Restrictions des accès aux toitures végétalisées par des garde-corps – Situation projetée revu après CC du 06/11/2025



- **EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT VELO A DESTINATION DES EMPLOYES DU COMMERCE RUE KESSELS**

« Prévoir des emplacements de stationnement vélo sécurisés à destination des employés du commerce rue Kessels et séparés des emplacements à destination des logements ».

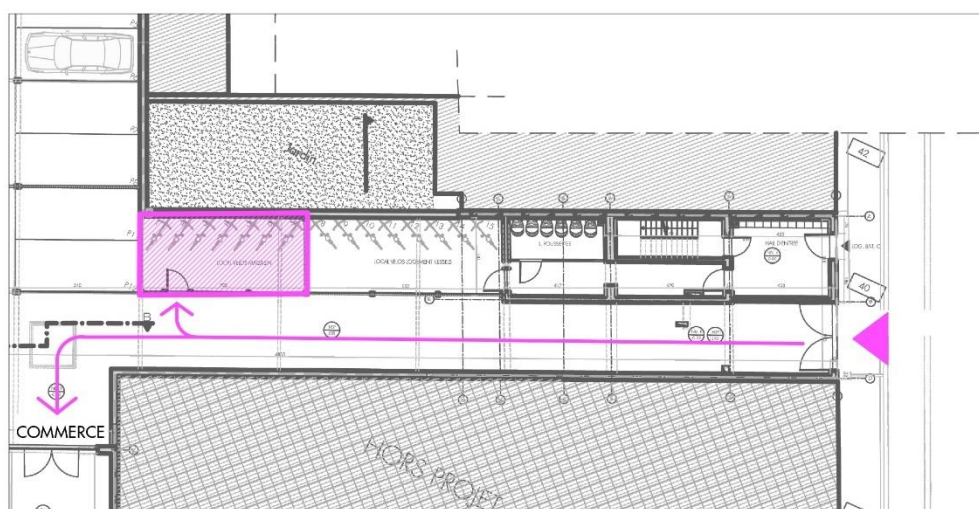
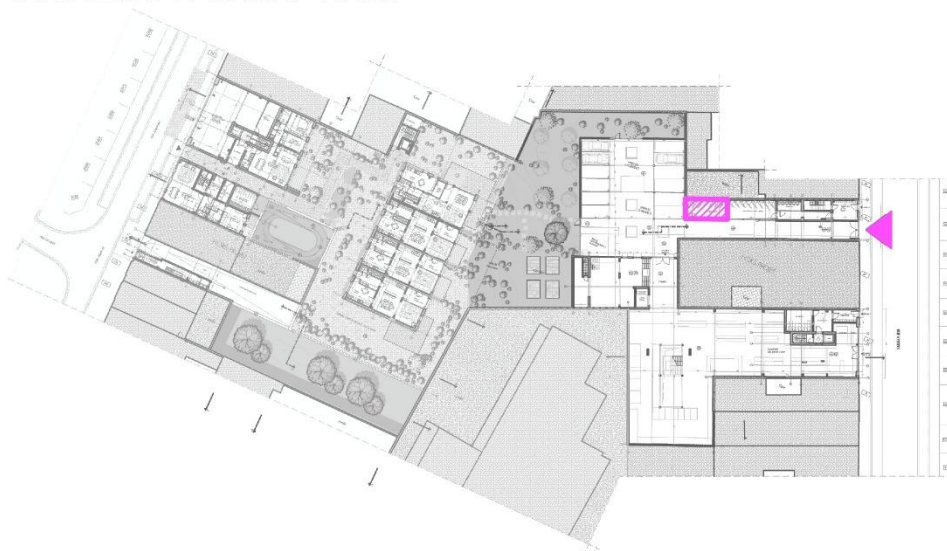
Un espace sécurisé accueillant des emplacements de stationnement vélo à destination des employés du commerce rue Kessels ont bien été intégrés et séparés des emplacements à destination des logements. L'accès au local se fait depuis la rue Kessels (voir figure 5 ci-après) et permet un accès direct au commerce depuis l'espace du parking.



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

AVIS CC n°2 11-05-2026 APRES



Stationnements vélos sécurisés pour les employés du commerce rue Kessels, séparés des emplacements réservés aux habitants.

Figure 5 : Stationnement vélos : Emplacements de stationnement vélos – Situation projetée revu après CC du 06/11/2025

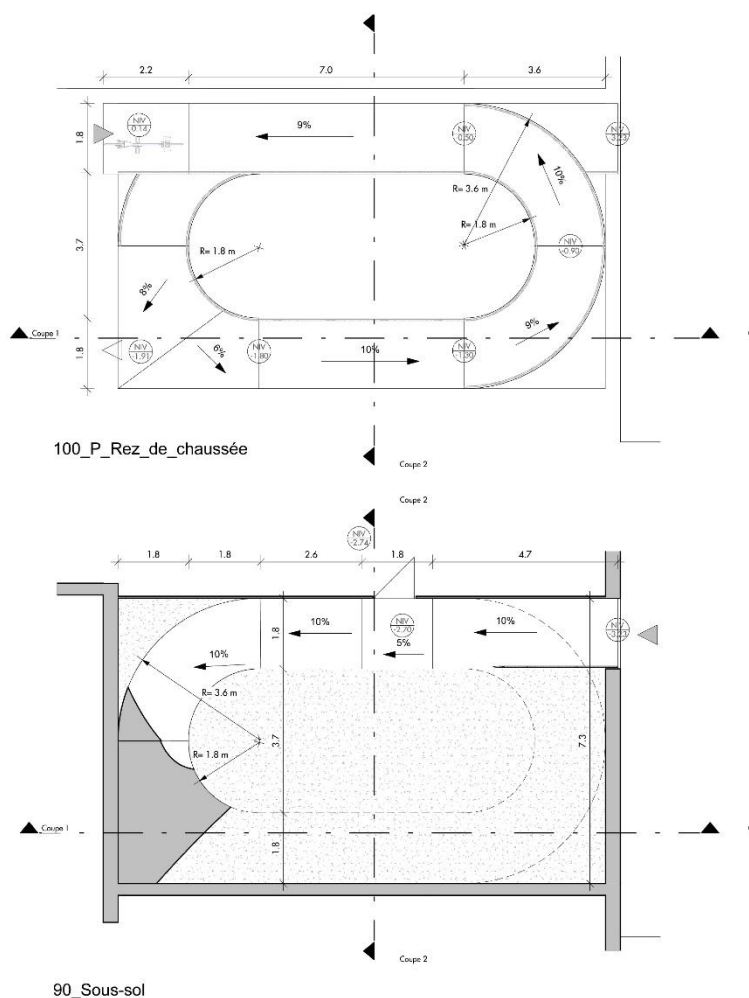


- **PRATICABILITE DE LA RAMPE VELO ET ADAPTATION DE LA VEGETALISATION DE LA ZONE**

Fournir un plan de détail de la rampe démontrant sa praticabilité et adapter la végétalisation de la zone afin qu'elle soit cohérente avec sa fonction.

La praticabilité de la rampe vélo a été modifiée en respectant les conditions prescrites, à savoir, arrondir les angles de la rampe et la suppression des arbres afin d'adapter la végétalisation de la zone à la cohérence de sa fonction.

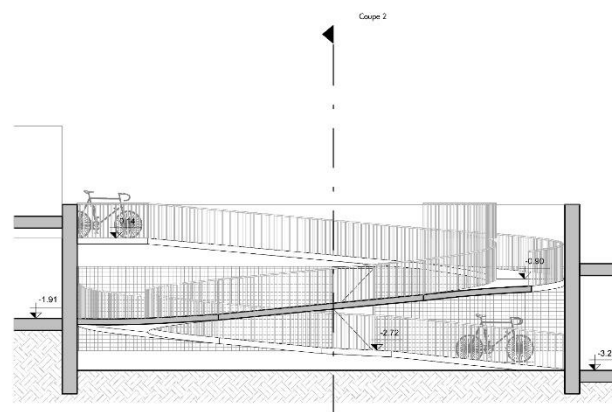
De plus, le cahier 7 du Vadémécum Vélo de Bruxelles Mobilité indique que les rampes d'accès pour un usage cyclable ne peuvent dépasser une pente maximale de 10% pouvant être franchie à vélo. La rampe vélo du projet indique une pente moyenne de 9 % et maximale 10% sur certaines sections, pour une largeur très confortable de passage libre de 1,80 m. (voir figure 6 ci-après).



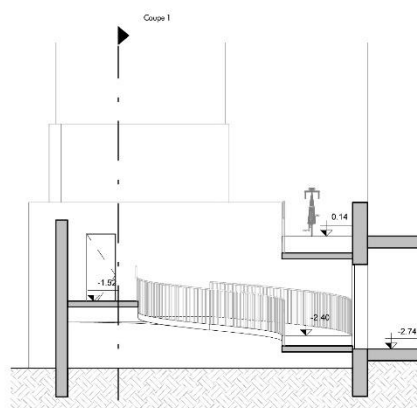
Accès vélos via rampe de 1.80 m de largeur utile et pente moyenne de 9 %



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek



Coupe 1



Coupe 2

Accès vélos via rampe de 1.80 m de largeur utile et pente moyenne de 9 %

Figure 6 : Rampe vélo : Praticabilité de la rampe vélo et végétalisation de la zone – Situation projetée revu après CC du 06/11/2025



- **PAS DE LIVRAISONS REALISEES EN VOIRIE COTE RUE KESSELS**

« Ne pas réaliser de livraisons en voirie côté rue Kessels et prévoir :

- soit une aire de livraison in situ avec une hauteur libre sous plafond de minimum 2,60 m sur l'entièreté des circulations vers et dans le parking du commerce côté rue Kessels, permettant aux camionnettes (livreurs et clients) de pénétrer sur la parcelle et d'effectuer leur chargement/déchargement en dehors de la voie publique ».

L'espace de livraisons en voirie côté rue Kessels a été supprimé et remplacé, conformément à l'avis de la Commission de concertation par une aire de livraison in situ avec une hauteur libre sous plafond de minimum 2,60 m sur l'entièreté des circulations vers et dans le parking du commerce côté rue Kessels.

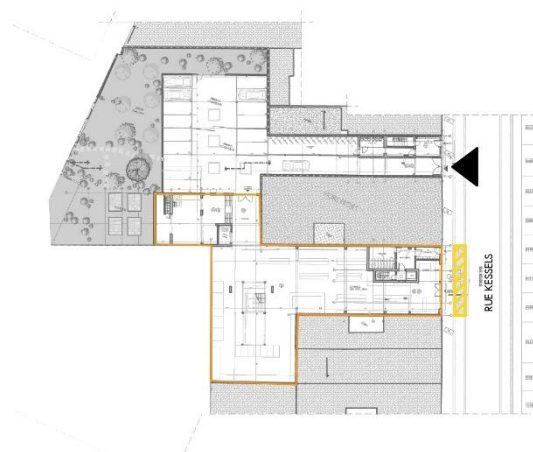
Les camionnettes peuvent, dès lors, pénétrer sur la parcelle depuis la rue Kessels, et effectuer les livraisons en dehors de la voie publique. (voir figure 7 ci-après).



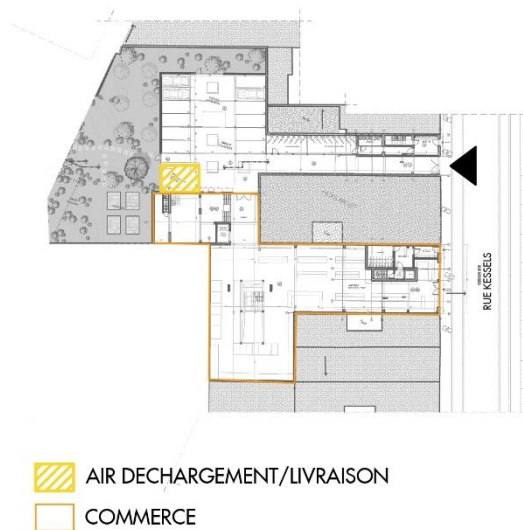
PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

AVIS CC n°1 24-11-2025 AVANT



AVIS CC n°2 11-05-2026 APRES



AVIS CC n°2 11-05-2026 APRES

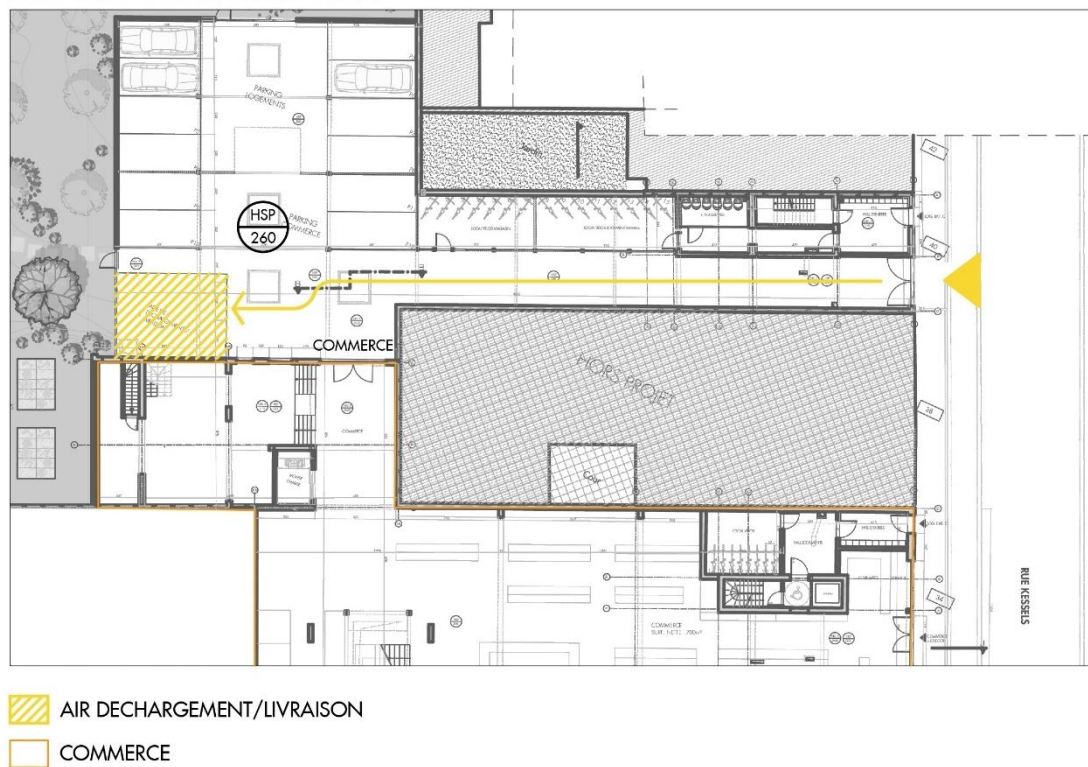


Figure 7 : livraison in situ dans le parking du commerce côté rue Kessels – Situation projetée revu après CC du 06/11/2025



- **ACCES FACILE AU PARKING POUR VEHICULES MOTORISES PAR LES HABITANTS DES IMMEUBLES COTE KESSELS**

« Démontrer que le parking pour véhicules motorisés soit facilement accessible aux habitants des immeubles côté Kessels ».

