COMMUNE D'IXELLES - GEMEENTE ELSENE

COMMISSION DE CONCERTATION DU MERCREDI 21/10/2026 - SEANCE N° 700
OVERLEGCOMMISSIE VAN WOENSDAG 21/10/2026- ZITTING N^{R} 700

PRESENTS / AANWEZIG :

Membres avec droit de vote / Leden met stemrecht :
COMMUNE D'IXELLES / GEMEENTE ELSENE :
Mme J. de GROOTE, présidente
M. F. LETENRE
Mme P. CARDINAL

COMMUNE D'AUDERGHEM/ GEMEENTE OUDERGEM :
M. M. PILLOIS (objet 2)
Mme A. MASI (objet 2)

URBAN.BRUSSELS – DIRECTION URBANISME (BUP-DU) / DIRECTIE STEDENBOUW (BSE-DS) :
M. M. BRIARD

URBAN.BRUSSELS – DIRECTION PATRIMOINE CULTUREL (BUP-DPC) / DIRECTIE CULTUREEL ERFGOED (BSE-DCE) :
Mme M-L. LECLEF

BRUXELLES ENVIRONNEMENT (IBGE) / LEEFMILIEU BRUSSEL (BIM) :
Mme P. SERVAIS

Secrétariat / Secretariaat :
M. F. LETENRE, Secrétaire
Mme P. CARDINAL, Secrétaire adjointe

Autres participants / Andere deelnemers :
Commune d'Ixelles / Gemeente Elsene :
M. Geoffroy KENSIER (objet 2)
Mme Marie BOLLE (objet 1)
Mme Agathe BOISSEAU (objet 2)

URBAN.BRUSSELS – DIRECTION URBANISME (BUP-DU) / DIRECTIE STEDENBOUW (BSE-DS) :
M. B-N. LEMMENS (objet 2)
Mme F. MOSCHOS (objet 2

ORDRE DU JOUR :

Objet n°1	12:30	**Avenue de la Couronne 145D - PU2025/231-80/145A-145F[NNA/ MB]** **<u>Permis d'urbanisme:</u>** **Projet initial: Transformer un immeuble de bureaux en un ensemble de 254 logements, des bureaux (909m²) et des commerces (8594m²), réaménager les parkings automobiles existants en sous-sol en réduisant leur nombre (de 500 à 329), réaménager les abords et créer 551 emplacements vélos.** **Projet amendé: Transformer un immeuble de bureaux en un ensemble de 254 logements, des bureaux (354m² hors sol) des commerces (3079m²hors sol) et des équipements (946m² hors sol), réaménager les parkings automobiles existants en sous-sol en réduisant leur nombre (de 500 à 320: dont 301 autos et 19 motos), réaménager les abords et créer 764 emplacements vélos.** **<u>Permis d'environnement:</u>** **Exploitation d'un immeuble de logements, commerces et bureaux avec parking souterrain.**
Objet n°2	13:00	**Avenue Roger Lallemand 21 - PL2024/29-345/1à21-290/155[GLO/ PC]** **Objet de la demande initiale: Lotir un terrain avec création de 6 lots bâtissables (deux lots concernant trois immeubles existants (A, B et C) destinés principalement au logement; quatre lots destinés au logement, en ce compris étudiant, et de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public), ainsi que 4 lots d'espaces ouverts (futur aménagement d'une « placette métro » liée à l'accès à la station de métro Delta et un lot destiné à un parc public d'environ 3,4 ha) ainsi que la création et modification d'une voie de communication (régularisation et modification de l'avenue R. Lallemand existante).** **Objet de la demande amendée: Lotir un terrain avec création de 7 lots bâtissables (deux lots concernant trois immeubles existants destinés principalement à du logement (A, B et C), quatre lots destinés majoritairement à du logement sous forme d'immeuble à appartements et un lot destiné à de l'établissement d'hébergement collectif pour étudiants (lot 5, le lot 1 pouvant être destiné lui aussi à de l'établissement d'hébergement collectif pour étudiants), et accessoirement à de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public (lots 1 à 5) et du commerce (lots 1 et 4), ainsi que 6 lots d'espaces ouverts (un lot destiné à l'aménagement d'une « placette métro », un lot destiné à un parc (d'environ 3.2 Ha) ainsi que des lots destinés à la création de voies de communication (Parvis du Parc) ou leur modification (régularisation et modification de l'avenue R. Lallemand existante).** **Objet de la demande modifiée: Lotir un terrain avec création de 6 lots bâtissables (deux lots concernant trois immeubles existants destinés principalement à du logement (A, B et C); un lot destiné à du logement social et de l'équipement (Lot1), un lot destiné à du logement sous forme d'immeuble à appartements (Lot 2) et deux lots destinés à du logement sous forme d'hébergement collectif (logements étudiants : lots 3 et 4) et accessoirement en équipement d'intérêt collectif ou de service public (Lots 3 et 4) ou commerce (Lots 1 à 4) ainsi que 5 lots d'espaces ouverts (un lot destiné à l'aménagement d'une « placette métro », un lot destiné à un parc (d'environ 3.4 Ha) ainsi que des lots destinés aux voies de communication dont deux voiries privées.**

Objet n°1

12:30 - Avenue de la Couronne 145D - PU2025/231-80/145A-145F - [NNA - MB] - IPE/1A/2025/1986677

Demande de / aanvraag tot : **permis mixte d'urbanisme et d'environnement de classe 1A**
Demandeur/Aanvrager: **CROWN AVENUE c/o M. Quinn**
Objet / Betreft:
Permis d'urbanisme:
Projet initial: Transformer un immeuble de bureaux en un ensemble de 254 logements, des bureaux (909m²) et des commerces (8594m²), réaménager les parkings automobiles existants en sous-sol en réduisant leur nombre (de 500 à 329), réaménager les abords et créer 551 emplacements vélos.

