

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39252

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 26/05/2026

6. Dossier PU-39252 - jb

<u>DEMANDEUR</u>	Creche Saint charles - les youyous Madame Isabelle Wauters
<u>LIEU</u>	AVENUE DU KARREVELD 13
<u>OBJET</u>	l'extension d'une crèche sur des locaux d'équipement existants incluant 2 percements d'un mur mitoyen, la démolition et la reconstruction d'un escalier extérieur, la régularisation du changement de 2 châssis au sous-sol - En zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un espace structurant
<u>ZONE AU PRAS</u>	- En zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un espace structurant
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 05/05/2026 au 19/05/2026 – 0 courrier dont 0 demande d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Creche Saint charles - les youyous représentée par Madame Isabelle Wauters pour l'extension d'une crèche sur des locaux d'équipement existants incluant 2 percements d'un mur mitoyen, la démolition et la reconstruction d'un escalier extérieur, la régularisation du changement de 2 châssis au sous-sol, **Avenue du Karreveld 13** ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 05/05/2026 au 19/05/2026** pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Considérant que la demande déroge, en outre, au(x) :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), en ce qui concerne le Titre IV : art.4 (voie d'accès), art.9 (largeur des couloirs), art.11 (ascenseur), art.13 (toilettes), art.14 (salle de bains) ;

Considérant **qu'aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Vu la demande d'avis adressée au Service d'Incendie et d'Aide Médicale urgente en date du 18/04/2026 ;

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et le long d'un espace structurant, au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant que le projet prévoit la restructuration d'un escalier d'accès à l'arrière ; que le nouvel escalier comme l'ancien déroge à l'article 4 du Titre I du RRU ; que cela n'est pas problématique vu le peu de différence entre situation existante et projetée, vu le grand dégagement après cet escalier qui correspond à la cour d'un établissement scolaire ; que la restructuration de l'escalier arrière peut dès lors être acceptée ;

Considérant que des escaliers en métal sont également supprimés à l'arrière du bâtiment, ce qui est accueilli favorablement car cela améliora les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, conformément à la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant que le projet prévoit l'extension d'une crèche existante au n°11 de l'avenue du Karreveld sur le sous-sol du presbytère qui est aujourd'hui utilisé comme locaux annexes de ce presbytère (salle de réunion) ; que ceci demande 2 percements en mitoyenneté au niveau du sous-sol ;

Considérant que l'administrateur délégué de l'œuvre paroissiale qui occupe les locaux certifie, dans un document signé joint à la demande ; qu'un contrat d'emphytéose pour le sous-sol est en cours d'élaboration ; qu'il ne semble dès lors pas y avoir de désaccord pour l'occupation de ce sous-sol par la crèche et le percement du mitoyen ;

Considérant que cette extension se fait en zone d'équipement ; que la destination envisagée correspond à l'affectation de la zone ;

Considérant que le projet déroge aux conditions d'accessibilité PMR : art.4 (voie d'accès), art.9 (largeur des couloirs), art.11 (ascenseur), art.13 (toilettes), art.14 (salle de bains) ;

Considérant que l'accès principal de la crèche reste au n°11 qui dispose d'un local poussettes au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet s'adresse à un très jeune public ; que l'aménagement des locaux s'est fait sur base de leurs besoins et non pour l'accès à un large public extérieur ;

Considérant dès lors que si les conditions d'accessibilité sont regrettables, elles sont toutefois satisfaisantes ;

Considérant que le projet prévoit la régularisation de 2 châssis en PVC ; que le bâtiment est remarquable et d'époque ; qu'il mérite une attention particulière pour sa façade ;

Considérant que le presbytère comporte des châssis en PVC en infraction et une cabine de haute tension en infraction également ; que ceci doit être régularisé ; qu'il y a dès lors lieu de revenir à des châssis bois pour la partie concernée par la demande et de dessiner une situation légale présumée (châssis bois blancs (cintrés) pour les châssis hors demande) ;

Considérant que des éléments en infractions ne peuvent figurer sur les plans de situations existante et projetée ; qu'il y a dès lors lieu de les retirer des plans (barrière, cabine haute tension) ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir quelque peu le projet ;

DECIDE :

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE UNANIME** sur le projet à condition :

Article 1

De mettre en œuvre les remarques de l'avis du service d'incendie et d'aide médicale urgente, encore à recevoir, lors de l'exécution du permis et d'introduire des plans modificatifs tenant compte des remarques suivantes :

- retirer des plans les éléments infractionnels (cabine haute tension, barrière)
- dessiner en situation légale et projetées des châssis en bois peints en blanc et munis d'un cintrage (faire donc une proposition de situation légale présumée)

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

- Les châssis à changer dans le cadre de la présente demande sont les 2 châssis de cave sur la droite, tous les autres châssis restent toutefois infractionnels et non-régularisés

Les plans modifiés répondant aux conditions susmentionnées doivent être soumis à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Echevins avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme concernant :

Titre IV, art. 4 – voie d'accès

Titre IV, art. 9 – largeur des couloirs

Titre IV, art. 11 – ascenseur

Titre IV, art. 13 – toilettes

Titre IV, art. 4 – salle de bains

sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. De', is written over a horizontal line in the signature column.