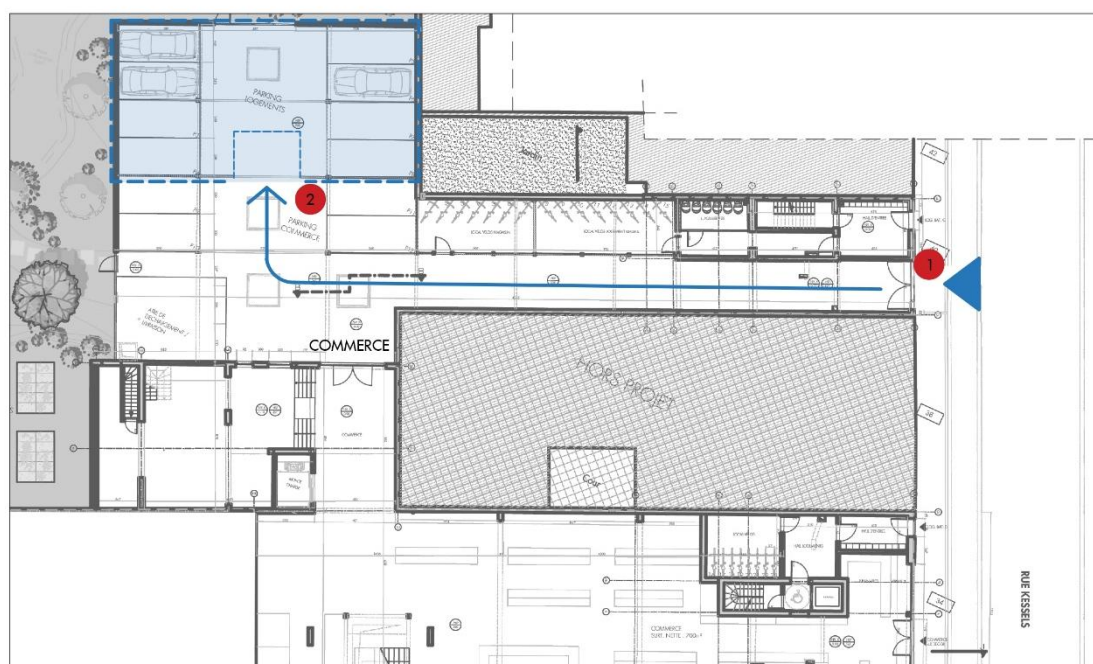
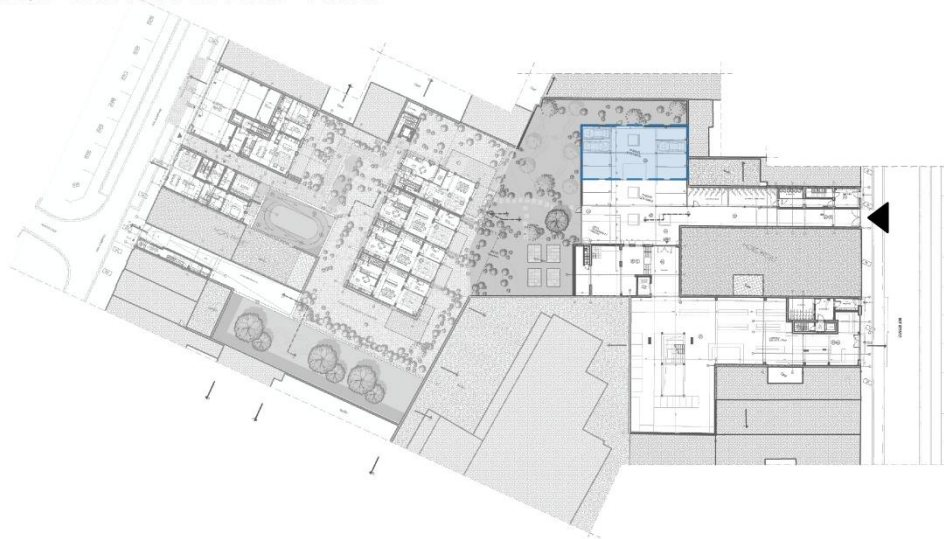
L'accès à l'espace de parking des véhicules motorisés (8 places) pour les habitants des immeubles côté Kessels sera géré par un lecteur de badge sécurisé permettant l'ouverture et la fermeture des portes à rue et d'une porte de garage sectionnelle séparant l'espace du parking commerce de celui des places de parking pour les habitants de la rue Kessels. (voir figure 8 ci-après).



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

AVIS CC n°2 11-05-2026 APRES



 PARKING HABITANTS – Parking sécurisé à accès contrôlé

 1 Accès contrôlé: porte battante motorisée

 2 Accès contrôlé: porte garage sectionnelle

Figure 8 : Parking : Accès au parking des véhicules motorisés pour les habitants côté rue Kessels – Situation projetée revu après CC du 06/11/2025



- **INTEGRATION DE DISPOSITIF DE GESTION INTEGREE DES EAUX DE PLUVIALES**

« Intégrer dès à présent des dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales permettant de répondre aux impératifs actuels (pluie de retour de 100 ans), fournir les tableaux complétés de Bruxelles Environnement (note de dimensionnement et calculateurs, schéma hydraulique, ...) et adapter les plans paysagers, le cas échéant ».

Le bureau d'étude LEMAIRE INGENIEURS a réalisé une étude des dispositifs de gestions intégrées des eaux pluviales permettant de répondre aux impératifs (pluie de retour de 100 ans).

Nous joignons en annexe à la présente la note de gestion d'eau de pluie (12/05/2026) qui reprend de manière détaillée l'ensemble des dispositions prises conformément à la politique de gestion mis en place par Bruxelles Environnement.

L'étude présente une approche circonstanciée pour chaque zone du site mis en place, dénommé comme suit:

- zone Josaphat
- zone rampe de parking
- zone milieu (intérieur îlot)
- zone Kessels.



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

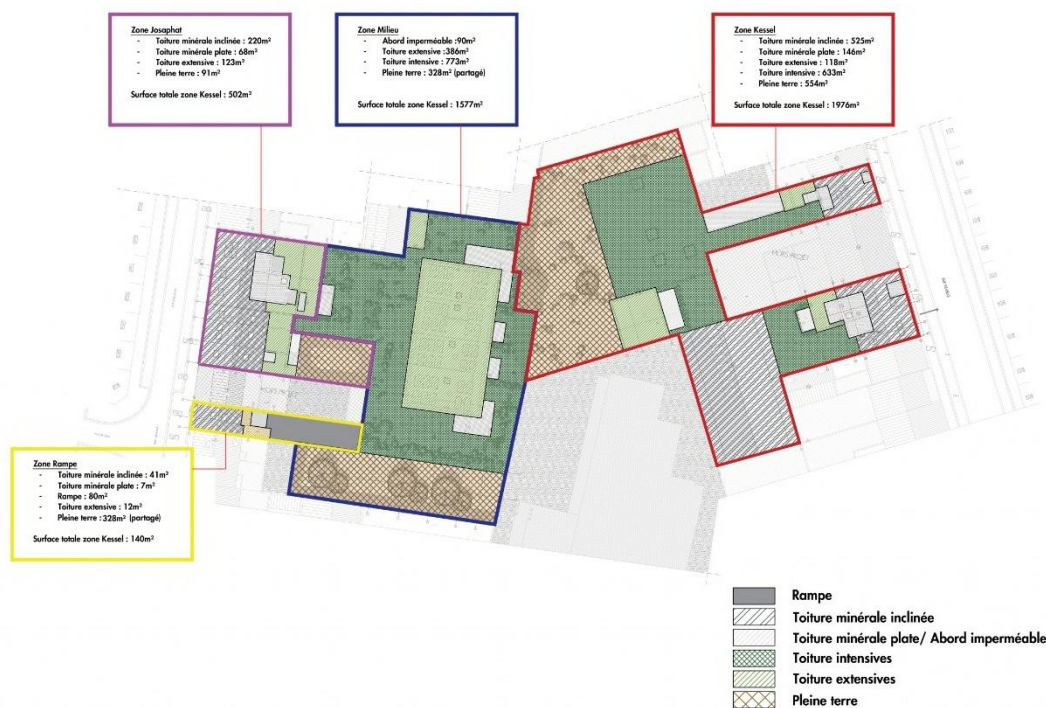


Figure 9 : Gestion des eaux pluviales : Superficie des différents types de toiture – Situation projetée revu après CC du 06/11/2025

Trois types de réservoirs ont été étudiés, ainsi que les surfaces calculées pour chacune d'entre elles

- toiture stockante
- récupération
- rétention (noues, bassin d'orage infiltrant)

Toiture

Le projet présente trois types de toitures différentes : toiture minérale inclinée et plate (superficie totale : 1007 m²). Les toitures stockantes correspondent aux toitures intensives et extensives :

- intensive (superficie totale : 1406 m²)
- et extensive (superficie totale : 639 m²)

Soit 2045 m² de toiture végétalisées stockantes

Récupération des eaux pluviales

Les différentes zones du site accueillent des citernes d'eau de pluie dont leur cubage diffère suivant la zone (voir tableau récapitulatif et schémas) .



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

Quatre citernes d'eaux de pluie allant de 3 m³ à 25 m³ ont été mises en place (suivant les besoins nécessaires) avec pour chacune d'entre elles un nombre de WC et robinet extérieur défini.

Rétention des eaux pluviales

Chaque zone du site a également été pourvue de bassin infiltrant, de noue d'infiltration ou de rétention d'eau via la toiture stockante (suivant la zone : voir tableau récapitulatif et schémas) et dont le volume a été défini pour chacune d'entre elles suivant les besoins.

AVIS CC n°2 11-05-2026 APRES



Figure 9 : Gestions eaux pluviales : Récupération et rétention des eaux pluviales – Situation projetée revu après CC du 06/11/2025



	Toiture	Récupération EP		Rétention EP	
Zone	Type	Besoin	Mise en place	Besoin	Mise en place
Josaphat	Toiture minérale Toiture extensive	1 citerne EP 10m³ 9 WC + Robinet ext.	1 citerne EP 10m³ 9 WC + Robinet extérieur	Volume tampon : 29m³	Création d'un bassin infiltrant de 30m³
Rampe	Surface minérale	1 citerne EP 4m³ 2 WC + Robinet ext.+ demande ajout usages	1 citerne EP 5m³ 2 WC + Robinet extérieur	Volume tampon : 10m³	Création d'une noue infiltration de 10m³
Milieu	Toiture minérale Toiture intensive Toiture extensive	1 citerne EP 3m³ 3 WC + Robinet extérieur	1 citerne EP 3m³ 3 WC + Robinet extérieur	Volume tampon : 52m³	Rétention d'eau via la toiture stockante 60m³
Kessel	Toiture minérale Toiture intensive Toiture extensive	1 citerne EP 22m³ 10 WC + WC commerce Robinet extérieur	1 citerne EP 25m³ 10 WC + WC Commerce Robinet extérieur	Volume tampon : 72m³	Rétention d'eau via la toiture stockante 53 m³ Noue infiltrante de 20m³

Figure 9 : Gestions eaux pluviales : Tableau récapitulatif de la gestion des eaux de pluie pour chaque zone du site – Situation projetée revu après CC du 06/11/2025

• PRECISION DES INSTALLATIONS TECHNIQUES CENSEES SE TROUVER A L'EXTERIEUR DES BATIMENTS

« Préciser les installations techniques (pompes à chaleur, ventilation, ...) censées se trouver à l'extérieur des bâtiments ; le cas échéant, analyser leur impact acoustique éventuel via une étude établie par un expert acousticien et, au besoin, mettre en place les mesures de lutte contre le bruit recommandées par cette étude ; prévoir de préférence des locaux techniques internes permettant de les accueillir et de minimiser leur impact ».

Les installations techniques (pompes à chaleur et groupe de ventilation) seront intégrés à l'intérieur des bâtiments.

Des chaudières à condensation au gaz viennent remplacer les pompes à chaleur précédemment proposées pour les maisons unifamiliales des habitations situées en intérieur d'îlot. Ces installations permettent d'éviter tout risque de nuisances acoustiques en intérieur d'îlot tout en gardant l'aspect de gestion de charges individuelles recherché.



NOTE EXPLICATIVE

11-05-2026

2. Objet de la demande

Le projet prévoit la rénovation et transformation d'un ensemble de bâtiments implanté sur plusieurs parcelles situées entre la rue Josaphat et la rue Kessels.

Le programme présente une mixité d'affectation et comprend un habitat groupé, un ensemble de logements en immeubles à front de rues, le maintien d'un grand commerce spécialisé, et un commerce de proximité.



Figure 1 : Contexte urbanistique du site - GoogleMaps



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek



Figure 1 : Localisation et périmètre du site - Carte Brugis

3. Description et situation urbanistique du bien :

2.1 Le site

Le site sur lequel se développe le projet comprend un ensemble de bâtiments compris entre la rue Josaphat et la rue Kessels. Il intègre 12 parcelles reprises au cadastre : 133D13, 133C13, 133B13, 133F15, 133F12, 133G15, 140A6, 140X5, 140T4, 140S4, 140D6, 140C6. Les bâtiments sont implantés à front de la rue Josaphat (n°260, 248, 250, 244), et à front de la rue Kessels (n°34 et 40), et en intérieur d'îlot.