Projet amendé: Transformer un immeuble de bureaux en un ensemble de 254 logements, des bureaux (354m² hors sol) des commerces (3079m²hors sol) et des équipements (946m² hors sol), réaménager les parkings automobiles existants en sous-sol en réduisant leur nombre (de 500 à 320: dont 301 autos et 19 motos), réaménager les abords et créer 764 emplacements vélos.

Permis d'environnement:
Exploitation d'un immeuble de logements, commerces et bureaux avec parking souterrain.

PRAS: **zones administratives, zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), espaces structurants**
PPAS: **Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).**
Motifs / Motieven :

- **art 176/1 MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme**
- **étude d'incidences - Art. 175/14 - MPP - Enquête de 30 jours**
- **art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU**
- **application de la prescription particulière 7.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces supérieure à 1000 m² en zone administrative)**
- **application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)**
- **art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions**
- **dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)**
- **dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)**
- **application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)**
- **application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))**
- **application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)**

Enquête publique / Openbaar onderzoek: **20/08/2026 - 18/09/2026**
Réactions / Reacties: **109**
Commission de Concertation / Overlegcommissie :
Séance publique du / Openbaar zitting 07/10/2026
Délibération du / Beraadslaging van 21/10/2026

LA COMMISSION, composée de :
La Commune d'Ixelles (3 voix),
B.U.P.- Direction Urbanisme (1 voix),
B.U.P.- Direction Patrimoine Culturel (1 voix),
Bruxelles Environnement/I.B.G.E. (1 voix),

DECIDE *à l'unanimité* *[par 6 voix pour]* ***d'émettre l'avis suivant:***

REPÉRAGE :

Considérant que la demande est située en zone administrative, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du 03/05/2001 ;

Attendu qu'une partie de l'immeuble sis avenue de la couronne 145 A et B est située dans la zone de protection d'un immeuble classé (hôtel Watteyne) ;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle de demande de permis d'environnement mixte de classe 1A ayant pour objet l'exploitation d'un immeuble de logements, avec commerces et bureaux et 320 emplacements de parking en sous-sol ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme initiale visait à transformer un immeuble de bureaux en un ensemble de 254 logements, des bureaux (909m²) et des commerces (8594m²), réaménager les parkings automobiles existants en sous-sol en réduisant leur nombre (de 500 à 329), réaménager les abords et créer 551 emplacements vélos ;

ARCHIVES :

Vu les archives communales :

- le permis d'urbanisme n°2002/89-80/145A-F pour modifier le permis d'urbanisme n°111/1993-80 tendant à construire un ensemble de bureaux et parking, notifié le 11/12/2002 ;

Considérant ainsi que le bien est affecté, de manière régulière (suivant le permis d'urbanisme n°2002/89) en bureau ;

SITUATION DE DROIT :

GABARIT

Attendu que les bâtiments concernés pas la demande sont composés de cinq étages dont deux en recul par rapport à la voirie sur un rez-de-chaussée ;

AFFECTATION

Attendu que le bien est affecté, de manière régulière (suivant le permis d'urbanisme n°2002/89) en bureau ;

PROJET :

OBJET :

Attendu que la demande vise à transformer un immeuble de bureaux en un ensemble de 254 logements, des bureaux (909m²) et des commerces (8594m²), réaménager les parkings automobiles existants en sous-sol en réduisant leur nombre (de 500 à 329), réaménager les abords et créer 551 emplacements vélos ; projet amendé : transformer un immeuble de bureaux en un ensemble de 254 logements, des bureaux (354m² hors sol) des commerces (3079m²hors sol) et des équipements (946m² hors sol), réaménager les parkings automobiles existants en sous-sol en réduisant leur nombre (de 500 à 320: dont 301 autos et 19 motos), réaménager les abords et créer 764 emplacements vélos ;

PROCÉDURE :

Considérant que le projet a fait l'objet d'une enquête publique et d'une Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 7.3 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
- Plus de 1000m² de commerce en zone administrative ;
- Application de la prescription particulière 7.4 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
- Modification des caractéristiques urbanistiques ;
    - Application de l'article de l'article 188/7 du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) concernant les dérogations visés à l'article 126§11:
- Dérogations au règlement régional d'urbanisme (RRU), Titre I :
    - Article 7 : Implantation d'une construction isolée ;
    - Article 8 : Hauteur d'une construction isolée ;
- Dérogations au règlement communal d'urbanisme (RCU), Titre I :
    - Article 21 : Profondeur des locaux d'habitation ;
    - Application de l'article 176/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) :
- Projet mixte, à savoir un projet qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B et un permis d'urbanisme ;

Considérant que la demande a été soumise à étude d'incidences en vertu de la rubrique suivante de l'Annexe A du CoBAT :

- Application de l'article 175/14, §1er du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) :
- Étude d'incidences :
- 16) Bureaux dont la superficie de plancher dépasse 20 000 m2, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Attendu que 109 réclamations (dont 1 à la commune d'Etterbeek) ont été introduites au cours de l'enquête publique organisée du 20/08/2026 au 18/09/2026 ; Que 2 réclamations complémentaires sont par ailleurs parvenues hors délai ;

Attendu que les réclamations et les observations émises en séance publique de la Commission de concertation portent principalement sur l'ampleur du projet et sur les effets cumulés de la densification, des accès, des commerces et des passages entre l'avenue de la Couronne et l'avenue Hergé :

1. GABARIT ET DENSITE

Les surélévations, les parties culminant à environ 26 m et le programme de 254 logements sont jugés trop importants pour le tissu résidentiel. Plusieurs contributions demandent une réduction des hauteurs, en évoquant notamment une variante à R+4.

2. ENSOLEILLEMENT, VUES ET VIS-A-VIS

Les riverains craignent une perte de lumière naturelle, davantage d'ombres portées et de nouveaux vis-à-vis, particulièrement avenue Hergé. Ils demandent une comparaison précise avec la situation existante et les variantes de gabarit.

