

URB/20769 : Demande de permis d'urbanisme pour créer un local d'activité artisanale (miellerie) ; Chaussée de Louvain 257 ; introduite par Monsieur Neset Kutlu Waversesteenweg 173 à 1560 Hoeilaart.

AVIS

Vu la demande de Monsieur Neset Kutlu, Waversesteenweg 173 à 1560 Hoeilaart visant à créer un local d'activité artisanale (miellerie), pour un bien situé Chaussée de Louvain 257 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en espaces structurants, liserés de noyau commercial, zones mixtes au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Vu l'avis du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (SIAMU) du 09/03/2023 portant les références CP.2023.0183/1, figurant dans le dossier de demande de permis ;

Considérant que la demande déroge à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne)

Considérant que la demande tombe sous l'art. 188/7 du COBAT (MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU) ;

Considérant que la demande tombe également sous l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Considérant que la demande est à cheval sur Saint-Josse et Schaerbeek ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité ; que l'enquête publique est en train de se dérouler du 10/05/2023 au 24/05/2023, et qu'aucune observation et/ou demande à être entendu n'a été introduite(s) ;

Considérant que la demande porte sur la création d'une miellerie avec une extension de +/- 5m du volume au 1^{er} étage vers l'arrière et vers le côté gauche en s'alignant sur le mur mitoyen avec le n°253 ;

Considérant que par ce fait la demande prévoit également une rehausse du mur mitoyen adjacent au n°253;

Considérant que cette extension n'est pas conforme au titre I du RRU ;

Considérant la densification trop importante en terme de volume en l'intérieur d'îlot ;

Considérant que cette extension qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur participerait à cette densification ;

Considérant que dès lors que cette dérogation n'est pas justifiée ;

Considérant qu'une cage d'escalier reliant le rez-de-chaussée au 1^{er} étage est également prévue dans la nouvelle extension ;

Considérant qu'il a lieu de prévoir la cage d'escalier dans le volume existant ;

Considérant que la toiture sera végétalisée ;

Considérant qu'il convient d'éclaircir le mode de fonctionnement de l'espace commercial, en particulier au niveau des livraisons et des accès ;

Considérant la complexité des parcelles avoisinantes ;

Considérant que la majeure partie du projet se situe sur Schaerbeek et qu'il y a lieu d'émettre un avis concerté ;

AVIS Favorable sous conditions (unanime)

- ne pas étendre l'annexe au 1er étage
- placer la cage d'escalier dans le volume existant
- griser les parties qui ne font pas partie de la demande
- éclaircir les circulations
- Apporter un complément d'information sur la localisation des ruches et la nécessité d'obtenir un permis d'environnement.