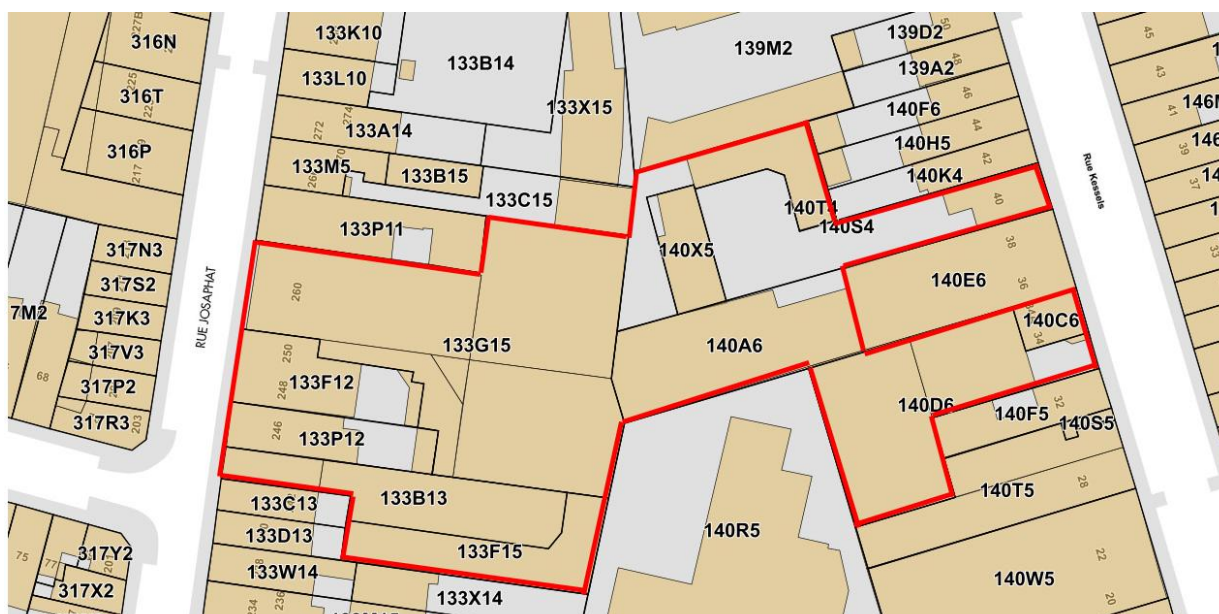


Figure 2 : Parcelle cadastrale - Carte Brugis



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

La parcelle présente une surface de 4187m² pour une emprise au sol du bâti de 2799m² actuellement. Les bâtiments avant le long de la rue Josaphat et la rue Kessels sont principalement résidentiels, à l'exception du hangar/atelier n°34 rue Kessels et du rez-de-chaussée commercial n°260 rue Josaphat. Ce commerce, qui s'étale en intérieur d'îlot sur une surface de 2230m², accueille le magasin 4K Décor, spécialisé dans les matériaux de construction et de finition, de l'entreprise familiale Kart, active depuis plus de 30 ans à Schaerbeek.

Actuellement, deux entrées carrossables sont aménagées au 244 rue Josaphat, et au 40 rue Kessels, et aboutissent à des parkings intérieurs desservant principalement le commerce, et des boxes de parking intérieur coté Kessels. Ces entrées desservent également des accès piétons au commerce coté Josaphat et sa réserve plus loin coté Kessels en intérieur d'îlot.

Le site est aujourd'hui presque totalement imperméable. A l'exception du jardin arrière des immeubles à front de rue de Josaphat, la partie non bâtie en intérieur d'îlot est complètement minérale et imperméable. En effet, 4065m² sur les 4187m² de la surface totale de la parcelle est imperméable, soit 97% du site.

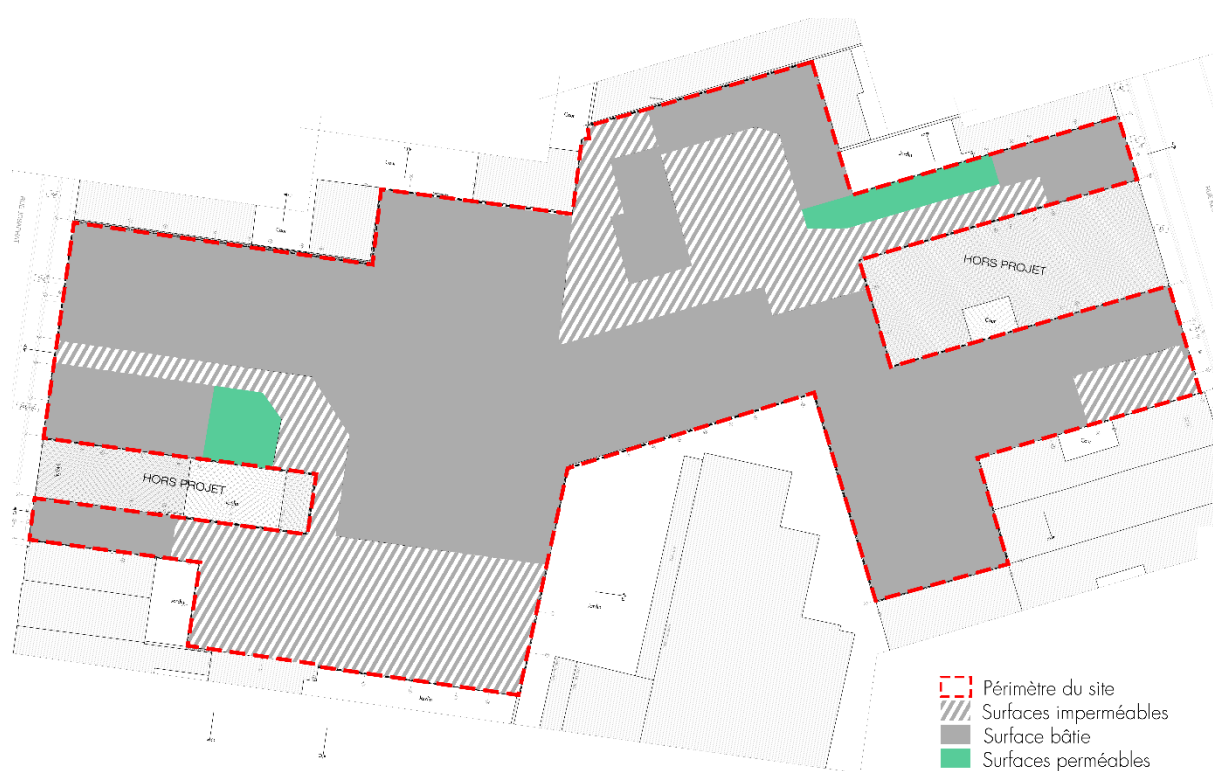


Figure 3 - Schéma zones perméables/imperméables - Situation existante (rez-de-chaussée)

Le site, de par sa localisation et sa surface, présente à la fois une opportunité de densification en termes de nombres de logements et d'habitant, tout en intensifiant la verdure et les espaces plantés offrant ainsi une meilleure qualité de vie. En effet, la parcelle telle qu'elle est configurée actuellement, suit une logique centrée autour du commerce et de la logistique, matérialisée par une prééminence d'infrastructures pour voiture et pour livraison (démultiplication de parkings, rampes, rupture entre les dénivelés des deux rues). Cette configuration met en opposition le résidentiel et le



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

productif au lieu de la cohabitation judicieuse recherchée dans un contexte de mixité urbaine. L'interaction de l'espace ouvert avec l'environnement bâti de la parcelle est ainsi très peu qualitative.

2.2 PRAS :

L'ensemble des parcelles sont reprises au PRAS en zone de forte mixité « Ces zones sont affectées aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives. La superficie de plancher de l'ensemble des fonctions autres que le logement ne dépasse pas, par immeuble, 1.500 m² dans lesquels les bureaux ne peuvent dépasser 1.000 m². »

A l'échelle locale, le site est inséré dans un tissu urbain mixte, regroupant des bâtiments de type majoritairement résidentiels. Disséminés dans cet ensemble, en intérieur d'îlot, on retrouve quelques hangars ou ateliers.

Le projet s'inscrit dans le respect du PRAS. En effet, il propose un programme mixte de logements et d'activités économiques, tout en respectant les seuils prévus par ladite prescription du PRAS.

La rue Josaphat est reprise en ZICHEE (Zone dont le caractère culturel, historique, esthétique ou d'embellissement présente des qualités particulières et doit être préservé).

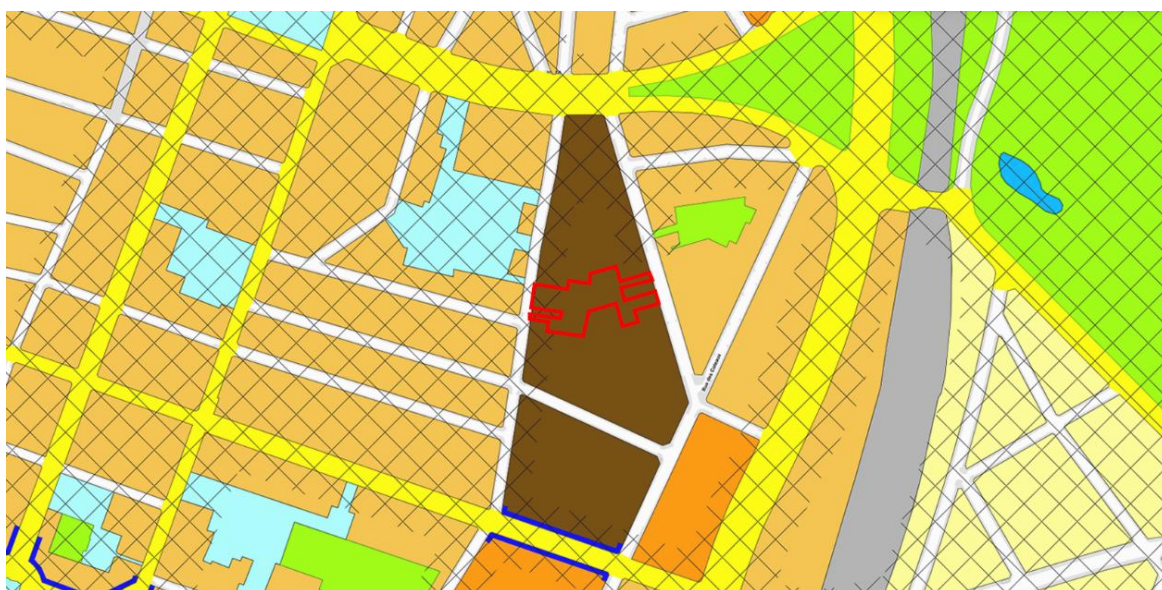


Figure 4 : Contexte réglementaire - PRAS

2.3 PPAS

Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol.

2.4 Patrimoine



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek



Figure 5 : Inventaire Iris Monument

Aucun des bâtiments compris sur périmètre du projet ne présente d'intérêt patrimonial particulier. Certains tronçons de la rue Josaphat sont repris sur l'inventaire du patrimoine Bruxellois. On note néanmoins que la plupart des biens repris sont situés du côté impair, et que les biens compris entre le n°244-260 ne sont pas concernés.

Kessels présente également des attraits patrimoniaux sur certains tronçons, notamment du côté impair avec des constructions de style néoclassique. Du côté pair, jouxtant mais extérieur à notre zone de projet, le bâtiment 36-38, compris entre les n°34 et 40 est repris à l'inventaire Irismonument. En effet, il présente une architecture intéressante de style éclectique datant des environs de 1905.

En outre, plusieurs entrepôts et ateliers datant de la fin 19ème, sont souvent établis en fond de parcelle. C'est le cas du n°34 qui abritait dans son hangar en intérieur d'îlot des dépôts d'un négociant en charbon de bois. Il n'est néanmoins pas repris dans l'inventaire.

Le projet prend en considération dans son écriture de nouvelles façades ou la restauration de façades existantes conservées, l'importance des éléments du patrimoine, et veille à ne pas déformer, déséquilibrer ou dénaturer le front bâti des deux rues Kessels et Josaphat. L'ensemble des mesures entreprises est repris dans la partie matériaux.



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek



Figure 6 : N°36-38 Rue Kessels



Figure 7 : N°34 et N°36-38 Rue Kessels

2.5RRU

Le projet s'inscrit dans le respect du RRU. (Voir p.III.4)

2.6Autres cadres réglementaires : RCU SCHAERBEEK

Le projet respecte les dispositions du RCU Schaerbeek.

2.7Accessibilité

La zone du projet est reprise dans le RRU comme une zone d'accessibilité B.

- Transports en commun : tram 25 et 62, bus 65 et 66 , arrêts de Lijn
- Cambio, une station Villo
- 20 min à pied de la gare du nord
- Vélo proximité d'un ICR + aménagements cyclables



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

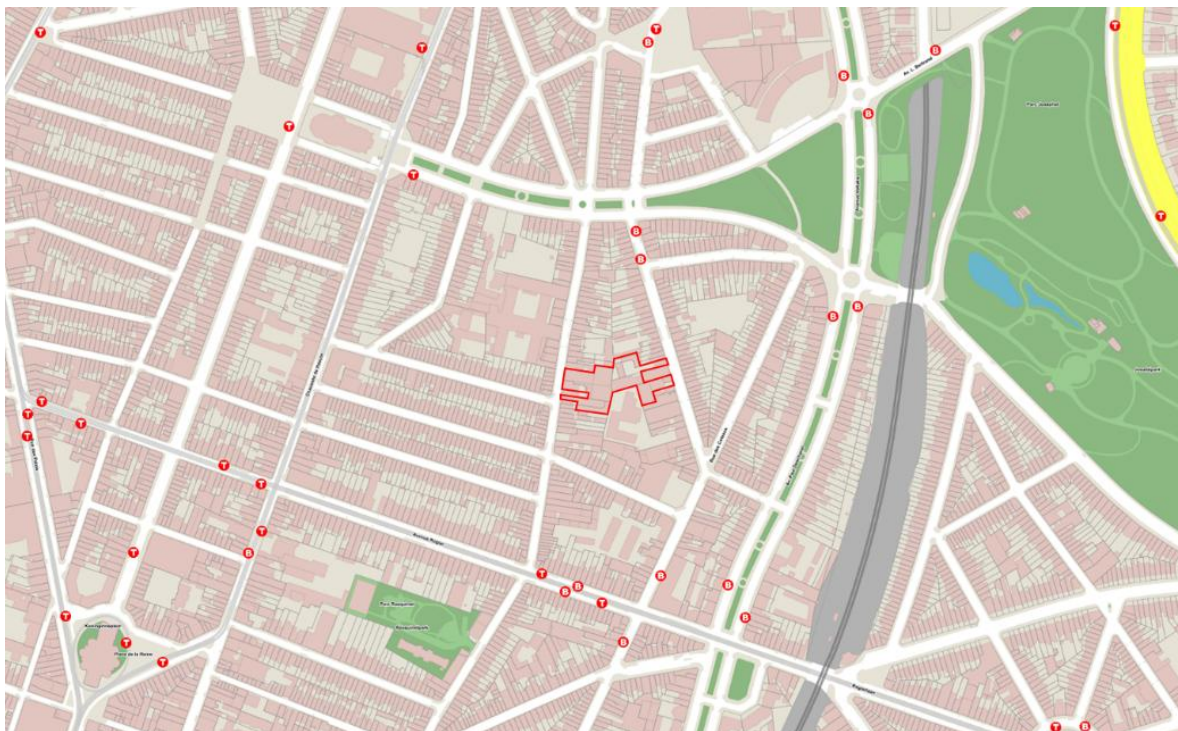


Figure 8 : Arrêt de transport public à proximité du site

2.8 Situation existante de droit

Les archives à disposition ne confirment pas avec exactitude la date de construction de l'ensemble des bâtiments occupant la parcelle. Les derniers plans de situation de droit datent du 23 Août 2010. Ces plans reprennent l'ensemble des bâtiments en intérieur d'îlot et les biens sis rue Josaphat 244 et 260 et Rue Kessels 40.