3. MOBILITE, CIRCULATION ET STATIONNEMENT

L'arrivée des habitants, visiteurs, clients, livreurs et services suscite des craintes quant à la capacité des voiries. La concentration de deux rampes et de plusieurs accès résidentiels côté Hergé est contestée ; la baisse du nombre de places de parking fait craindre un report en rue.

4. SECURITE DES PIETONS ET CYCLISTES

Les sorties de parking et les trottoirs étroits sont considérés comme des points de conflit, notamment pour les enfants, les personnes à mobilité réduite et les cyclistes. La présence temporaire des conteneurs pourrait réduire davantage l'espace disponible.

5. BRUIT ET PASSAGES ENTRE LES AVENUES

Les deux percées Couronne–Hergé sont accusées de laisser pénétrer le bruit routier dans une rue aujourd'hui protégée par le bâtiment. Les réclamants évoquent aussi les déplacements, terrasses et installations techniques et demandent parfois la suppression ou la fermeture nocturne des passages.

6. COMMERCES ET RECA

Le nombre de cellules et l'importance des ReCa sont jugés disproportionnés par certains. Les horaires, les terrasses, la clientèle et les livraisons nourrissent des inquiétudes pour la tranquillité du quartier ; plusieurs demandent une fermeture à 22 h.

7. LIVRAISONS ET DECHETS

Les contributeurs demandent des livraisons organisées à l'intérieur du site. La sortie des conteneurs sur l'avenue Hergé est particulièrement critiquée pour son emprise sur le trottoir et ses effets sur la circulation piétonne.

8. CHANTIER

La durée du chantier, les démolitions, les vibrations, la poussière et les mouvements de poids lourds inquiètent les voisins. Ils demandent des horaires encadrés, une information préalable et un suivi des plaintes, notamment en cas de concomitance avec d'autres chantiers.

9. ARBRES ET ESPACES VERTS

La conservation et la protection des arbres existants sont demandées pendant le chantier et après sa réalisation. Certains souhaitent davantage d'espaces verts à la place d'une partie du programme commercial.

10. CARACTERE RESIDENTIEL ET QUALITE DE VIE

Les habitants de l'avenue Hergé redoutent que la combinaison des logements, commerces, accès et passages n'altèrent le calme de la rue. Des craintes de rassemblements nocturnes sont également formulées ;

11. VALEUR DES BIENS

Plusieurs réclamants anticipent une baisse de valeur de leur logement liée au bruit, aux vis-à-vis et à la perte d'ensoleillement. Un réclamant évoque une compensation.

12. ÉTUDE D'INCIDENCES

La méthodologie et les hypothèses de l'étude acoustique sont contestées, notamment l'absence alléguée de mesures rue Adolphe Mathieu et les valeurs initiales retenues. Des compléments sont demandés avant la décision.

13. TYPOLOGIE DES LOGEMENTS

Certains réclamants interrogent la part des petits logements et des unités mono-orientées et souhaitent davantage de logements adaptés aux familles.

14. EFFETS CUMULES

Les réclamants soulignent que les incidences de la hauteur, du trafic, du bruit, des commerces, des déchets et des passages doivent aussi être appréciées ensemble, surtout avenue Hergé.

Que trois notes complémentaires ont été fournies en appui d'interventions en séance publique de la Commission de concertation, concernant :

- les conséquences du projet sur l'espace public de l'avenue Hergé ;
- les incohérences entre la situation de fait et celle autorisée par le permis d'urbanisme de 2002 vis-à-vis du Pavillon Rodin, ainsi que l'impact du projet pour ce bâtiment, notamment en terme de volumétrie et d'aménagement des abords ;
- une analyse critique de la note acoustique du bureau d'étude « D2S international » quant aux nuisances de bruit qui seront réellement subies par les riverains ;

SIAMU :

Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 12/06/2025 (réf.CP.1993.0560/93) sur le projet initial ;

INSTANCES

Vu l'avis du d'Access&Go sur la demande estimant que le projet est conforme aux exigences du RRU en matière d'accessibilité des bâtiments par les PMR ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites sur le projet initial en date du 06/06/2025 déclarant que le projet situé dans la zone de protection d'un bien classé (hôtel Watteyne) est sans impact patrimonial sur les vues vers et depuis celui-ci ;

SITUATION PROJETÉE :

PROJET INITIAL

Considérant que la demande vise essentiellement à transformer un ensemble d'immeubles de bureaux (occupé en grande partie par le Commissariat général de la police fédérale : équipement) en un nouvel ensemble de logements comprenant :

- Un ensemble de 254 appartements ;
- Des surfaces commerciales au rez-de-chaussée et sous-sol ;
- Une zone de bureau au rez-de-chaussée et sous-sol ;
- Un parking enterré comprenant 329 emplacements automobiles ;
- Un ensemble d'emplacements vélos couverts et non couverts pour un total de 551 vélos ;
- Un ensemble de zones de pleine terre et de cour et jardin en lieu et place de certaines zones minéralisées construites en sous-sol ;
- Des abords rénovés ou nouvellement aménagés privés et publics ;

PROJET AMENDE

Considérant que, suite à la clôture de l'étude d'incidences environnementales, le demandeur a notifié sa décision d'amender sa demande initiale de permis d'urbanisme en date du 24/03/2026 ;

Considérant que le demandeur a introduit sa demande amendée en date du 07/07/2026 ;

Considérant que la demande amendée vise à transformer un immeuble de bureaux en un ensemble de 254 logements, des bureaux (354m² hors sol) des commerces (3079m² hors sol) et des équipements (946m² hors sol), réaménager les parkings automobiles existants en sous-sol en réduisant leur nombre (de 500 à 320 : dont 301 autos et 19 motos), réaménager les abords et créer 764 emplacements vélos ;

SIAMU :

Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) de la Région de Bruxelles-Capitale du 15/10/2026 (réf.CP.1993.0560/96/CP) sur le projet amendé ;

INSTANCES

Vu l'avis du d'Access&Go sur la demande estimant que le projet est conforme aux exigences du RRU en matière d'accessibilité des bâtiments par les PMR ;

