

Récapitulatif des données précédemment introduites

Informations générales

Référence de la demande

📄 2024/303=154/260

Adresse de la demande

📍 Rue Josaphat 260, 1030 - Schaerbeek

Autorité compétente

🏛️ Administration régionale (urban.brussels)

Intervenants de la demande

Demandeur

👤 Kart Invest (Copropriétaire)

#0888.863.161

Rue Josaphat, 260 - 1030 Bruxelles (Belgique)

Représenté légalement par: M. Umit Kart (administrateur gérant) #79.01.29-147.67

@ kartumit@hotmail.com ☎️ - 📱 0477 56 97 08 🏠 -

Architecte

👤 Nest Architects (Auteur des plans et responsable du contrôle)

#0725.489.823 - #1503717

Rue Bara, 175 - 1070 Anderlecht (Belgique)

Représenté légalement par l'architecte: M. Gilles Duchenne #79.10.23-251.12

@ gilles@nestarchitects.be ☎️ - 📱 0479946651 🏠 -

Informations de la demande

Les travaux pour cette demande ont-ils déjà été réalisés ? : Non

Objet de la demande

Le projet porte sur la transformation et rénovation d'un ensemble de 30 logements et de 2 commerces



Des données de ce cadre ont été modifiées par rapport à la demande originale

Repérage

Adresse principale : Rue Josaphat, 260 1030 Schaerbeek

Autres adresses :

- Rue Kessels, 40 1030 Schaerbeek
- Rue Kessels, 34A 1030 Schaerbeek
- Rue Kessels, 34 1030 Schaerbeek
- Rue Josaphat, 244 1030 Schaerbeek
- Rue Josaphat, 248 1030 Schaerbeek
- Rue Josaphat, 250 1030 Schaerbeek

Parcelles détectées :

21906D0140/00T004
21906D0140/00S004
21906D0133/00F015
21906D0133/00B013
21906D0140/00D006
21906D0133/00G015
21906D0133/00F012
21906D0140/00A006
21906D0140/00C006
21906D0140/00X005

Plan Régional d'Affectation du Sol

- Affectations: zones de forte mixité
- Zone d'Intérêt Culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

Règlement Régional d'Urbanisme

- Zone d'accessibilité: B *
- Zone liée aux enseignes: GENERALE, RESTREINTE *
- Zone liée aux publicités: INTERDITE, GENERALE, RESTREINTE *

Monuments et Sites

- Patrimoine classé, sur la liste de sauvegarde (ou en cours de classement ou d'inscription) (dans les 20m) *
- Zone de protection *
- Zone de protection dans les 20m *
- Atlas archéologique : zone d'extension de site *
- Atlas archéologique : zone d'extension de site à 20m *

Environnement et Sol

- Catégorie de l'inventaire de l'état du sol: 3 *

Règlement Communal d'Urbanisme

- Règlement communal d'urbanisme (RCU) *

Types de travaux

Construire, reconstruire, transformer et/ou placer une installation fixe avec l'intervention obligatoire d'un architecte (cfr chap. II et chap. III, section 1, sous-section 1 de l'arrêté)

Modifier la destination ou l'utilisation de tout ou partie d'un bien bâti (cfr chap. II et chap. III, section 3 de l'arrêté)

Modifier le nombre de logements dans une construction existante (cfr chap. II et chap. III, section 3 de l'arrêté)



Des données de ce cadre ont été modifiées par rapport à la demande originale

Détail du projet

Impact sur les superficies de plancher et/ou affectations : Oui

Impact sur le stationnement : Oui

Impact sur le nombre de niveaux ? : Oui

Niveaux (existant) : -1 au 4

Niveaux (planifié) : -1 au 4

Des travaux touchant les surfaces de déperdition thermique sont-ils réalisés ? : Oui

Les travaux vont-ils modifier un équipement d'intérêt collectif ou de service public ? : Non