La situation régularisée en 2010 ne comprend pas le bâtiment sis 34 rue Kessels ni le 248-250 rue Josaphat.

Pour le 248-250 rue Josaphat, la dernière situation de droit en date est reprise dans une demande de permis de 2004.

La situation existante de droit reprend les éléments suivants :

Rue Josaphat 260 : 2 logements

- Rez-de-chaussée et 1^{er} étage : commerce de biens
- Etage 2 et 3 : 1 logement par étage

Rue Josaphat 248-250 : 3 logements

- Sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment
- Rez-de-chaussée : passage carrossable donnant accès à l'intérieur du bâtiment sis rue Josaphat 260, ainsi qu'un commerce.
- Etage 1, étage 2 et étage 3 : 1 logement par étage
- Combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

Rue Josaphat 244 : 2 logements (selon le permis accordé en Aout 2010)

Rue Kessels 34 : 1 logement

- Batiment avant :
 - Sous-sol : locaux accessoires à l'activité de production de biens immatériels du batiment arrière
 - Rez-de-chaussée, 1^{er} étage et combles : 1 logement
- Batiment arrière :
 - Activité productive de biens immatériels

Rue Kessels 40 : 3 logements

- Sous-sol : locaux accessoires aux logements du bâtiment
- Rez-de-chaussée : 1 logement et entrée cochère vers les arrières-bâtiments
- Etage 1 et 2 : 1 logement par étage
- Combles : locaux accessoires aux logements du bâtiment

Dans l'ensemble, la situation existante de droit compte 1 grand commerce (avec réserve et parking), 11 logements et un hangar d'activité productive de biens immatériels.

Il n'est pas possible de préciser plus avant la situation de droit en termes d'emprise au sol compte tenu de l'absence d'autres archives et/ou du caractère lacunaire des archives existantes et disponibles. Ceci étant dit, le PRAS ne fait pas obstacle au projet dès lors que ce dernier augmente les superficies dédiées aux logements ainsi que les superficies de pleine terre et réduit quelque peu la superficie du grand commerce spécialisé.

Aussi, le projet permettra d'asseoir une situation claire et déterminée et de pérenniser celle-ci.

2.9 Situation existante de fait

En complément des plans à disposition de la situation existante de droit des différents bâtiments, un relevé topographique des toitures du site et des façades a été effectué.

Les plans de la situation existante ont donc été tracés sur base des informations recueillies dans les archives et dans le relevé géomètre, et ils ont été complétés avec des relevés in situ des hauteurs et des côtes manquantes.

Certaines différences sont relevées entre la situation existante de droit et de fait. Ces différences ne revêtent pas réellement d'importance pour le projet, puisque celui-ci modifie fortement les



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

aménagements. Il est à souligner néanmoins que l'ensemble du projet s'inscrit dans les mitoyens existants et qu'aucune réhausse n'est prévue.

La situation existante de fait reprend les éléments suivants :

- Commerce : 3104m²

Rue Josaphat n°260 : 2 logements

- Bâtiment avant, entrée commerce et entrée logements dissociés
 - Rez-de-chaussée et étage 1 : commerce de biens
 - Etages 2 et 3 : 1 logements par étage

Rue Josaphat n°248-250 : 5 logements

- Sous-sol : 1 logement 2 chambres
- Rez-de-chaussée : 1 logement 2 chambres
- Etage 1 : 1 logement 2 chambres
- Etage 2 : 1 logement 2 chambres
- Etage 3 : 1 logement 2 chambres

Bâtiment situé derrière le bien sis rue Kessels 36-38

- Rez-de-chaussée et étage 1 : commerce

Bâtiment derrière le bien sis rue Kessels 40 :

- Box de garage

Rue Josaphat n°244 : 2 logements

- Un studio au rez+1
- Un appartement 1 chambre avec combles au rez+2.

Rue Kessels n°40 : 4 logements

- 1 appartement 1 chambre au rez-de-chaussée, rez+1 et rez+2.
- 1 appartement
- 1 chambre + combles au rez+3.

Rue Kessels n°34-34A : 1 logement

Bâtiment avant :

- Sous-sol : locaux accessoires à l'activité de production de biens immatériels du bâtiment arrière
- Rez-de-chaussée : 1^{er} étage et combles : 1 logement

Bâtiment arrière :



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

- L'entièreté du bâtiment arrière est dédiée à l'activité du commerce. C'est une extension de la zone de réserve du magasin 4K décor.

Conformément à la situation de droit, l'accès au commerce se fait depuis le 260 rue Josaphat. Le commerce occupe la majorité du site en intérieur d'îlot. Un accès carrossable est aménagé au n°244 rue Josaphat, menant à un parking intérieur ouvert de 10 places, et plus loin à la rampe menant au parking en sous-sol où on retrouve 22 box de parking. Cette même rampe se prolonge pour rejoindre une allée à ciel ouvert en intérieur d'îlot du côté de la rue Kessels puis le numéro 40 menant vers la rue. A droite de cette allée, 12 boxes de garages existants en intérieur d'îlot sont desservies, derrière les biens 42/44/46 rue Kessels. Le site reçoit donc actuellement 44 emplacements véhicules au total.

Les deux bâtiments en intérieur d'îlot derrière le 40 rue Kessels et le 36-38 servent de réserve pour le magasin 4K Décor.

Aujourd'hui, la rampe et le bâtiment en porte-à-faux agissent comme une rupture entre le côté Kessels plus haut et le côté Josaphat. L'aménagement est assimilé à des infrastructures carrossables, sans aucune attention pour les piétons, fortement minéralisé, et fort abrupte.

En conclusion, dans l'ensemble, la situation existante de fait compte 1 commerce + 13 logements. Les logements sont répartis sur une surface plancher de 1591m² et le commerce s'étale sur une surface de 3104m². L'entrepôt arrière du Kessels 34 développe une surface de 500m². La surface plancher total hors sol est de 5432m².

4. Le projet – Architecture

a. Historique du parcours administratif :

Une analyse approfondie du site et du contexte urbain a été réalisée en amont afin d'esquisser le présent projet. Des avant-projets compatibles avec le voisinage, s'inscrivant dans le respect du PRAS et des normes en vigueur du RRU, et offrant une variété de programmation ont été élaborés, étudiés, critiqués et finalement retenus. L'objectif est de répondre aux enjeux des différents intervenants : habitants actuels et futurs, commune, région, etc. Une réunion a été organisée avec la région et la commune pendant la phase d'esquisse à la date du 05/10/2022, à l'issue desquelles des recommandations ont été formulées, et étudiées puis intégrées par la suite dans la phase ultérieure de l'avant-projet.

À la suite de l'avis défavorable émis par la Commission de concertation en date du 07/11/2024 (Permis 2024/303 = 154/260), le projet a été profondément révisé. Cet avis a été analysé en concertation avec le maître d'ouvrage. Une réunion a également été organisée avec Urban et la commune le 3 avril 2025. Le projet a été réajusté en tenant compte des recommandations formulées par la commune, la Région, ainsi que des remarques émanant de l'avis de la Commission de concertation.



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

b. Description globale du projet

L'ensemble du projet est géré et développé par la famille Kart. La famille Kart a créé le magasin 4K Décor, spécialisé dans les matériaux de construction et de finition (parquet, moulures, peintures, tapis...). L'entreprise familiale est active depuis plus de 30 ans à Schaerbeek.

La présente demande vise à développer un projet mixte qui fonctionne comme un ensemble cohérent et qualitatif entre la rue Kessels et la rue Josaphat, qui épouse la déclivité naturelle des niveaux entre les deux rues, et qui les relie par l'aménagement d'une parcelle verte et perméable. L'objectif principal du projet consiste à trouver l'équilibre entre, d'un côté la conservation et préservation de l'existant via une rénovation réfléchie, et de l'autre, la dédensification et perméabilisation de l'ilot pour offrir une qualité paysagère idéale.

Les objectifs généraux qui en découlent se développent sur plusieurs niveaux :

i. Rénovation :

Rénovation des bâtiments à front de rue Josaphat et Kessels, présentant des qualités architecturales et constructives. Dans ce sens, l'ensemble des bâtiments à rue sont rénovés à l'exception du 34 rue Kessels, présentant une incohérence au niveau du front bâti de la rue Kessels de par son gabarit anormalement bas et son écriture de façade sans intérêt architectural quelconque.

Le commerce actuel en intérieur d'ilot a subi plusieurs rénovations au fil du temps et ne comporte pas d'éléments architectural particulier. Le projet prévoit une démolition-reconstruction avec maintien de la dalle du sous-sol et ce y compris la structure.

L'entrepôt arrière du Kessels 34 est quant à lui maintenu. Sa structure (portiques) permet une flexibilité d'aménagement.

Enfin, bâtiment en intérieur d'ilot côté Kessels qui reçoit l'actuel réserve sera rénové et prévoit la démolition de la travée qui ont été construites plus récemment.

ii. Dédensification et perméabilisation :

Transformation de la parcelle aujourd'hui complètement minéralisée et majoritairement bâtie en un ilot aéré, vert, perméable et présentant des qualités paysagères, visuelles, et fonctionnelles pour les habitants et les usagers. L'emprise au sol du bâti est revue à la baisse pour offrir des espaces ouverts et verdurisés, transformant l'intérieur de l'ilot d'un espace complètement minéralisé à un lieu de rencontre, d'agriculture urbaine et de vie. La parcelle est rendue perméable.



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek



Figure 10 : Pleine terre - Situation projetée projet revu après CC du 07/11/2024

iii. Programmation

Le projet comprend des affectations commerciales et résidentielles perçues comme complémentaires et non conflictuelles. Les logements sont de différentes typologies, et deux types de commerces sont prévus.

iv. Mobilité

Passer d'une configuration centrée autour de la voiture vers un aménagement à échelle plus humaine favorisant la mobilité douce grâce à des installations dédiées aux cyclistes et aux piétons, avec une séparation claire des flux entre piétons, voitures et vélos.

Le site n'est plus traversant (pour les piétons et les vélos) entre la rue Kessels et la rue Josaphat permettant de renforcer la quiétude en intérieur d'îlot.

- Les accès sont clarifiés et par conséquent, la sécurisation du site y est renforcée
- La mobilité douce (piétons, vélos) est dissociée de la mobilité motorisée, avec des accès distincts.



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek



Figure 11 : Mobilité site non traversant - Situation projetée projet revu après CC du 07/11/2024

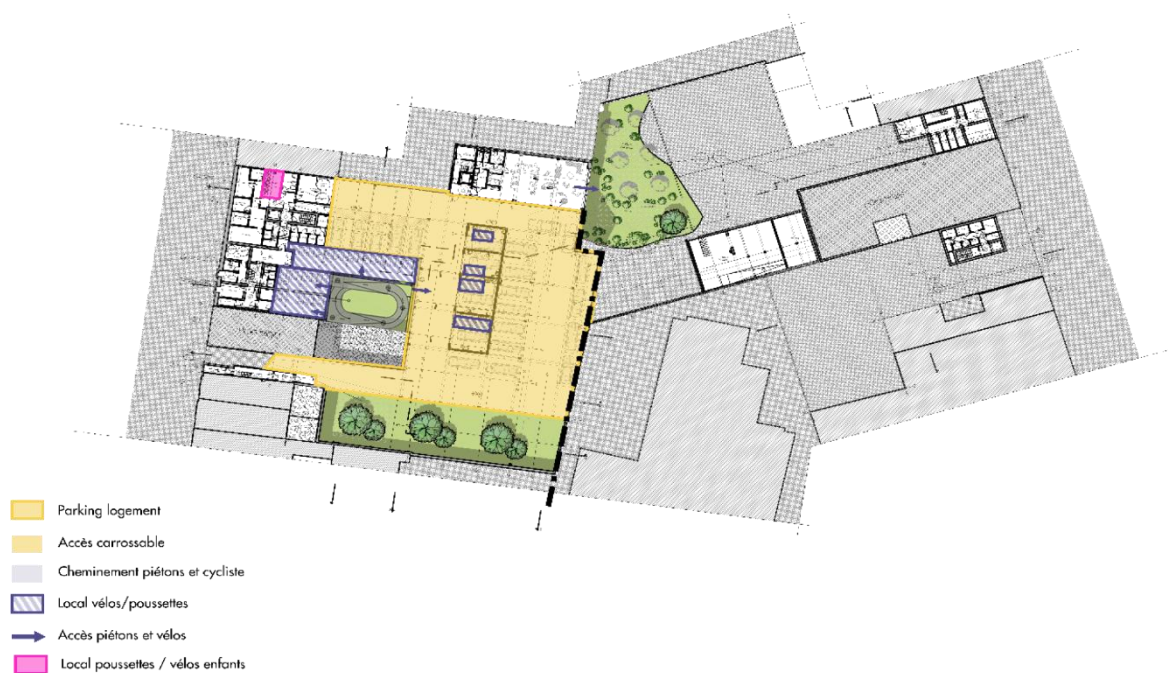


Figure 12 : Mobilité plan sous-sol - Situation projetée projet revu après CC du 07/11/2024



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek



Figure 13 : Mobilité plan rez-de-chaussée - Situation projetée projet revu après CC du 07/11/2024

v. Réorganisation du commerce :

Un des objectifs déterminant du projet est le déplacement du commerce du 260 rue Josaphat vers la rue Kessels. Actuellement, la mise en sens unique de la rue Josaphat met à mal la logistique et la livraison depuis le n°260. Un second accès logistique est aménagé au niveau de la rue Kessels menant vers la réserve derrière le bâtiment 36-38 Kessels. Cette démultiplication d'accès logistiques et de livraison n'est pas optimale puisqu'en multipliant les zones de livraisons et de manœuvre, elle est susceptible d'engendrer des nuisances en intérieure d'îlot. Elle implique par ailleurs une minéralisation du site très conséquente. L'intérêt du déménagement du magasin 4K décor a donc pour but de rationaliser la distribution logistique au sein du site, en minimisant son empreinte et son emprise sur l'îlot et facilitant les livraisons. Elle permet également la création d'un commerce de proximité, à échelle plus local au niveau de la rue Josaphat.

