

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 18/11/2021**DEMANDEUR :****LIEU :**

Avenue Maréchal Foch, 89

OBJET :

dans un immeuble à usage mixte (rez-de-chaussée commercial et 2 logements), changer l'affectation du commerce en activité productive artisanale (atelier de torréfaction + espace de dégustation), placer un conduit d'évacuation en façade arrière et modifier l'esthétique de la façade avant

SITUATION : AU PRAS :

zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

se situe dans le périmètre d'une zone de protection : Hôtel Communal de Schaerbeek du 21/10/2021 au 04/11/2021

ENQUETE :**REACTIONS :**

0

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble à usage mixte (rez-de-chaussée commercial et 2 logements) :
 - changer l'affectation du commerce en activité productive artisanale (atelier de torréfaction + espace de dégustation),
 - placer un conduit d'évacuation en façade arrière,
 - modifier l'esthétique de la devanture commerciale en façade avant (mise en peinture de la vitrine, volet en aluminium et rideau métallique) ;
2. Vu l'acte d'autorisation du 30 septembre 1898 en vue de "démolir et reconstruire les façades" ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 mars 1928 en vue de "transformer la façade et l'intérieur" ;
4. Vu la demande de permis d'environnement introduite en date du 11 juin 2021 et visant à « exploiter un atelier de torréfaction (rubrique 147-A) » ;
5. Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol PRAS), arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
6. Considérant que le projet ne modifie pas les perspectives depuis et vers le bien classé (Hôtel Communal de Schaerbeek) ;
7. Considérant que la demande ne porte que sur le rez-de-chaussée de cet immeuble ;
8. Considérant que la demande prévoit l'établissement d'une activité productive artisanale (atelier de torréfaction de café) ; que l'activité envisagée s'étend sur une surface de +/- 60 m², dont une partie accessoire est réservée à la vente et à la dégustation du produit ;
9. Considérant que l'affectation proposée est conforme aux prescriptions de la zone, qui autorisent un seuil de 250 m² ;
10. Considérant que, par rapport à la situation existante, l'activité projetée ne présente pas de nouvelle nuisance sonore ou visuelle ;
11. Considérant que les consoles du balcon ont été supprimées mais que les colonnes aux extrémités de la façade avant sont encore présentes ; qu'il y a lieu de remettre en place un modèle de consoles équivalent afin de respecter la typologie de cette devanture commerciale ;
12. Considérant que la pose d'un volet électrique extérieur constitue un élément ajouté qui ne s'harmonise pas avec la composition de la façade ; qu'il serait préférable de l'intégrer dans un habillage/caisson débordant légèrement de la façade, à la place du panneau supérieur couvrant toute la devanture de façade ;
13. Considérant que ce dispositif pourrait à la fois masquer les caissons des volets et permettre la pose d'une enseigne ;

14. Considérant que, de plus, il y a lieu de ne pas dédoubler les systèmes de sécurisation (volet et grille) mais de privilégier un système unique de type rideau métallique ajouré ;
15. Considérant que l'enseigne proposée n'est pas conforme à la réglementation urbanistique (totalité de la façade) et qu'elle doit donc faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte en raison, si elle aboutit favorablement, de la validité limitée d'une telle autorisation (9 ans) ;
16. Considérant que les enseignes perpendiculaires conformes sont dispensées de permis d'urbanisme ; que la limitation de l'enseigne projetée au droit de la vitrine pourrait, à cette condition, l'exempter d'autorisation ;
17. Considérant qu'il est également prévu de repeindre la devanture de cette vitrine dans un ton vert clair (olive) ; qu'il y aura lieu de soumettre, pour approbation par le Département Urbanisme & Environnement de la Commune de Schaerbeek, un échantillon de couleur avant sa mise en place ;
18. Considérant que, au vu du reportage photographique fourni, les châssis de la façade avant ont été modifiés (PVC en lieu et place de bois) ; que ceux-ci ne correspondent pas à la situation licite du bâtiment et qu'il y a lieu de, soit remettre la façade avant dans sa situation originelle, soit d'introduire une demande de permis d'urbanisme séparée pour ces modifications ;
19. Considérant que la gaine d'évacuation des fumées du torrificateur remonte le long de la façade arrière du bâtiment et débouche 2 mètres au-dessus de la corniche ; que son positionnement est conforme aux réglementations en la matière ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- remettre des consoles (supports) pour le balcon avant, similaires à celles reprises sur les plans d'origine, qui reposent sur les colonnes aux extrémités des limites de la façade avant ;
- prévoir un rideau métallique ajouré qui est masqué par un caisson/habillage, en léger débordement de la devanture ;
- soumettre un échantillon de couleur, pour approbation préalable par la Commune, pour la peinture de la devanture.

Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*