Les travaux vont-ils modifier un bien affecté au logement ? : Oui

Types de logements concernés par votre demande :

- Logement autre

Superficies de plancher

Existant (m²)	Projeté (m²)
Niveau 4	
Logement (à l'exclusion du logement social)	
60 m²	237 m²
Niveau 3	
Logement (à l'exclusion du logement social)	
343 m²	553.6 m²
Niveau 2	
Logement (à l'exclusion du logement social)	
440 m²	662.6 m²
Niveau 1	
Logement (à l'exclusion du logement social)	
331 m²	1 036.4 m²
Grand commerce spécialisé	
1 459 m²	396.5 m²
Niveau 0	
Logement (à l'exclusion du logement social)	
417 m²	1 003.7 m²
Grand commerce spécialisé	
1 645 m²	1 070 m²
Commerce	
0 m²	127 m²
Activités productives de production de biens immatériels	
500 m²	0 m²
Autre (à préciser) - box de garage voiture	
237 m²	0 m²
Niveau -1	
Logement (à l'exclusion du logement social)	
2 226 m²	1 952 m²
Grand commerce spécialisé	
298 m²	122.7 m²



Des données de ce cadre ont été modifiées par rapport à la demande originale

Particularités de la demande

Demande de permis d'urbanisme avec **rapport d'incidence**, en urbanisme (annexe B du COBAT)

Caractéristiques du projet

Superficie	4,212 m ²	
	Existant	Projeté
Construction hors-sol		
Total de la superficie de plancher de tous les niveaux hors-sol (totalement ou partiellement) (m ²) P	5 432	5 076.8
Rapport plancher hors-sol/superficie du terrain P/S	1.29	1.21
Volume total de la construction hors-sol (m ³)	22 849	15 483
Emprise de la construction		
Superficie au sol, calculée en projection horizontale sur la(les) parcelle(s), occupée ou surplombée par des constructions hors-sol, déduction faite des auvents et marquises (m ²) E	2 799	2 201.7
Taux d'emprise (E/S)	0.66	0.52
Superficie imperméable		
Superficie totale de la (des) construction(s), cumulée à la superficie de toutes les surfaces imperméables égouttées, telles que les voies d'accès, aires de stationnement, terrasses, constructions enterrées, ... (m ²) I	4 065	3 170
Taux d'imperméabilisation(I/S)	0.97	0.75
Superficie de toiture verte ou verdurisée /végétalisée		
Superficie de toiture verte ou verdurisée/végétalisée (m ²)	0	2 045
Citerne d'eau de pluie		
Citerne d'eau de pluie (m ³)	0	43
Bassin d'orage		
Bassin d'orage (m ³)	0	30
Logement		
Nombre de studios	0	2
Nombre de lofts	0	0
Nombre d'appartements 1 chambre	4	7
Nombre d'appartements 2 chambres	4	14
Nombre d'appartements 3 chambres	3	2
Nombre d'appartements 4 chambres ou plus	0	0
Maisons unifamiliales	0	5
Nombre total de logements L	11	30
Densité de logements par hectare (L/S *10.000)	26.12	71.23
Superficie de terrain (m ²) par logement (S/L)	382.91	140.4



Des données de ce cadre ont été modifiées par rapport à la demande originale

Emplacements de stationnement

Existant	Projeté
Niveau 0	
Nombre d'emplacements couverts	
12	12
Nombre d'emplacements non couverts	
10	0
Nombre d'emplacements vélos	
0	23
Niveau -1	
Nombre d'emplacements couverts	
22	21
Nombre d'emplacements vélos	
0	56



Des données de ce cadre ont été modifiées par rapport à la demande originale

Voiries

Votre demande ne concerne pas les voiries

Espaces verts et infrastructures

Votre demande ne concerne pas les espaces verts et infrastructures

Dérogations

Règlements

Le Plan régional d'affectation du sol (PRAS)