Ainsi, les choix conceptuels du projet proposent une lecture à une échelle plus locale avec une conscience environnementale, en rapport avec le tissu urbain existant. En effet, à travers un choix



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

réfléchi des hauteurs des gabarits, la maximisation des espaces ouverts, et l'organisation des volumes en intérieur d'ilot, le projet recherche un équilibre et une articulation progressive avec son environnement immédiat.

c. Démolition des bâtiments existants

Le point de départ de la phase d'esquisse et de déterminer les objectifs de conservation et de revalorisation des bâtiments existants. Les bâtiments à front de rue présentent des opportunités de rénovations indéniables, qui ont été étudiées et développées. Il s'agit notamment des biens sis 244, 248-250 et 260 et du bien 40 rue Kessels.

Pour certains bâtiments, la requalification des espaces s'est avérée peu opportune au regard du potentiel et des enjeux du site et de la rénovation. Nous relevons dans ce sens notamment le n°34 qui fait l'exception des rénovations à front de rue au vu de son gabarit anormalement bas, et de sa façade en retrait qui altère le rythme de la rue Kessels. Néanmoins, nous prenons bien conscience que, quoique non repris à l'inventaire du patrimoine comme bien classé, ce bâtiment revêt un caractère historique puisque c'était un entrepôt/atelier d'un négociant en charbon de bois construit vers les années 1899. L'entrepôt étant établi en fond de parcelle, la démolition concernera uniquement la partie avant, ne présentant aucun attrait historique ou architectural. L'écriture de façade de la partie avant consiste en un portail métallique, et un mur aligné sur le rez-de-chaussée voisin de teinte gris foncé. Ce mur est surplombé d'un auvent en PVC en pente, derrière lequel, en retrait, sur le côté mitoyen droit, un bâtiment présente une façade enduite en blanc et intégrant une baie solitaire.



Figure 14 : Rue Kessels n°34

En intérieur d'ilot, le projet prévoit la démolition de certains bâtiments afin de dédensifier le site, d'offrir des espaces extérieurs profitables aux logements, et de mettre en valeur les bâtiments conservés en intérieur d'ilot. Les bâtiments démolis ne présentent pas d'intérêts architecturaux particuliers. Il s'agit du bâtiment qui abrite le magasin 4K, et une partie des bâtiments lui servant de réserve. Les boxes de garages seront également démolis parce qu'ils sont en mauvais état de conservation.

La démolition de ces bâtiments profite à la construction de 4 nouvelles unités de logements en habitat groupé, mais surtout à de nouveaux espaces verts aménagés en intérieur d'ilot, apportant verdure, fraîcheur et vue agréable pour les logements. Des jardins individuels, contemplatifs, un



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

potager et un verger viennent diminuer l'emprise au sol et permettent d'améliorer la surface perméable du site.

Ces démolitions permettent en outre de repenser et restructurer le site et de fonctionner comme un ensemble cohérent entre le côté Kessels et le côté Josaphat.

A la lumière des objectifs régionaux en matière d'économie circulaire, la démolition ici est perçue comme une source de matériaux, et non de déchets. Il s'agit donc d'une déconstruction et d'un démantèlement qui sera subordonné à l'établissement d'un inventaire des éléments réutilisables.

260 rue Josaphat : Le projet de rénovation du bâtiment situé au 260 vise à moderniser son esthétique tout en préservant son intégrité structurelle. La structure existante du bâtiment ainsi que ses planchers sont soigneusement maintenues. La façade avant subit une transformation complète avec une écriture en brique, avec l'ajout d'une toiture à versant alignée harmonieusement avec le reste de la rue. De plus, une nouvelle écriture de façade est envisagée, accompagnée de l'utilisation de nouvelles briques pour un aspect contemporain et rafraîchi. Côté façade intérieur, une démolition partielle est prévue dans le but de dé-densifier la parcelle.

250-248 Josaphat : Il s'agit de la préservation de l'intégrité structurelle et esthétique du bâtiment. La structure, les planchers et la façade avant sont maintenus, garantissant la solidité et l'authenticité du bâtiment. Une révision de la circulation verticale est envisagée pour optimiser l'aménagement au sein de l'immeuble. Les ouvertures de baies existantes en façades sont conservées, avec un remplacement de châssis pour améliorer l'efficacité énergétique. La façade bénéficiera d'un nettoyage et d'une remise en peinture tout en conservant son caractère d'origine.

244 rue Josaphat : Il s'agit ici également d'une rénovation qui conserve l'intégrité structurelle et esthétique du bâtiment. Dans ce sens, des nouvelles portes en bois moulurées sont prévues en façade avant au rez-de-chaussée. La structure, les planchers et les murs sont maintenues en l'état, avec quelques adaptations d'aménagements en intérieur.

34 rue Kessels, bâtiment à front de rue : Il s'agit d'une démolition/reconstruction du bâtiment avant. Le choix de démolition/reconstruction est motivée par plusieurs facteurs critiques. Tout d'abord, l'état actuel du bâtiment est tel qu'il ne correspond pas aux normes, réglementaires, architecturales et techniques requises. Son apparence ne contribue pas à l'attrait visuel de son environnement au niveau de la rue Josaphat. Sa construction initiale semble donc ne pas être réalisée selon les règles de l'art (pas assez d'ouverture, défauts d'humidité, toitures en plexiglass), ce qui pourrait compromettre sa stabilité, durabilité et sa sécurité.

La structure par ailleurs risque de présenter des limitations majeures, notamment l'incapacité de supporter des étages supplémentaires.

Ces contraintes structurelles et architecturales limitent considérablement les possibilités de rénovation, d'expansion, et de réaménagement pour répondre aux besoins futurs plus ambitieux. La démolition nous semble appropriée afin de permettre une reconstruction conforme aux normes en vigueur, durable, esthétiquement harmonieuse, et capable de répondre aux besoins de ses usagers et de son environnement urbain.



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

34 rue Kessels arrière : Rénovation des hangars à l'intérieur de l'îlot tout en préservant leur structure et améliorant leur fonctionnalité et leur esthétique. Les toitures seront révisées pour assurer une meilleure étanchéité.

Kessels 40 : Reprend la même approche de rénovation que le 250-248 rue Josaphat. La structure, les planchers et la façade avant sont maintenus. Une révision de la circulation verticale est envisagée pour optimiser l'aménagement au sein de l'immeuble. Les ouvertures de baies existantes en façades sont conservées, avec un remplacement de châssis pour améliorer l'efficacité énergétique. La façade bénéficiera d'un nettoyage et d'une remise en peinture tout en conservant son caractère d'origine

Démolition parking : Les boxes de parking existants ne sont pas en bon état de conservation et ne sont pas en mesure de supporter une végétalisation des toitures, ce qui compromet les efforts de verdissement et de gestion des eaux pluviales dans la zone. De plus, la distribution actuelle du parking n'est pas optimisée ce qui entraîne une utilisation inefficace de l'espace disponible. La reconstruction d'un parking couvert sur l'autre partie vise à réduire les nuisances sonores pour les voisins, tout en offrant un aménagement plus optimal et plus confortable pour les utilisateurs.

Démolition réserve commerce : Une grande partie de la réserve du commerce en intérieur d'îlot est démolie pour dédensifier et aménager des espaces de pleine terre.

Sous-sol : Le parking en sous-sol existant est maintenu et réaménagé pour optimiser les espaces de stationnement. Une partie de la dalle du côté Josaphat est démolie pour intégrer un espace planté de pleine terre.

d. Programmation globale sur le site :

Le projet propose, dans la continuité de la logique du PRAS, des affectations variées. Le projet développe une surface plancher totale de 5086,80 m² hors-sol.

i. Affectation résidentielle :

Le projet développe 30 logements et présentent une surface plancher totale de 3493,30 m² soit une surface moyenne par unité de logement de 116 m² (communs et circulations compris).

Répartition générale des logements :

Petits logements : 29%

- Studio : 2
- 1 chambre : 7

Moyens logements : 47%

- 2 chambres : 14

Grands logements : 24%

- 3 chambres : 2
- Maison unifamiliale : 5



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

Ceux-ci sont répartis comme suit :

o **Habitat groupé**

Sur une partie du bâtiment de commerce démoli, un ensemble d'habitat groupé prend place. 4 maisons unifamiliales mitoyennes, sont implantées, de sorte à avoir des dégagements visuels généreux avec les immeubles existants le long de la rue Josaphat et les bâtiments et jardins mitoyens.

L'accès aux logements se fait de la façade avant côté rue Josaphat, depuis une allée verdurisée et plantée. Les cuisines sont implantées le long de cette façade, d'abord pour assurer un contrôle social le long de l'allée, mais aussi pour préserver l'intimité offerte par la façade arrière pour des fonctions nécessitant plus d'intimité comme les séjours. A l'arrière, en continuité avec les séjours, chaque logement profite d'un jardin.

Les chambres, 4 au total par maison, sont organisées à l'étage.

Enfin, chaque maison bénéficie d'un garage privatif directement accessible depuis l'intérieur du logement. Il a une surface généreuse, ayant une capacité d'accueil d'une voiture et de deux à trois vélos suivant les différentes maisons. Une buanderie et un espace poussette y sont également aménagés.

De plus, la spécificité de cet habitat groupé réside dans l'ambition de mutualiser un ensemble de fonctions :

- **Une salle polyvalente**

Le projet prévoit la création d'une salle polyvalente situé au sous-sol et s'ouvre généreusement sur le verger. La salle polyvalente d'une superficie de +/- 150m² dispose d'une cuisine et d'un grand espace polyvalent. La salle polyvalente est également dotée d'un local rangement et d'un noyau sanitaire et d'un vestiaire.

La salle polyvalente est réservée à l'usage exclusif des quatre maisons unifamiliales.

- **Un verger et un potager**

Un espace pleine-terre accueille un verger et un potager pour les habitants de l'habitat groupé. Ce nouvel espace planté fait office de nouvelle jonction entre les deux côtés de la parcelle, où la pente se fond dans le caractère continu et paysager du verger.

L'habitat groupé dispose également d'une production collective d'énergie renouvelable avec les panneaux solaires, le tout avec une valeur ajoutée pour l'intérieur de l'ilot.

Le parti pris est de partager les fonctions afin de pouvoir offrir une meilleure qualité de vie à un coût raisonnable ; à combiner la nature et l'agriculture urbaine afin de tendre vers une qualité de vie meilleure.

Le gabarit des logements de l'habitat groupé est un gabarit bas, qui s'aligne sur les niveaux mitoyens existants et ne génère pas de nuisance visuels ou d'ensoleillement pour les bâtiments avoisinants existants.



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

Voir point 2.8 parti paysager

○ Logements à front de rue

- **260 Rue Josaphat** : 1 appartement 2 chambres au rdc, 6 appartements 2 chambres rez+1, rez+2 et rez+3, et 1 logement 3 chambres au dernier étage. L'appartement au rez-de-chaussée profite d'un jardin privatif, et les appartements des étages profitent tous d'une terrasse ou d'un balcon. L'ensemble des logements sont desservis par des escaliers et un ascenseur. Total : 8 logements
- **248-250 Rue Josaphat** : 1 appartement de 1 chambre au rez-de-chaussée, le rez+1 et le rez+2 comprennent chacun un appartement 2 chambres et au rez+3, 1 appartement 1 chambre et un duplex 3 chambres. Total : 7 logements
- **244 Rue Josaphat** : ce bâtiment se caractérise par l'étroitesse de sa façade en comparaison avec les 260 et 248-250. Au rez-de-chaussée, il intègre d'un côté l'entrée carrossable au parking en sous-sol, et de l'autre un sas desservant la circulation verticale du bâtiment. Il comprend une maison unifamiliale de deux chambres qui se développe sur le rez+1, rez+2. Total : 1 maison unifamiliale
- **34 Rue Kessels** : Fait l'objet d'une densification qui s'aligne sur les deux bâtiments mitoyens adjacents. Au rez-de-chaussée, le commerce occupe une surface importante, se développant dans le périmètre bâti existant aujourd'hui. A droite de la façade, la porte d'entrée des logements dessert un hall généreux menant vers la circulation verticale (escaliers et ascenseur). Un local vélos est également implanté au rez-de-chaussée. Le rez+1 et le rez+2 comprennent chacun un appartement 1 chambre et un autre 2 chambres. Au rez+3 on retrouve deux appartements 1 chambre. Et enfin au rez+3+t 1 appartement de 2 chambres. La réaffectation de ce bâtiment est pertinente sur plusieurs aspects :
 - elle densifie la parcelle et propose des nouveaux logements qualitatifs,
 - elle s'aligne sur le front bâti de la rue, avec une façade architecturale qualitative. Celle-ci définit une limite claire avec langage distingué pour commerce et logement, qui assure une transition graduelle vers le gabarit commercial intérieur plus grand.
 - elle est consciente du caractère patrimonial du hangar arrière qu'elle conserve
 - la programmation (commercial et résidentiel) veille à préserver le caractère mixte de la parcelle
- **40 Rue Kessels** : le rez-de-chaussée intègre un passage carrossable (couvert et vêtu d'une toiture verte intensive) pour l'accès en voiture du magasin du 34 rue Kessels. Un local vélos et poussette est également créé et accessible via l'entrée piétonne. Un appartement deux chambres est aménagé sur chacun des étages rez+1 et rez+2. Au rez+3, un appartement 1 chambre.



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

ii. Affectation commerciale

Un grand commerce spécialisé, d'une surface de 1 162 m² hors-sol est accessible et visible depuis le front bâti de la rue Kessels au n°34, et commerce de proximité d'une surface de 127m² est accessible depuis la rue Josaphat 260.