Vu qu'en l'absence du quorum nécessaire, la Commission Royale des Monuments et des Sites n'a pu émettre un avis sur la demande amendée;

Considérant que le BMA soutient les grandes orientations du projet amendé relatif à la reconversion d'un immeuble de bureaux en un ensemble principalement résidentiel mais aurait souhaité limiter les ailes des bâtiments A et C au 4ème niveau et remonter les cours intérieures au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que celui-ci apprécie l'intégration d'équipement dans le socle du bâtiment et soutient le projet amendé avec les réserves énoncées ci-dessus ;

Vu l'avis favorable de Bruxelles Mobilité du 30/07/2026 comprenant toute une série de conditions à intégrer dans le permis d'urbanisme (concernant notamment l'état des lieux, le mobilier urbain, l'éclairage public, les armoires des concessionnaires, les trottoirs, les arbres situés en voirie, l'accessibilité et les stationnements vélo);

DESCRIPTION

Considérant que la parcelle offre la particularité de s'étendre en sous-sol sous l'avenue Hergé et même sous l'immeuble de logement lui faisant face ;

Considérant toutefois que dans le formulaire de la demande de permis d'urbanisme la surface de la parcelle hors sol est limitée à 10.301m ² ;

Considérant que les façades des immeubles se développent sur près de 250m de long ;

Considérant que les immeubles existants ne sont pas repris à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-capitale ;

Considérant qu'ils totalisent une superficie de planchers de près de 32.000 m2 (31. 942.6m²) de bureaux;

Considérant que cette superficie existante de fait est supérieure à celle délivrée dans le dernier permis d'urbanisme;

Considérant que l'ensemble présente un caractère assez monolithique et imposant malgré une articulation et un jeu de volumes (atriums centraux en retrait recouverts d'une toiture courbe alternant avec des pans de façade implantés en oblique) ;

Considérant que les abondantes parties vitrées centrales correspondent à une affectation de bureau (ou équipement) telle que définie dans le projet initial ;

Considérant qu'ils présentent un bon état de conservation générale et ne présentent pas de problème de stabilité ;

Considérant qu'accessoirement ils ne répondent plus aux normes actuellement en matière de performance énergétique des bâtiments ;

Considérant qu'ils disposent de très importants niveaux en sous-sol (2 niveaux comprenant 500 emplacements automobiles) ;

PROJET AMENDE

Considérant que les bâtiments existants ont été progressivement vidés de leurs occupants suite au départ de la Police Fédérale ;

Considérant que les immeubles de bureaux existants ne répondant plus aux besoins de futurs occupants éventuels pour de multiples raisons dont notamment la très grande superficie du complexe ;

Considérant que seules des démolitions partielles sont envisageables d'un point de vue urbanistique et environnemental ;

Considérant que le changement d'affectation des immeubles impose une restructuration en profondeur ;

PROGRAMME :

Considérant que le projet prévoit 3 ensembles d'immeubles à appartements pour un total de 254 logements, dont :

- 46 studios ;
- 22 appartements 1 chambre ;
- 124 appartement 2 chambres ;
- 61 appartements 3 chambres
- 1 appartements 4 chambres ;

Considérant que les amendements apportés entrainent au niveau du programme une réduction du nombre de commerces de type ReCa, la suppression des surfaces logistiques ainsi qu'une diminution du nombre d'emplacements de parking automobile et une augmentation du nombre d'emplacements vélos ;

Considérant qu'une des recommandations visait à offrir un minimum de 15% de logements à caractère social ou assimilé ;

Considérant que le demandeur a entamé des discussions avec notamment la SLRB, que cependant il n'y a pas encore de formalisation concrète à ce sujet ;

Considérant que l'immeuble offre une variété de type d'appartements en proposant une majorité de logements comprenant au minimum 2 chambres ;

Considérant que ceux-ci sont en très grande majorité traversant ou bénéficient d'une double orientation ;

Considérant que seuls les studios sont mono-orientés (46) ; que le projet vise à leur offrir de bonnes conditions d'éclairement naturel pour compenser cet aspect, que le mono façade est acceptable pour des studios ;

Considérant que l'immeuble compte 254 logements pour une superficie totale hors sol de 27.580,4 m² affectés au logement ; que la densité est donc d'une unité par 108m²;

Considérant que le projet vise à offrir au maximum des espaces extérieurs aux appartements, surtout pour les appartements de 2 chambres et plus (186 appartements) ;

Considérant que les appartements sont principalement organisés au départ de coursives donnant sur des patiaux centraux ;

Considérant que les accès aux immeubles sont en grande partie organisés au départ de la rue Hergé afin d'activer celle-ci ;

Considérant que le projet comprend une série d'activités essentiellement commerciales afin d'activer le socle des immeubles et de prévoir une affection admissible dans des rez-de-chaussée donnant sur l'avenue de la Couronne qui constitue une voirie régionale ;

Considérant que le projet comprend également une superficie de bureaux dans le bloc C (354 m² hors sol et 804m² avec le sous-sol) ;

Considérant que les rez-de-chaussée commerciaux se développent dans les 3 blocs d'appartements (A,B et C) pour une superficie de 3079m² hors sol ;

Considérant qu'une partie de ceux-ci sont dédiés à du ReCa (13 cellules commerciales) pour une superficie de 3.766 m² ;

Considérant qu'ils s'implantent principalement le long des nouvelles ruelles piétonnes développées entre les blocs à appartements (entre A et B et entre B et C) ;

Considérant qu'ils représentent toujours une part majoritaire et qu'ils posent les questions des livraisons, de la gestion des déchets et des éventuelles nuisances sonores développées ci-dessous ;

Considérant que le projet amendé en a réduit le nombre mais qu'ils demeurent prépondérants, même s'ils sont aussi de nature à rendre le socle des immeubles plus animé ;