Le Règlement régional d'urbanisme (RRU)

Le règlement communal d'urbanisme (ou des bâtisses) général ou spécifique

(1) Règlement Communal d'Urbanisme couvrant tout le territoire communal - 15/RCU/282109 - 2010-10-29

Dérogations

Prescriptions

Commentaire

Titre 1 - chapitre 4 - article 13 : abords Titre 2 - chapitre 3 - article éclaircissement naturel

☒ Je sollicite les dérogations mentionnées ci-dessus



Des données de ce cadre ont été modifiées par rapport à la demande originale

Documents

Note de calcul explicative des dispositifs choisis en vue de l'optimisation de la gestion des eaux



NEW_NOTE_EAU_NT-TS-26.0222-JOSAPHAT-GestionDesEaux-Ind A - MAG - 12.05.26.pdf



NEW_NOTE_EAU_NT-TS-26.0222-JOSAPHAT-NDC IBGE Parcelle- MAG - 12.05.26.pdf



NEW_NOTE_EAU_NT-TS-26.0222-JOSAPHAT-NDC IBGE Reutilisation - MAG - 12.05.26.pdf

Autres



NEW_AUTRE_2201_Formulaire annexe 1-2026-05-11.pdf

Fiche descriptive des mesures de prévention de l'incendie et ses annexes éventuelles



NEW_FICHE_SIAMU_2201-PU-note siamu-2026-05-11.pdf

 NEW_FICHE_SIAMU_2201-PU-tableau de surface_11-05-2026.pdf

 NEW_FICHE_SIAMU_2201-fiche descriptive-2026-05-11.pdf

 NEW_FICHE_SIAMU_FICHE_SIAMU_2201-plans compartimentage_11-05-2026.pdf

Formulaire permettant au SIAMU de remettre son avis

 NEW_FORM_SIAMU_2201-SIAMU-FORMULAIRE-2026-05-11.pdf

Formulaire statistique INS

 NEW_INS_2201 - statistique-2026-05-11.pdf

Note explicative

 NEW_NOTE_EXPL_2201-PU - tableau surface projet-2026-05-11.pdf

 NEW_NOTE_EXPL_2201-PU modif suite cc-tableau surface logements-2026-05-11.pdf

 NEW_NOTE_EXPL_2201_PU_NOTE EXPLICATIVE _MODIFICATION 01-2026-05-11.pdf



NEW_NOTE_EXPL_NT-TS-26.0222-JOSAPHAT-GestionDesEaux-Ind A - MAG - 12.05.26.
pdf



NEW_NOTE_EXPL_NT-TS-26.0222-JOSAPHAT-NDC IBGE Parcelle- MAG - 12.05.26.pdf



NEW_NOTE_EXPL_NT-TS-26.0222-JOSAPHAT-NDC IBGE Reutilisation - MAG - 12.05.26.
pdf

Plan de localisation



NEW_LOCALISATION_IMPLANTATION_2201-Plan implantation - IND B_A0_11-05-2026.pdf

Plan de réalisation



NEW_REALISATION_REALISATION_2201_COUPES A0_11-05-2026.pdf



NEW_REALISATION_REALISATION_2201_PLANS A0_11-05-2026.pdf

Plans de synthèse (dossier A3)



NEW_A3_2201-Plan implantation - IND B_A3_11-05-2026.pdf



NEW_A3_REALISATION_2201_COUPES A3_11-05-2026.pdf



NEW_A3_REALISATION_2201_PLANS A3_11-05-2026.pdf

Plan d'implantation



NEW_IMPLANTATION_IMPLANTATION_2201-Plan implantation - IND B_A0_11-05-2026.pdf



Des données de ce cadre ont été modifiées par rapport à la demande originale

Informations de la personne ayant introduit la demande

Gilles Duchenne
gilles@nestarchitects.be

Langue de soumission du dossier

- ☒ Français
- ☐ Néerlandais