- Grand commerce spécialisé

Le commerce rue Kessels, d'une surface brute de 1 162.50 m² hors-sol s'organise sur un grand plateau ouvert de plain-pied situé au rez-de-chaussée et profite également d'un espace en mezzanine ouvert sur le rez-de-chaussée. Le commerce dispose d'une réserve de 123 m² en sous-sol. Il offre des larges baies qui s'ouvrent sur la rue Kessels. Les bureaux du personnel du magasin sont placés au 2^{ème} étage du bâtiment existant à l'arrière du bâtiment Kessels 36/38. Le système structurel du nouveau bâtiment à front de rue est en poteaux poutres avec des portées généreuses permettant une flexibilité des usages et des aménagements. L'ensemble de la surface commerciale est destiné à accueillir le magasin existant de 4K Décor.

Derrière le bien 36 rue Kessels, le bien existant est rénové et maintient sa fonction de réserve. Celle-ci se développe jusqu'au sous-sol, et est accessible via un monte-charge depuis le rez-de-chaussée.

Le commerce profite également d'un parking aménagé (304 m²), à l'endroit des boxes de garages existants. Les 6 emplacements aménagés profitent aux travailleurs et aux visiteurs du magasin. Ce parking est couvert par l'ajout d'une toiture verte intensive permettant d'absorber les nuisances sonores et la pollution, de gérer les eaux de pluie et d'apporter une vue qualitative pour les habitants voisins au projet.

La surface plancher totale de l'affectation du grand commerce est de 1 466.50m² (commerce + parking commerce) hors-sol.

Le parking du commerce est nettement amélioré par rapport à la situation existante. Dans ce sens, il centralise l'ensemble des places parking côté Kessels, avec la suppression de ceux prévu initialement à ciel ouvert côté Josaphat.

Le nouveau parking est accessible uniquement durant les heures d'ouverture du magasin, ce qui limite les nuisances potentielles en intérieur de l'îlot.

Par ailleurs, les livraisons destinées au magasin 4K Décor s'effectueront sur une aire de livraison in situ avec une hauteur libre sous plafond de minimum 2,60 m sur l'entièreté des circulations vers et dans le parking du commerce côté rue Kessels.

- Commerce de proximité

Le commerce coté Josaphat présente une surface brute de 127m² en rez-de-chaussée et s'ouvre également généreusement sur la rue. Il est destiné à accueillir un commerce de proximité. Ce commerce de proximité correspond davantage à l'échelle et aux fonctions environnantes de la rue Josaphat.

iii. Affectations accessoires aux logements

- Parking voitures

Sous-sol Josaphat



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

L'ensemble du site profite d'un parking mutualisé au sous-sol. Il abrite 21 emplacements de voitures (y compris les 4 box de l'habitat groupé). L'accès carrossable au parking se fait via la rue Josaphat n°244. Le bloc n°260 rue Josaphat est desservi depuis le sous-sol avec des escaliers et un ascenseur. Le 248-250 et le 244 sont accessibles chacun via sa cage d'escalier.

Le parking intègre 2 emplacements de parking PMR, conformément aux prescriptions du titre IV du RRU. Ces emplacements respectent les dimensions préconisées de 3m30 de largeur sur 2m50 de profondeur.

Les boxes individuelles de l'habitat groupé sont placées au milieu du parking, se superposant directement avec les maisons individuelles. Ces dernières profitent ainsi d'un garage individuel directement accessible depuis les logements.

Rez-de-chaussée Kessels

Un parking destiné aux logements situés rue Kessels est prévu au rez-de-chaussée, accessible depuis le numéro 40. L'accès est commun avec celui du parking du commerce, les deux étant intégrés dans un même volume bâti. Les emplacements réservés aux logements se trouvent toutefois à l'arrière du parking. Un système de barrière permettra de séparer clairement les deux zones de stationnement.

Le parking résidentiel comptera 8 emplacements, dont 7 dédiés aux logements de la nouvelle construction située au 34, rue Kessels.

Le besoin en stationnement des logements est absorbé par l'offre en parking en sous-sol et au rez-de-chaussée, soit un total de 29 emplacements et n'engendre donc pas d'augmentation de pression automobile dans le quartier.

- Parking vélos

Afin d'encourager la mobilité active sur le site, plusieurs aménagements sont prévus qui faciliteront l'accessibilité à vélo et piétonne. Les locaux vélos sont répartis sur toute le site de manière à faciliter leur accessibilité depuis chaque immeuble. Une rampe (9%) est créée afin d'accéder aux locaux des sous-sol.

Répartition sur tout le site :

Sous-sol Josaphat :

Local vélos pour immeuble Josaphat 260 : x28

Local vélos pour immeuble Josaphat 248-250 : x19

Habitat groupé : box privé pour chaque unité de logement : x9

Rez-de-chaussée Kessels :

Local vélos pour immeuble Kessels 34 : x8

Local vélos pour immeuble Kessels 40 : x15 (à mutualiser avec l'immeuble Kessels 34)

TOTAL: 79 emplacements



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

Le nombre d'emplacement vélos est donc largement supérieur à ce qui est imposé par Bruxelles Environnement.

- Local poussettes

Des locaux poussettes sont implantés sur l'ensemble du site, au pied de chaque bâtiment, soit en rez-de-chaussée, soit en sous-sol pour ceux équipés d'un ascenseur. Celui situé au niveau de l'immeuble 248-250 comprend également 8 emplacements pour vélos d'enfants (non inclus dans le décompte global des stationnements vélos).

- Locaux techniques

Chaque logement dispose d'une cave située au sous-sol de chaque bâtiment. Des locaux poubelles sont également prévus au sous-sol ou rez-de-chaussée de chaque immeuble.

Enfin, les locaux compteurs sont situés au sous-sol de chaque bâtiment.



Figure 15 : Sous-sol



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek



Figure 16 : Rez-de-chaussée



Figure 17 : Étage 1



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

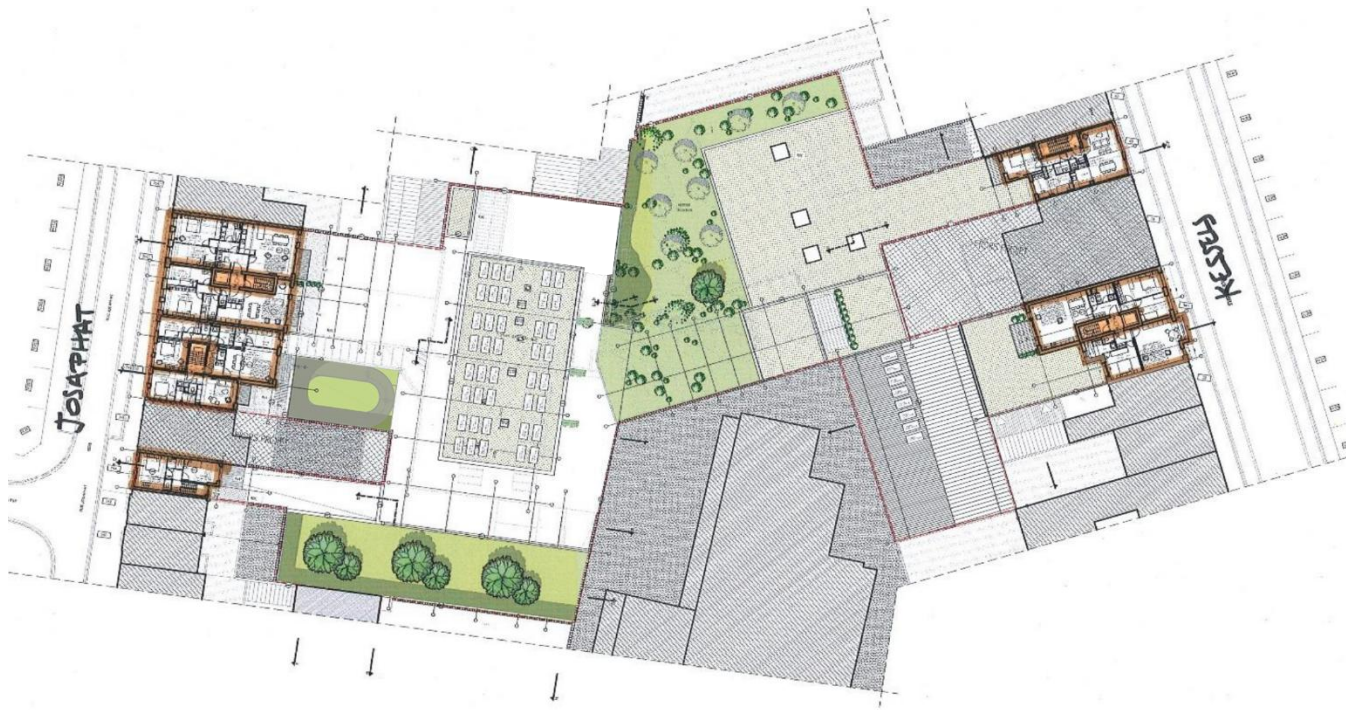


Figure 18 : Etage 2

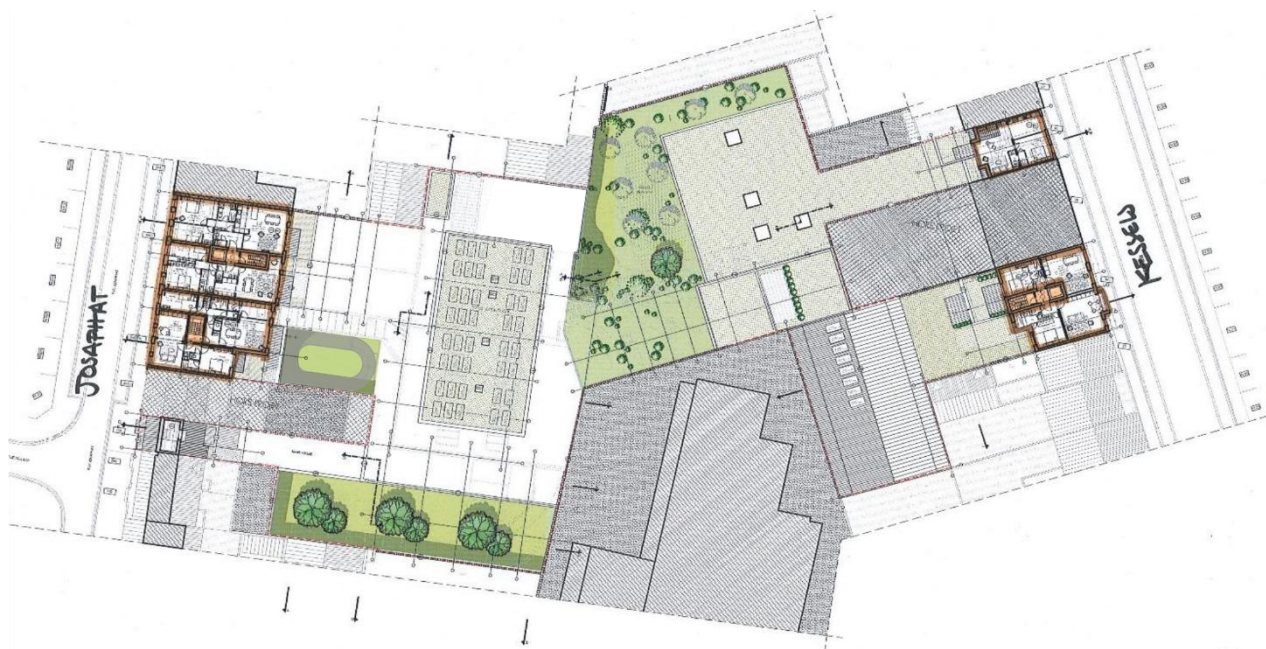


Figure 19 : Etage 3



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

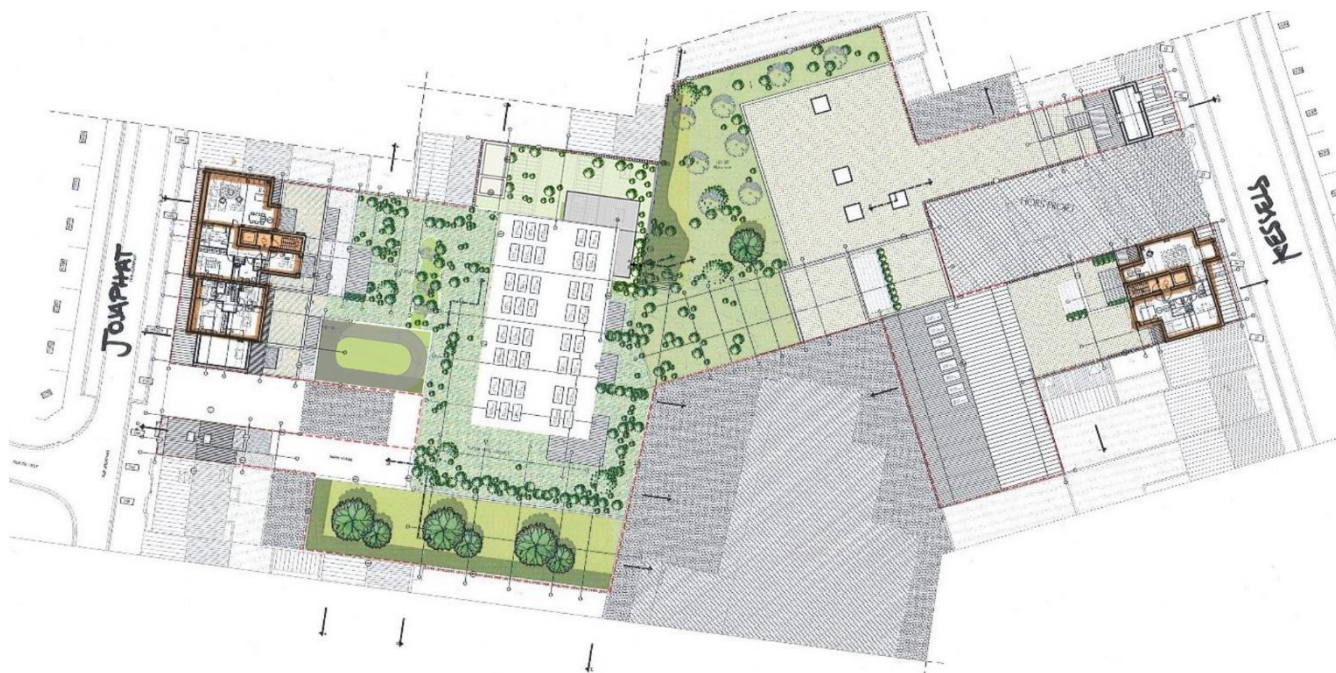


Figure 20 : Etage 3+T

LEGENDE:

- COMMERCE DE PROXIMITÉ
- GRAND COMMERCE SPECIALISÉ
- LOGEMENTS
- CAGE ESC. COMMUNE
- COMMUNS (LIEUX, poussettes,...)

e. Habitabilité

La qualité de vie des logements a été étudiée avec soin. Les plans sont efficaces et rationnels dans leur agencement, traversants, doublement orientés et bénéficient d'une bonne orientation générale. Celle-ci favorise des vues dégagées et des interactions visuelles avec les espaces verts aménagés en intérieur d'îlot. Cette interaction est d'autant plus renforcée avec l'intégration de terrasses sur les façades donnant sur l'intérieur de l'îlot. En effet, tandis que les façades avant sont travaillées avec des ouvertures de type bruxellois en cohérence avec le front bâti des deux rues Kessels et Josaphat, les façades arrière donnant sur l'intérieur de l'îlot sont exprimées de manière plus contemporaine, avec des ouvertures larges et généreuses, complémenté par des terrasses. Par ailleurs, les larges percés engendrés par les espaces extérieurs maximisent l'ensoleillement au sein des logements.