Considérant ainsi qu'il conviendrait de diminuer significativement la superficie et le nombre de cellules commerciales affectées à du ReCa (restaurant /café et de préciser leur implantation en prévoyant un équilibre des fonctions commerciales ;

Considérant enfin que le projet amendé inclus de l'équipement comme recommandé par l'étude d'incidence, soit une superficie de 946m2 hors sol (dans les blocs B et C) ;

Considérant que le demandeur propose un équipement médical, une crèche et des équipements sportifs mais que leur nature précise doit encore être déterminée ;

Considérant que par ailleurs le demandeur précise que les équipements sportifs sont indiqués en commerce et non en équipement ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu d'éviter toute ambiguïté entre les cellules commerciales et celles affectées à de l'équipement ;

Considérant que pour ce faire il conviendrait d'indiquer l'emplacement de ces équipements en plan et de préciser leur nature ;

Considérant des plus que si les sous-sols sont affectés à de l'activité et non destinés à du stockage il y a lieu de les comptabiliser dans la superficie du PRAS (équipement, commerce ou bureau) ;

Considérant que la superficie de commerces dépasse largement les 1000m² par projet et par immeuble ;

Considérant néanmoins qu'il s'agit d'un projet particulier, que l'on pourrait considérer ici 3 immeubles, même s'ils sont rassemblés au niveau du sous-sol en raison du parking commun ;

Considérant de plus que les prescriptions du PRAS permettent via enquête publique d'autoriser une superficie supérieure, que cela est justifié par le bon aménagement des lieux, que la question des commerces ReCa est plus délicate et peut être nuancée ;

GABARIT

Considérant que les bâtiments concernés pas la demande sont composés de cinq étages dont deux en recul par rapport à la voirie sur un rez-de-chaussée ;

Considérant que l'ensemble des bâtiments de bureaux existants organisés autour de grands atriums sont fractionnés en 3 immeubles A, B et C séparés entre eux par de nouvelles traversées essentiellement piétonnes reliant l'avenue de la Couronne à l'avenue Hergé ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'Ixelles du 20/10/2026, demandant notamment que la fermeture des deux passages privés se fasse de 22h à 6h ;

Considérant que ces passages permettent une meilleure insertion des immeubles dans le tissu urbain et créent une aération bienvenue au vu des gabarits déjà imposants des immeubles existants ;

Considérant que les 3 nouveaux ensembles d'immeubles à appartements s'organisent autour d'un jardin en pleine terre ; que chaque ensemble comprend 3 à 4 immeubles (3 pour les ensembles latéraux, 4 pour l'ensemble central) ;

Considérant ainsi que le projet prévoit la démolition d'environ 3.100m² sur les 13.000m² existants ;

Considérant que la démolition partielle des sous-sols permet la création de zones de cour et jardin essentiellement végétales qui constituent une amélioration substantielle de la situation existante ;

Considérant que le creusement des patios jusqu'au niveau du sous-sol permet d'amener de la lumière vers celui-ci mais engendre des espaces un peu moins lumineux au centre des blocs ;

Considérant que les démolitions projetées contribuent en grande partie à la dédensification et à la verdurisation du site ;

Considérant que le projet prévoit également des rehausses partielles de gabarit principalement aux angles des bâtiments et en façade arrière du côté de la rue Hergé ;

Considérant ainsi qu'un 6ème étage est prévu sous forme de T en retrait sur une partie des blocs A et C, plus particulièrement du côté donnant sur les rues perpendiculaires, soit la rue A.Mathieu et l'avenue A Rodin ;

Considérant toutefois que ce niveau supplémentaire déroge au RRU en matière de gabarit ;

Considérant en effet que l'immeuble existant (construction isolée) a une hauteur maximale de 24m (23,87m), que cette hauteur est déjà supérieure à la hauteur moyenne autour du site (20,24m) ;

Considérant que le dernier niveau établi en retrait renforce les angles mais a un impact supplémentaire en matière de vues et d'ensoleillement pour les constructions voisines ;

Considérant de plus que les rehausses s'implantent sur des bâtiments déjà imposants et situés à proximité des pavillons d'angle, de valeur historique ; qu'il n'y a ainsi pas lieu d'accentuer de manière exagérée la différence de gabarit ;

Considérant que les étages en dérogation doivent être justifiés par le bon aménagement des lieux, qu'il conviendrait de limiter le gabarit à un maximum de Rez-de-chaussée + 4 étages , sans opérer de recul ;

Considérant que cette réduction de gabarit implique de revoir le nombre de logements, leur répartition et leur aménagement en conséquence ;

MOBILITE

Considérant que le site est situé en zone B, soit bien desservie par les transports en commun ;

Considérant que le projet amendé prévoit un total de 571 emplacements vélos ;

Considérant que 417 emplacements sont répartis en 2 blocs de 137 chacun et 1 bloc de 143 ;

Considérant que ceux-ci sont accessibles de plain-pied et couverts ;

Considérant ainsi qu'un emplacement par chambre est prévu pour le logement, que chaque emplacement dispose de min 2m² ;

Considérant de plus que 154 emplacements sont implantés pour les visiteurs du site ;

Considérant que le projet prévoit 320 emplacements de stationnement automobiles en sous-sol, accessibles via des rampes établies dans la rue Hergé soit à leur implantation initiale ;

Considérant ainsi que si les 500 emplacements initiaux sont considérablement réduits, en partie en raison de la démolition de certaines parties en sous-sol mais surtout en raison du nouveau programme développé ;

Considérant, en effet, que le projet comptabilise 301 emplacements de parking automobile en sous-sol dont 17 emplacements pour PMR et 19 emplacements pour motos ;

Considérant que les parkings sont répartis comme suit :

- 107 voitures et 6 motos au niveau -1 ;
- 194 voitures et 13 motos au niveau -2 ;

Considérant que le projet propose 194 parkings pour les 254 logements, soit un ratio de 0.76 emplacement/logement, soit un ratio inférieur à 1 conforme aux recommandations de l'étude d'incidences pour les habitants ;

