NOTE EXPLICATIVE - Documents modificatifs suite à l'accusé de réception de dossier incomplet transmis par l'urbanisme le XX/XX/XX(indiquer la date du document)

BRASSERIE ILLEGAAL BIÈRE / BIER / BEER

1. Identification

Projet : Brasserie Illegaal
Maître d'ouvrage : Axel de Ville de Goyet, 0478 08 42 85
Adresse : rue Bollinckx 300, 1190 Forest
Parcelle : Forest, parcelle 2R2, 2T
Architecte : JDMA, bvba, responsable du projet Steven Bosmans, steven@jandemoffarts.com

1. Situation existante et situation projetée (Cadres VI et VII)

Les superficies mentionnées dans le formulaire de demande et dans l'annexe 1 ont été vérifiées et corrigées afin de correspondre fidèlement à la situation existante de fait, comptabilisée en superficie brute.
La situation projetée reprend strictement les superficies telles qu'indiquées sur les plans annexés à la demande, lesquels ont été mis à jour afin d'assurer une parfaite concordance entre : les plans et les cadres VI et VII du formulaire de permis.

Pour rappel, la présente demande vise à régulariser et officialiser la double affectation de la salle de stockage / évenementiel, qui possède une surface totale de 237 m2, à savoir :
En semaine : espace de stockage lié à l'activité brassicole
Le week-end et en soirée : salle événementielle (selon les plans déposés), destinée à accueillir des projets culturels et musicaux en lien avec la promotion des produits brassés sur site.

En conclusion, la surface totale de la salle, pour chaque occupation (semaine/week-end- = 237 m2, ce qui correspond, à une surface propre de 118,5 m2 par affectation (237/2) (cf. ANNEXE 1 - formulaire de demande de permis d'urbanisme).

Un schéma récapitulatif des superficies, ci-dessous, pour faciliter la lecture et la compréhension du projet.



2. Dérogations sollicitées (Cadre X)
Le projet nécessite la sollicitation de trois dérogations, toutes relatives à l'aménagement de la zone de recul :

- Dérogation au RRU – Titre I, article 11
- Dérogation au RCU – Titre VI, article 27 et Titre XIXter, article 2
- Dérogation au PPAS, concernant la zone de recul et la clôture

Les trois dérogations concernent un même élément du projet : l'imperméabilisation partielle de la zone de recul.
La zone de recul présente une profondeur de 6,85 mètres et une longueur de 17,65 mètres, soit une surface d'environ 120 m2. Afin de répondre aux nécessités fonctionnelles de l'activité de brasserie, un passage carrossable de 2,50 mètres de large est maintenu en dalle imperméable.
Cet aménagement est indispensable pour permettre la circulation sécurisée des transpalettes et de l'usage du chariot élévateur sans empiéter sur la voirie publique.

La dérogation est dès lors sollicitée afin de concilier les exigences réglementaires avec les contraintes techniques et logistiques inhérentes à une activité productive artisanale, tout en garantissant la sécurité, le bon fonctionnement du site et le respect du voisinage.

Un schéma illustrant l'utilisation hebdomadaire du chariot élévateur - ci-dessous - afin de démontrer qu'aucune circulation ni manœuvre n'est prévue sur la voirie publique, ce qui contribue à limiter



les nuisances et les conflits d'usage.

6. Conclusion
Le projet s'inscrit dans une volonté de mise en conformité administrative, de fonctionnalité maîtrisée et de respect du cadre urbanistique existant.
Les dérogations sollicitées sont limitées, justifiées et strictement nécessaires à l'exercice de l'activité artisanale de brasserie.
Le projet a été conçu dans un souci d'équilibre entre exigences réglementaires, contraintes techniques et qualité du cadre bâti et environnemental.