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

Au niveau des aménagements intérieurs, l'accent est mis sur une organisation spatiale optimisée, de façon à avoir des espaces de circulations le plus compacte possible et de maximiser les surfaces de vie notamment dans les pièces de séjour. Ces derniers sont, pour la majorité des appartements, orientés vers l'intérieur de l'îlot pour profiter pleinement des jardins intérieurs de l'îlot. Les chambres intègrent des ouvertures suffisamment larges pour assurer des surfaces éclairantes confortables. En outre, les appartements se conforment aux prescriptions du RRU. La qualité spatiale recherchée dans les aménagements est complétée par une recherche de confort tant au niveau visuel, acoustique, thermique et en termes de qualité de l'air par la mise de toiture végétalisée sur la totalité des bâtiments, en plus des espaces verts au rez-de-chaussée.

f. PMR

- o Les deux commerces en façade à rue sont accessibles de plain-pied.
- o Le 260 rue Josaphat, et 34 rue Kessels sont équipés d'ascenseur, et sont accessibles de plain-pied.
- o Parking : 2 emplacements PMR conformes RRU
- o Espaces verts : cheminement avec matériau continu permettant déplacement avec chaise roulante
- o Ascenseur adjacent au logement PMR pour un accès direct et aisé depuis/vers le parking ou la salle polyvalente au sous-sol.

g. Matériaux – traitement des façades

La matérialité des façades revêt une importance centrale dans la réflexion architecturale qui se veut cohérente sur l'ensemble du projet, et intégrée avec son environnement.

Les deux rues Kessels et Josaphat affichent des façades variées, qui combinent des styles et des matériaux différents. Si certaines façades conservent des ornements fins et discrets, d'autres sont pourvues de décoration très présentes et inspirées de styles variés. C'est le cas du bien n°36-38 (hors-projet) repris à l'inventaire pour ses intérêts artistique, esthétique, historique, scientifique, technique et urbanistique.

34 Rue Kessels :

Une attention particulière a donc été accordée au dessin de la façade adjacente (N°36-38) de la nouvelle construction sis 34 rue Kessels. En effet, sans déséquilibrer le volume et la façade du bâtiment patrimonial, la façade n° 34 adopte une écriture propre qui fait écho à ses caractéristiques architecturales et esthétiques. Ainsi, on y retrouve une lecture sur trois niveaux plus toiture, et quatre travées. Des baies verticales étroites reprenant les mêmes proportions que le n°36. Les baies plus larges reprennent des séparations pour retrouver le même module vertical d'ouverture. Un bow-window sur une travée rentre en dialogue avec le balconnet à dés et à la tourelle engagée. L'alignement de la corniche se fait sur la corniche du n°36, sous les sphères ornementales latérales pour ne pas dénaturer et déformer le pignon. Le rythme de la façade est régulier et une brique de teinte claire fait office de revêtement, alternée avec quelques briques émaillées au niveau du bow-window.

40 Rue Kessels :

La réécriture du rez-de-chaussée est revue de manière significative. Actuellement, l'accès aux logements se fait via la porte de garage sectionnelle ce qui rend l'accès au logement peu



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

qualitatif. Le projet prévoit une nouvelle porte d'entrée de l'immeuble dans la baie existante de la fenêtre de droite pour l'accès au logement. Les encadrements en pierre bleues sont alors prolongés jusqu'au soubassement. La baie de la porte de garage est agrandie pour permettre une double voie de circulation : une voie carrossable pour l'accès au parking du commerce et une voie cycliste pour l'accès au local vélos. La nouvelle porte motorisée est prévue en bois mouluré néoclassique à deux vantaux. Les arcs cintrés seront retravaillés à l'identique de manière à être aligné à la nouvelle porte d'entrée vélos et voiture.

Les étages de la façade sont maintenus dans leur écriture original, mais restaurée : des nouvelles fenêtres en bois remplacent les châssis PVC, et un nettoyage et une remise en peinture des ferronneries, de la corniche sont prévus.

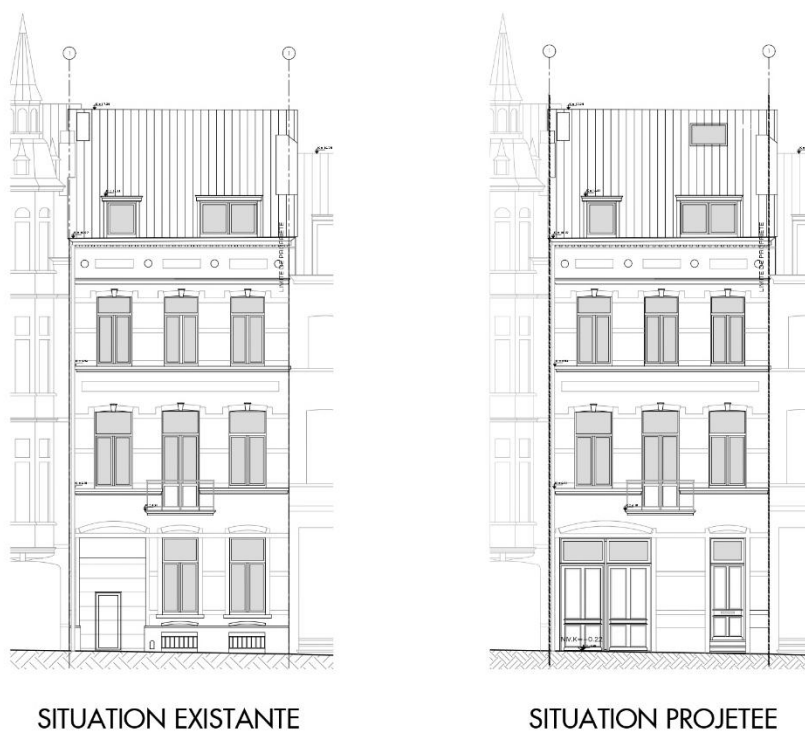


Figure 21 : Façade avant Kessels 40

260 Rue Josaphat :

Le parti pris est de retrouver la trame des fenêtres à répétition fort présente dans la rue : régularité dans la composition, ouvertures verticales étroites. L'expression architecturale est simple et élégante, marquée par sa verticalité. Le rez-de-chaussée s'ouvre vers la rue avec une vitrine généreuse pour le commerce de proximité, contribuant ainsi à l'animation de la rue. Le soubassement est prévu en pierre bleue.

Le choix de revêtement de façade s'est porté sur une brique de teinte beige clair qui est en cohérence avec les teintes de façades du tissu urbain avoisinant + appareillage avec des briques émaillées pour marquer la verticalité.

248-250 Rue Josaphat :



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

La façade existante est réalisée avec un cimentage imitation brique. La nouvelle façade prévoit de mettre un cimentage lisse, de conserver et valoriser les bandeaux horizontaux, et de revisiter les encadrements des fenêtres.

L'ensemble des châssis sera remplacé avec des châssis en bois mouluré, et une porte moulurée néoclassique à deux vantaux sera intégré au rez-de-chaussée, avec des fenêtres verticales avec traverses.

244 Rue Josaphat :

Cette façade fait principalement l'objet d'une restauration : Nettoyage des soubassements, restauration corniche, ferronnerie et garde-corps, remise en peinture, nouveaux châssis en aluminium, nouvelles portes moulurées de style néoclassique au rez-de-chaussée.

Façades arrière des bâtiments à front de rue :

L'ensemble des façades arrière sont revus de manière contemporaine. La rénovation prévoit l'adaptation et la création de nouvelles baies permettant d'offrir un apport de lumière plus important à chaque logement. Les nouveaux châssis sont prévus en aluminium thermolaqué de teinte claire en accord avec les garde-corps des terrasses. Les terrasses prévues ne portent pas préjudice au voisinage sont conformes au Code civil en termes de vues et disposent de claustras.

Les revêtements des façades sont revêtus d'un enduit sur isolant de teinte clair. Les nouvelles lucarnes seront prévues en zinc prépatiné.

Habitat groupé en intérieur d'îlot :

Ces petites maisons mitoyennes possèdent de par leur façade en briques, et leurs ouvertures généreuses, un caractère simple que de petites touches viennent sublimer et transformer en une esthétique intéressante. L'idée est de créer une rythmique avec le jeu d'ouverture et d'appareillage de briques de différentes couleurs. Les maisons alternèrent des nuances de briques. Un bac planté et des plantes grimpantes viennent marquer les entrées.

Les façades du projet sont singulières et diverses, mais revêtent un esprit unitaire, par une utilisation de matériau et de système d'appareillage. Élément de rappel et fil conducteur entre les bâtiments.

h. Parti paysager et perméabilité des sols

Les surfaces plantées représentent 2379 m² (dont 973 m² de surface perméable pleine terre et 1406 m² de toiture végétalisée intensive), soit 57 % de la parcelle. La situation projetée est donc nettement améliorée par rapport à la situation existante.