Considérant que ce ratio de 0.76 emplacements de parking automobile par logement est moindre que ce que le RRU préconise ;

Considérant que le projet comporte également 21 emplacements pour les travailleurs : soit 9 pour les bureaux, 10 pour les commerces et 2 pour des techniciens ;

Considérant que les estimations des besoins en stationnement pour les visiteurs des logements et des commerces repris dans l'étude d'incidence sur le projet initial étaient de respectivement 13 et 89 emplacements et que le projet initial répondait à cette estimation en prévoyant une offre de 100 emplacements pour les visiteurs des commerces et des logements ;

Considérant que dans le projet amendé, aucun élément ne permet de justifier que l'offre en stationnement visiteurs commerces/riverains soit doublée ;

Considérant que dans le rapport final de l'étude d'incidence, il est fait mention des visiteurs des commerces/logements alors que dans le projet amendé, il est fait mention des visiteurs riverains/commerces ;

Considérant que dans le rapport final de l'étude d'incidence, aucun emplacement de parking n'était dédié aux riverains externes, habitant dans le quartier ;

Considérant qu'en vertu du CobrACE, le nombre d'emplacements autorisés pour les bureaux sur le site s'élève à 9 pour 806 m² de bureaux prévus et que le projet amendé en prévoit 11 ;

Considérant que le projet initial prévoyait 2 rampes de parking distinctes : le niveau -2 n'étant accessibles qu'aux habitants des logements et le niveau -1 étant accessibles aux visiteurs/travailleurs alors que le projet amendé ne répond plus à ces éléments puisqu'une centaine d'emplacements au niveau -2 seraient affectés aux visiteurs des commerces et des logements, mais que le projet amendé répond en partie à la recommandation MOBI 6.3. de conserver une poche de stationnement exclusivement affectée aux logements (grilles, badge d'accès, etc.) tout en 'concentrant' les emplacements pour véhicules motorisés au même niveau dans la mesure du possible, par exemple au R-2. ;

EAU

Considérant l'objectif régional de zéro-rejet d'eaux pluviales au réseau d'égouttage pour une pluie de retour 100 ans ;

Considérant que le projet implique une modification du système d'évacuation des eaux pluviales (système de collecte des eaux de pluie en toiture), ce qui génère l'opportunité de gérer les eaux pluviales au plus proche de là où elles tombent, à l'aide d'aménagements GiEP, ce qui est prévu dans les jardins ;

Considérant que la désimperméabilisation d'une partie du site permet la mise en place d'une gestion intégrée des eaux pluviales, avec l'infiltration de 93% des eaux de ruissellement du projet lors d'une pluie centennale, sans rejet à l'égout ;

Considérant que les toitures végétalisées comporteront un substrat d'une épaisseur de 20 cm et d'une réserve utile de 8L/m² ;

Considérant les plans, coupes et schémas du concept de gestion intégrée des eaux pluviales et de la récupération des eaux de pluie reçus dans le cadre du projet amendé ;

Considérant le choix du demandeur d'installer un système de drainage en bordure des jardins, le long des fondations concernées, de manière à éviter tout risque de lessivage des fondations à la place de mettre en place les recommandations de l'étude sur les risques liés à l'infiltration des eaux de pluie ;

AMENAGEMENT DES ABORDS ET COUVERT VEGETAL :

Considérant que le site est à considérer en zone de carence en espaces verts accessibles au public au regard de la situation locale : taille et type d'espaces verts les plus proches, fronts bâtis « fermés », densité de population des quartiers alentours en situation existante, accentuée par la création de 254 unités de logement supplémentaires ;

Considérant que dans le projet, le ratio d'espaces verts par habitant est estimé à 2,6 m²/habitant ;

Considérant que la désimperméabilisation partielle est à saluer et à maximiser, en termes de création de pleine terre, qui accueille la nature et offre ainsi davantage de services écosystémiques ; le projet impliquant la restauration d'environ 1500 m² de pleine terre sur une superficie globale d'un peu plus de 11.000 m² ;

Considérant les plantations prévues au projet et les bonnes pratiques à mettre en œuvre pour la plantation d'arbres notamment en termes d'espace d'enracinement ;

Considérant que les coefficients de biotope par surface (CBS) ont été déterminés selon la méthodologie actuellement en vigueur : le CBS en situation projetée étant très nettement supérieur au CBS de la situation existante mais restant significativement inférieur au CBS de référence (5% en-dessous, EI pp. 479-480) ;

Considérant les recommandations et conclusions du chapitre « biodiversité » de l'étude d'incidences (pp. 484-488) et en particulier le fait que « la taille réduite et l'isolement des jardins rend la colonisation de ces espaces par les espèces-clés nécessaires à la mise en place d'écosystèmes fonctionnels et stables peu probable. L'absence d'un équilibre écologique pourrait, à terme, favoriser l'apparition de nuisances (...) » ;

Considérant la localisation du projet en zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlot (PRDD) ;

Considérant, en outre, que la Commune souhaite porter une attention particulière à l'exécution du chantier, la réfection des trottoirs et l'implantation des poubelles, côté avenues Hergé, Auguste Rodin et rue Adolphe Mathieu ;

AVIS FAVORABLE de la Commission, sous conditions :

1. **Diminuer significativement la superficie et le nombre de cellules commerciales affectées à du ReCa (restaurant /café), préciser leur implantation en prévoyant un équilibre des fonctions commerciales ;**
2. **Ne pas prévoir de commerce de type ReCa au rez-de-chaussée, derrière le pavillon Rodin et privilégier une fonction d'équipement ;**
3. **Mettre en concordance les superficies de commerce et d'équipement (superficie PRAS hors sol et totale) entre les documents graphiques (plans) et les documents administratifs ;**
4. **Indiquer en plan l'emplacement précis des équipements et préciser leur destination en privilégiant un équipement dans la zone située derrière le pavillon Rodin ;**

5. **Supprimer le 6ème étage des blocs A et C ;**
6. **Réduire les gabarits des ailes latérales (L inversé) au niveau des Blocs A et C en s'arrêtant au 4ème étage (R+4 max) ;**
7. **Revoir le nombre de logements, leur répartition et leur aménagement en conséquence;**
8. **Prévoir une fermeture et préciser la gestion de l'accessibilité des deux passages privés (clôture, horaire de fermeture, entretien,…) ;**
9. **Soit justifier l'adéquation entre l'offre et la demande pour l'affectation dédiée aux visiteurs (commerces/riverains et logements) prévue dans le projet amendé, en spécifiant le nombre par catégorie de visiteurs ou soit d'envisager les options décrites dans le rapport final de l'étude d'incidence relatives à la réaffectation des emplacements de parking excédentaires (pages 314-315 du rapport) et notamment celles qui n'ont pas encore été mises en place, conformément à la recommandation MOBI 6.3 de l'étude d'incidence qui indique : « en 'concentrant' les emplacements pour véhicules motorisés au même niveau dans la mesure du possible, par exemple au R-2. L'ensemble ou une partie du R-1 pourrait alors être réaffecté à d'autres fonctions » ;**
10. **Repréciser dans le projet et sur les plans à qui sont destinés les emplacements pour les visiteurs, c'est-à-dire pour les visiteurs des logements, pour les visiteurs des commerces et pour les riverains externes qui habitent dans le quartier si des emplacements sont bien prévus pour ces derniers ;**
11. **Définir et préciser la répartition des emplacements pour les visiteurs des commerces, les visiteurs des logements et les riverains externes en fonction des besoins estimés ;**
12. **Prévoir maximum 9 emplacements de parking pour les bureaux selon le nombre d'emplacements admis par le CoBrACE ;**
13. **Suivre les recommandations de l'étude d'incidence et en particulier les recommandations suivantes :**
    - **EAU 3.1 – Récupération de l'eau :** ***Afin d'éviter tout risque d'inondation des sous-sols, tout en minimisant le rejet à l'égout, envisager les possibilités de supprimer les pompes de relevage en plaçant les citernes de récupération à proximité des jardins de pleine terre, afin d'acheminer le trop-plein des citernes de manière gravitaire jusqu'aux jardins.***
    - **EAU 3.2 - Récupération de l'eau : *Etudier la faisabilité de relier les zones techniques (en tout ou en partie) et les coursives aux citernes de récupération.***
    - **EAU 4.6 – Temporisation des eaux pluviales :** ***Zones passages Castafiore et Moulinsart : évaluer les possibilités d'agrandir le massif infiltrant à 100 m² minimum, pour contenir un volume tampon de 28 m³, et présenter une épaisseur de 93 cm (en considérant 30 % de vide). A défaut, l'alternative à cette recommandation serait d'augmenter la profondeur du massif, en considérant un taux de vide de 30%, voire d'augmenter ce taux de vide en travaillant sur le type de matériau de remplissage.***
    - **EAU 5.3 – Réduction des consommations en eau :** ***Au niveau des immeubles de logement, sous réserve d'une évaluation plus fine des implications d'un tel système (coût, maintenance, sensibilisation des occupants…), procéder au recyclage des eaux grises pour alimenter les WC de l'ensemble des logements.***
    - **BIODIV 4.1 – Abords :** ***Prévoir 60 cm de substrat sur les 19,1 m² d'espaces verts sur dalle afin de respecter les prescriptions du RRU, article 7 § 2 pour la situation projetée.***
    - **BIODIV 4.3 – Abords :** ***Ajouter une strate arbustive à la strate herbacée le long de la terrasse rue Adolphe Mathieu. Cela permettra d'ajouter une plus-value écologique au parterre et de limiter le piétinement.***
    - **BIODIV 5.4 : Toitures - Envisager les adaptations techniques suivantes :**
        - ***Une réserve d'eau permanente plus importante que celle recommandée par Bruxelles Environnement (8l/m²) et uniforme avec des mèches de capillarité pour restituer l'eau au substrat ;***
        - ***Une gestion intelligente de la réserve d'eau en fonction des prévisions météorologiques ;***
        - ***Des zones de graviers au pied des panneaux photovoltaïques pour drainer l'eau de ruissellement des panneaux et permettre la circulation sur la toiture pour les entretiens sans piétiner la végétation ;***

14. **Mettre à jour les informations relatives à la zone lisière rue Mathieu dans le schéma général de principe GIEP en accord avec le contenu de la note explicative relative au concept de la GIEP ;**
15. **Fournir des coupes détaillées des abords (lisière Rodin et Cour Anglaise), de la zone lisière rue Mathieu et de la sous-fondation drainante sous les pavés de la terrasse Rodin comme indiquée dans la recommandation EAU 4.9. - Temporisation des eaux pluviales ou de justifier pourquoi elles ne sont pas fournies ;**
16. **Localiser clairement sur les plans les drains qui seront installés en bordure des jardins et de préciser les fonctions des drains (lieu d'évacuation, évacuation par l'égout ou par infiltration) ;**
17. **Confirmer davantage dans la note paysagère : la recommandation BIODIV 5.2 – Toitures : Si techniquement possible, lester les panneaux photovoltaïques via le substrat de la toiture (et non via des plots de béton) ou par toute autre technologie permettant de réduire les risques pour la membrane d'étanchéité de la toiture ;**
18. **Donner plus d'explications dans la note paysagère sur les types de plantes d'ombre, de mi-ombre, etc. suivant les conditions microclimatiques qui seront rencontrées relatives à la recommandation BIODIV 5.6 - Toitures qui recommande d'adapter la végétation en toiture et/ou le substrat selon les conditions microclimatiques rencontrées :**
    - ***Plantes d'ombre sous les panneaux photovoltaïques ;***
    - ***Plantes d'ombre ou de mi-ombre à proximité directe des panneaux photovoltaïques ;***
    - ***Plantes héliophiles et xérophiles sur les zones plus fortement ensoleillées et sèches ;***
    - ***Ne pas se limiter aux sédums et intégrer des graminées, aromates ou autres plantes à fleurs ;***
    - ***Prendre en considération la hauteur des panneaux dans le choix des plantes afin qu'elles n'ombragent pas les panneaux photovoltaïques ;***
    - ***Inversement, le substrat peut également être adapté pour répondre aux exigences écologiques des plantes ;***
19. **Localiser clairement sur les plans les caniveaux qui seront mis en place au début du passage Castafiore et du passage Moulinssart afin de récupérer les eaux ruisselant vers la voirie et les rediriger vers les massifs correspondant (recommandation EAU 4.5 - Temporisation des eaux pluviales) ;**
20. **Préciser davantage la manière dont chaque utilisateur (les riverains externes au site, les visiteurs des logements et des commerces) accédera aux sous-sols, au R-1 et au R-2 et quittera les sous-sols, sachant qu'il est toujours préférable, dans la mesure du possible que les accès pour les habitants de l'immeuble et les autres utilisateurs soient distincts ;**
21. **Fournir une nouvelle note paysagère pour le projet amendé avec tous les plans, toutes les légendes et tous les schémas clairement lisibles (identiques pour les demandes de permis d'environnement et d'urbanisme) ;**
22. **Prévoir un accès supplémentaire distinct au parking pour permettre l'accès et l'évacuation du parking par les riverains externes et visiteurs des commerces directement depuis l'extérieur.**