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

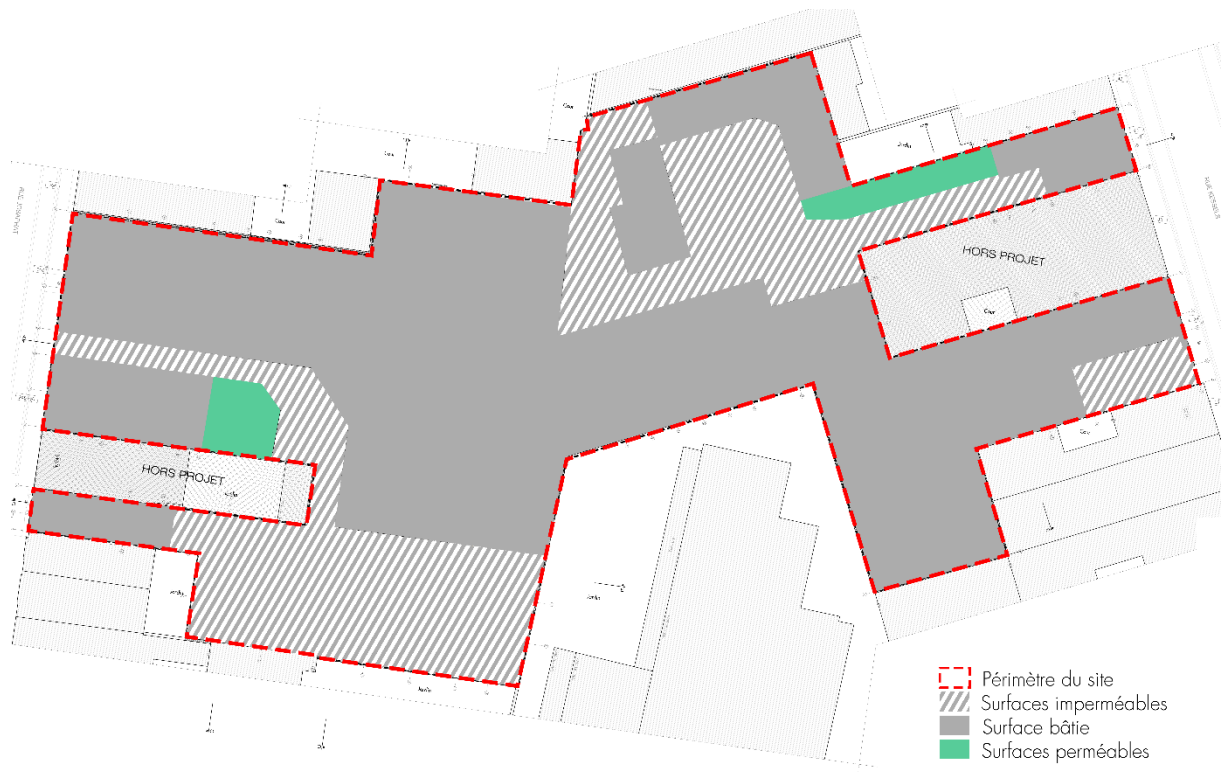


Figure 22 : Sols perméables/imperméables - Situation existante

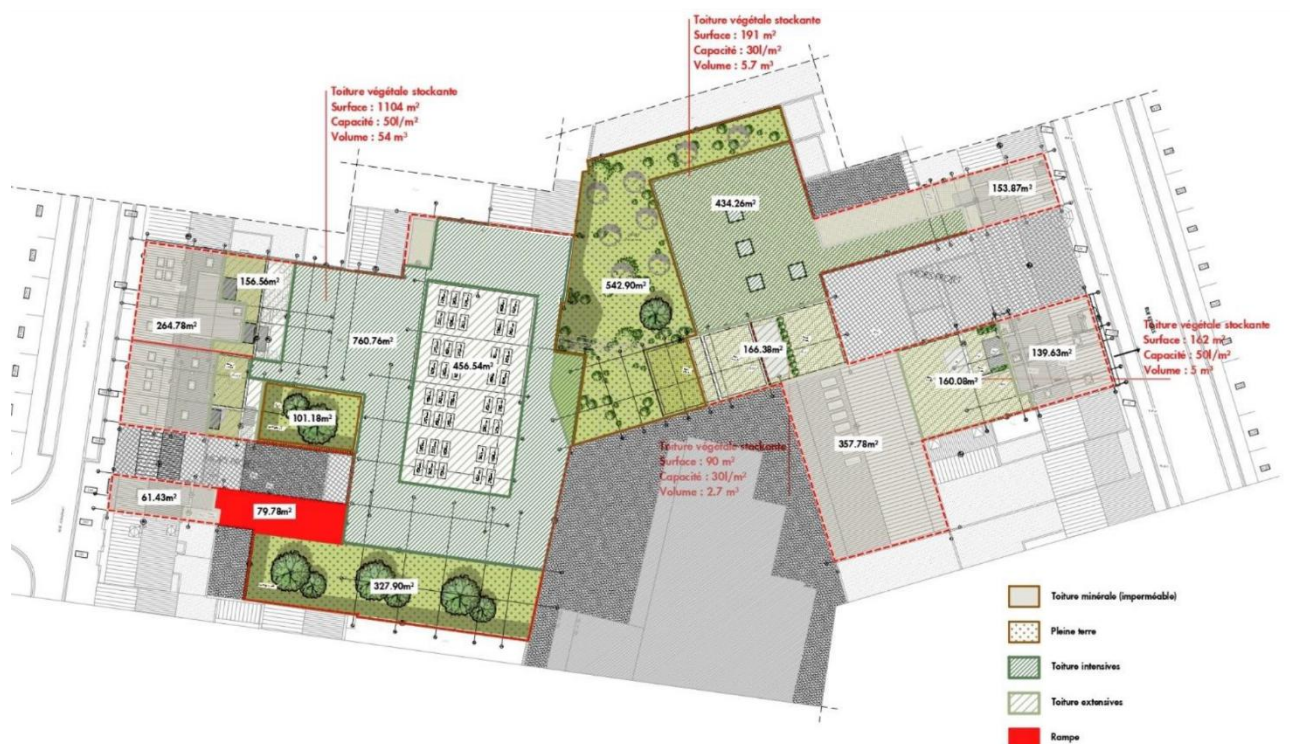


Figure 23 : Sols perméables/imperméables - Situation projetée



POTAGERS SERRE



POTAGER EN BAC



COMPOST

Figure 24 : Potagers et compost habitat groupé

- Traitement paysager et continuité écologique de l'intérieur d'îlot

Le projet propose une articulation cohérente entre les bâtiments existants et les nouveaux volumes reconstruits en intérieur d'îlot. L'implantation distingue clairement les deux entités du site – côté rue Kessels et côté rue Josaphat – qui fonctionnent indépendamment, tant en termes d'accès que de mobilité. Cette séparation facilite la lisibilité et l'organisation des flux.

Malgré cette autonomie des deux entités, une continuité verte est assurée à l'échelle du site grâce :

- à une augmentation significative des surfaces en pleine terre,
- à l'intégration de toitures intensivement végétalisées qui assurent une connectivité écologique verticale, renforçant la biodiversité malgré les différences de niveau.

Côté Josaphat

Les bâtiments à front de rue définissent clairement les points d'entrée du site, en distinguant accès piétons et accès carrossables. Les espaces extérieurs sont végétalisés, permettant d'articuler les accès et les nouveaux volumes en intérieur d'îlot de manière fluide et qualitative.

Les zones en pleine terre sont principalement situées au niveau inférieur, en lien direct avec les fonctions techniques et paysagères :

- Elles servent à l'infiltration gravitaire des eaux pluviales.
- Elles accueillent des espaces paysagers contemplatifs, intégrés dans un jeu de niveaux avec les toitures plantées.

En surplomb, une toiture intensive végétalisée couvre une partie du socle, contribuant activement :

- à l'infiltration des eaux de pluie,
- à la biodiversité,
- et à la réduction des îlots de chaleur.

Côté Kessels

Derrière les bâtiments situés au 40 rue Kessels, un grand espace en pleine terre est aménagé en verger et accueille également des potagers collectifs destinés à l'habitat groupé. Cet espace est



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

accessible depuis la salle polyvalente commune et sera entretenu par les habitants de cette entité. Il offre une réelle qualité d'usage, tout en renforçant la vocation écologique du cœur d'îlot.

Traitement des limites et qualité paysagère

Les jardins des logements de l'habitat groupé sont délimités par des haies basses et des plantations en lisière, assurant une transition douce entre les espaces privés et les zones communes plantées.

Cela permet une lecture unifiée et ouverte du paysage, sans cloisonnement visuel marqué.

Enfin, les zones plantées situées au-dessus du parking intègrent un complexe de substrat supérieur à 60 cm, garantissant une implantation végétale durable, une véritable fonction écologique (biodiversité, filtration, rétention) et un confort visuel pour les usagers et riverains.

- Une plus-value pour tout l'îlot : confort thermique et qualité de vie

Le traitement paysager généreux du projet constitue une véritable stratégie climatique à l'échelle de l'îlot. En réduisant fortement les zones minéralisées au profit d'un sol perméable, végétalisé et stratifié sur plusieurs niveaux, le projet agit comme un puits de fraîcheur en cœur d'îlot, particulièrement précieux en contexte urbain dense.

L'effet d'îlot de chaleur urbain est ainsi significativement atténué, apportant un gain thermique mesurable non seulement pour les futurs occupants, mais aussi pour le voisinage immédiat.

Par ailleurs, l'aménagement paysager soigné, les vues sur le verger, les toitures plantées et les séquences plantées en intérieur d'îlot participent à une qualité visuelle élevée. Le cœur d'îlot devient un espace partagé, apaisé et valorisant pour l'ensemble des habitants du site, tout en constituant une amélioration qualitative durable du cadre de vie.



Figure 24 : Nichoir et arbres fruitiers



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

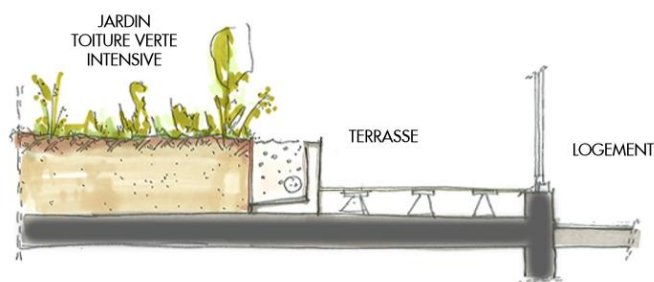


Figure 25 Toitures intensives



Figure 26 : Inspirations Toitures intensives

i. Réemploi de matériaux, économie circulaire, ressources renouvelables

L'équipe de conception adopte une approche intégrée de la question de la durabilité. L'architecture va de pair avec les solutions techniques et visent ensemble à minimaliser l'impact sur l'environnement. L'approche de flexibilité, de circularité et de matériaux durables garantissent un projet axé sur l'avenir.

L'objectif est d'adopter une démarche responsable, de valoriser une déconstruction et non de démolition, réutiliser des éléments du bâti existants sur site...



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

Energies renouvelables : le projet prévoit également l'ajout de panneaux photovoltaïques sur les toitures plates de l'habitat groupé.

5. Le projet – Aspects techniques

a. Sécurité incendie et principes d'évacuation

Voir note SIAMU jointe en annexe.

b. Techniques spéciales et PEB

Le projet prévoit une isolation complète des façades, toitures et planchers, répondant aux exigences actuelles en matière de performance énergétique. Le rapport PEB annexé détaille les matériaux utilisés et leurs coefficients thermiques.

Techniques spéciales :

- Commerces (Josaphat & Kessels) :
 - Ventilation double flux (GPGE).
 - Chauffage, refroidissement et eau chaude sanitaire assurés par des chaudières à condensation au gaz
- Habitat groupé :
 - Ventilation via VMC double flux individuelle.
 - Chauffage et ECS par des chaudières à condensation au gaz
 - Refroidissement prévu uniquement sur demande.
- Logements à front de rue :
 - Ventilation via VMC double flux individuelle.
 - Chauffage et ECS par chaudière individuelle.
 - Refroidissement prévu uniquement sur demande.
- Parkings (Josaphat & Kessels) :
 - Extraction simple flux.

Production d'énergie renouvelable :



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

Des panneaux solaires seront installés sur les toitures.

Une communauté d'énergie est prévue pour les logements groupés afin de mutualiser la production. L'électricité excédentaire servira à alimenter les parties communes (éclairage, ventilation, ascenseur).

Les panneaux sur la toiture du grand commerce seront dédiés à ses propres besoins.

c. Gestion des eaux pluviales

Au stade actuel de définition du projet, nous formulons les recommandations visant à mettre en place une bonne gestion des eaux pluviales sur le site pour les pluies centennales : en priorité favoriser l'infiltration, récupérer les eaux de pluie et tamponner.

Par la mise en place de zone de pleine terre, et de toitures végétales intensives, une partie des eaux pluviales du site est infiltrée.

Les eaux pluviales incidentes sur les toitures vertes extensives et sur les toitures à versant seront récoltées afin d'alimenter des citernes de valorisation des eaux pluviales.

Les eaux récoltées serviront pour l'arrosage des espaces verts et pour les chasses d'eau des toilettes.

Les jardins en pleine terre seront aménagés en jardins de pluie, permettant à l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol.

Une note de gestion des eaux pluviales est mise en annexe à la présente note, reprenant l'ensemble des dispositifs de gestion d'eau prévus ainsi que les calculs suivant la méthode de Bruxelles Environnement.

d. Dépollution

La parcelle n° N°34 rue Kessels, reprise en catégorie 3.

Les autres parcelles ne sont pas reprises à l'inventaire de l'état du sol, ce qui signifie que Bruxelles environnement ne dispose d'aucune information permettant de suspecter une pollution du sol sur cette parcelle.

« Le sol est pollué. Des études, un assainissement, un traitement ou un suivi des mesures de dépollution y sont en cours. En cas de vente, vous devez disposer obligatoirement d'une étude de sol déclarée conforme. La personne qui achète ou celle qui cède le terrain doit aussi s'engager à exécuter la suite des obligations de traitement fixés par Bruxelles Environnement et avoir constitué une garantie financière pour le faire.

Une parcelle classée en catégorie 1, 2, 3 ou 4 peut être aussi mentionnée en catégorie 0 en cas de nouvelle activité à risque ou de nouvelle pollution. On parle alors de catégories 0+1, 0+2... Dans ce cas, si vous vendez ou y arrêtez une activité à risque, vous devez vérifier si une nouvelle pollution ne s'est pas déclarée en faisant établir une reconnaissance de l'état du sol. »

Une étude de sol devra être réalisée dans le cadre du permis d'urbanisme afin de déterminer les interventions nécessaires.



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

6. Le projet – Justification des procédures administratives de la demande de permis d'urbanisme :

a. Respect du PRAS

La prescription 3.2 du PRAS dispose que :

« Zones mixtes : Ces zones sont affectées aux logements. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives. La superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 1.000 m² dans lesquels les bureaux et les activités productives ne peuvent dépasser 500 m². L'augmentation des superficies de plancher des activités productives peut être autorisée jusqu'à 1.500 m² et celles de bureaux jusqu'à 1.000m² par immeuble aux conditions suivantes :

b. Rapport d'incidences

Le projet fait l'objet d'un rapport d'incidence selon l'annexe B, rapport 32 du COBAT :

« 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. »

En effet, en termes de surface, le projet développe une superficie de logement supérieur à 2500 m². Il prévoit l'aménagement de 3493,30 m² de logements.

c. Permis d'environnement

Le projet fait également l'objet d'un permis d'environnement. Celui-ci, concerne la mise en place de citernes d'eaux pluviales dont la capacité dépasse les 10m³, ainsi que les emplacements de parking prévus dans le projet.

d. Conformité au code civil

Comme exposé plus avant, Une grande partie du projet s'inscrit dans les gabarits et volumes existants. Les nouvelles constructions s'alignent sur les anciennes hauteurs et sur les niveaux existants du mitoyen. Les nouvelles terrasses respectent le recul de 1,90 par rapport au mitoyen et sont pourvus d'un claustra de séparation.

e. Dérogations

- Titre 1 – Chapitre 4 - article 13 : abords

L'évolution du projet suite aux modifications apportées découlant des avis des deux commissions de concertation a permis d'augmenter de manière significative la proportion de pleine terre (973m²) qui est porté actuellement à 49% de proportion de pleine terre par rapport au taux d'emprise (parcelle 4187m² et emprise hors sol = 2201,7m²).

Le projet a été modifié en supprimant une des habitations en intérieur d'îlot. Comme discuté lors de la commission de concertation, l'habitation qui jouxtait le mur mitoyen en intérieur d'îlot a été supprimée afin de détacher les habitations du tissu urbain environnant.

- Titre 2 – Chapitre 3 – article 10 éclairage naturel

L'immeuble 248-250 rue Josaphat appartement A2.2.01et A2.3.01 présentent une dérogation de surface éclairante au niveau des chambres à coucher secondaires. Cette dérogation est motivée par le souhait de conserver les ouvertures existantes sur la façade avant de l'immeuble. De plus, il convient



PROJET JOSAPHAT – PERMIS D'URBANISME

Rue Josaphat 244, 248-250, 260 et rue Kessels 34, 40 – 1030 Schaerbeek

de noter que les chambres en question ont des surfaces nettement supérieures à la norme minimale de 9m², avec des dimensions respectives de 10.2 et 11.2 m². Par conséquent, bien que la surface éclairante corresponde à la norme de 9m², elle n'est pas proportionnelle aux plus grandes surfaces des chambres concernées. Ainsi, cette dérogation est justifiée par la préservation des caractéristiques architecturales existantes tout en assurant un niveau de confort approprié pour les occupants avec des surfaces plus généreuses.

f. Charges d'urbanisme

Le maître de l'ouvrage prévoit à titre de charges d'urbanisme, la réalisation de 15% de logements encadrés et/ou conventionnés. – proposition 2.2 de la lettre rédigée par Wery Legal jointe en annexe.

Ces 15% s'appliquent sur les superficies de logements nouvellement créées.

Sur base de l'annexe 1 :

Surface plancher logement en situation existante = 1591 m²

Surface plancher logement en situation projetée = 3493,30 m²

Surface plancher logement nouvellement créée = 3493,30 m² - 1591 m² = 1902,30 m²

15% de logements encadrés = 285,35 m²

Proposition faite par le maître de l'ouvrage pour les logements conventionnés :

- Rue Kessels 40 : immeuble de 3 logements : 308 m²

Annexes jointes à la note explicative :

- Annexe 1 : Note SIAMU
- Annexe 2 : Tableau de surface appartements
- Annexe 3 : Note - gestion des eaux pluviales