Le permis est délivré ou refusé par le Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale (art. 123/2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire) et par Bruxelles Environnement.

Préalablement à la décision de l'autorité délivrante, le demandeur peut modifier sa demande de permis. Le demandeur avertit l'autorité délivrante de son intention de modifier sa demande de permis par lettre recommandée lorsque sa demande est introduite en version « papier » ou sur la plateforme Mypermit lorsque le dossier a été introduit de manière digitale (art. 12/2, 126/1 et 177/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Par la Commission :

Le Secrétaire,
(S.) Frédéric LETENRE

La Présidente,
(s.) Julie de GROOTE

Pour extrait conforme :
Ixelles, le 23/10/2026

La Secrétaire adjointe,
Patricia CARDINAL

La Présidente,
Julie de GROOTE

Objet n°2

13:00 - Avenue Roger Lallemand 21 - PL2024/29-345/1à21-290/155 - [GLO - PC]

Demande de / aanvraag tot : **permis de lotir**
Demandeur/Aanvrager: **Société Momentanée UP RED**
Objet / Betreft:
Objet de la demande initiale:
Lotir un terrain avec création de 6 lots bâtissables (deux lots concernant trois immeubles existants (A, B et C) destinés principalement au logement; quatre lots destinés au logement, en ce compris étudiant, et de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public), ainsi que 4 lots d'espaces ouverts (futur aménagement d'une « placette métro » liée à l'accès à la station de métro Delta et un lot destiné à un parc public d'environ 3,4 ha) ainsi que la création et modification d'une voie de communication (régularisation et modification de l'avenue R. Lallemand existante).

Objet de la demande amendée:
Lotir un terrain avec création de 7 lots bâtissables (deux lots concernant trois immeubles existants destinés principalement à du logement (A, B et C), quatre lots destinés majoritairement à du logement sous forme d'immeuble à appartements et un lot destiné à de l'établissement d'hébergement collectif pour étudiants (lot 5, le lot 1 pouvant être destiné lui aussi à de l'établissement d'hébergement collectif pour étudiants), et accessoirement à de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public (lots 1 à 5) et du commerce (lots 1 et 4), ainsi que 6 lots d'espaces ouverts (un lot destiné à l'aménagement d'une « placette métro », un lot destiné à un parc (d'environ 3.2 Ha) ainsi que des lots destinés à la création de voies de communication (Parvis du Parc) ou leur modification (régularisation et modification de l'avenue R. Lallemand existante).

Objet de la demande modifiée:
Lotir un terrain avec création de 6 lots bâtissables (deux lots concernant trois immeubles existants destinés principalement à du logement (A, B et C); un lot destiné à du logement social et de l'équipement (Lot1), un lot destiné à du logement sous forme d'immeuble à appartements (Lot 2) et deux lots destinés à du logement sous forme d'hébergement collectif (logements étudiants : lots 3 et 4) et accessoirement en équipement d'intérêt collectif ou de service public (Lots 3 et 4) ou commerce (Lots 1 à 4) ainsi que 5 lots d'espaces ouverts (un lot destiné à l'aménagement d'une « placette métro », un lot destiné à un parc (d'environ 3.4 Ha) ainsi que des lots destinés aux voies de communication dont deux voiries privées.

PRAS: **espaces structurants, zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public**
PPAS: **Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS).**
Motifs / Motieven :

- **application de l'art. 153 §2.al 2-3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)**
- **application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)**
- **dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)**
- **dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)**
- **dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)**
- **application de la prescription particulière 8.3. du PRAS (commerce complémentaire)**
- **dérogation à l'art.10 du titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade)**
- **application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)**
- **application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)**
- **application de la prescription particulière 8.2. du PRAS (affectation possible en logements)**

- **application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)**

Enquête publique / Openbaar onderzoek: **17/08/2026 - 15/09/2026**
Réactions / Reacties: **217 à Ixelles + 71 à Auderghem = 288**
Commission de Concertation / Overlegcommissie :
Séance publique du / Openbaar zitting 30/09/2026
Délibération du / Beraadslaging van 21/10/2026

Le point est mis en délibéré et sera réinscrit à l'ordre du jour de la prochaine séance de la Commission de concertation.

Par la Commission :

Le Secrétaire,	La Présidente,
(S.) Frédéric LETENRE	(s.) Julie de GROOTE

Pour extrait conforme :
Ixelles, le 23/10/2026

La Secrétaire adjointe,	La Présidente,
Patricia CARDINAL	Julie de GROOTE