

Un ilot un quartier ASBL

Ci-dessous, notre **lettre-type** :

Vous pouvez faire un copier/coller de cette lettre-type dans votre mail ou dans le formulaire en ligne.

Personnaliser votre texte, en choisissant l'un ou l'autre argument ci-dessous et en mettant en avant votre propre point de vue, c'est mieux.

Dans les deux cas, veuillez bien à ne pas oublier de supprimer tous les textes en italiques rouges dans le texte !

Mesdames et Messieurs, Membres de la Commission de concertation d'Ixelles,

Concerne : dossier 09/PFD/2000528

Chaussée de Waterloo 567-569, 1050 Ixelles (ancien *Royal Rinking*)

Enquête publique : du jeudi 15 janvier 2026 au lundi 2 mars 2026

Commission de concertation : mercredi 18 mars 2026.

En tant qu'habitant du quartier, je souhaite exprimer mes observations concernant la demande de permis actuellement soumis à enquête publique. Les remarques ci-dessous portent sur des aspects patrimoniaux, urbanistiques, et architecturaux qui me semblent essentiels pour garantir un aménagement harmonieux et respectueux de l'intérêt général.

Je m'oppose à la délivrance du permis d'urbanisme sollicité, notamment pour les motifs suivants :

- Je demande **le maintien et la revalorisation du bâtiment historique du Royal Rinking**, édifice de 1910, porteur d'un patrimoine Art déco signé Aimable Delune. Sa structure métallique et sa grande nef constituent un témoin rare des anciennes patinoires couvertes bruxelloises. La Commission Royale des Monuments et Sites avait déjà souligné en 2018 que ce volume se prêtait particulièrement bien à une reconversion. En zone ZICHEE (Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement), la **restauration des façades et de la halle historique** est une obligation réglementaire qui doit être pleinement respectée.
- Je regrette que **le projet ne prévoit aucun équipement collectif**, ce qui est particulièrement critiquable au regard de l'ampleur du projet, alors que le quartier connaît une forte densification avec de nombreux projets immobiliers récents ou en cours. Crèches, lieux culturels ou espaces de loisirs manquent cruellement, et la halle historique pourrait accueillir une fonction publique et polyvalente. Ce lieu pourrait rester ouvert au public et offrir de nombreuses possibilités de reconversions multi-fonctionnelles.

De nombreux exemples réussis existent à Bruxelles et ailleurs. Songeons, par exemple aux bâtiments de l'INR Place Flagey qui avaient failli disparaître dans les années 1990, sauvés pour devenir une institution culturelle phare, ou encore la Patinoire Royale de la rue Veydt à St Gilles devenus une galerie d'art - preuve que ce type de reconversion ou de revalorisation est non-seulement possible, mais hautement désirable.

(Si vous avez d'autres exemples ou des idées de reconversion, indiquez-les ici. Comme exemples, vous pouvez citer:

- *le parking couvert Place de la Tulipe, dans le quartier Saint Boniface d'Ixelles, reconverti en un lieu de découvertes gastronomiques et culturelles avec des stands entre Asie et Moyen-Orient, un cinéma et un marché vintage;*
- *Les Halles de Schaerbeek reconverties en salle de spectacle;*
- *Le Rouge Cloître, à Auderghem, reconverti en centre d'arts;*

- *les anciens bureaux de la Royale Belge à Auderghem qui aujourd'hui hébergent notamment un centre sportif;*
- *et pourquoi pas les bâtiments de l'abbaye de la Cambre revalorisés en 1927 par Henry van de Velde et qui hébergent aujourd'hui l'École nationale supérieure des arts visuels de la Cambre).*
- Les gabarits des façades proposées, tant côté Chaussée de Waterloo que côté Rue Léon Jouret, ne respectent pas le contexte du bâti environnant et **manquent cruellement d'ambition esthétique et architecturale**. L'architecture est particulièrement générique, banale et sans expressivité, avec des rez-de-chaussée sans vie, dévolus uniquement à des usages techniques ou commerciaux. Je refuse les balcons en aluminium, les garde-corps en maille ou en verre, ainsi que les grilles métalliques. En zone ZICHEE, une architecture de qualité est exigée, ce que le projet ne respecte absolument pas. *(Si d'autres choses ne vous plaisent pas d'un point de vue architectural, indiquez-le ici.)*
- L'auteur du projet se vante de vouloir offrir de « généreux balcons », mais ce qui est prévu n'est pas moins de 1200 m² de grandes terrasses, dont un grand nombre en intérieur d'îlot, orientées vers les pièces de nuit des immeubles voisins. Ces terrasses créent **promiscuité, vis-à-vis, nuisances sonores et perte d'intimité**. Comme pour la version précédente en 2024, le projet porte atteinte aux qualités résidentielles du voisinage, loin de l'idée d'un « îlot apaisé » annoncé.
- Le projet sollicite **un nombre excessif de dérogations urbanistiques**, dont certaines de grande ampleur. Huit dérogations qui démontrent que le projet est contraire au principe du bon aménagement des lieux.
- Je refuse **l'ajout d'un quatrième étage, même en retrait**, tant côté Waterloo que côté Jouret, pour créer un ensemble d'un gabarit totalement disproportionné par rapport au bâti existant du quartier. Ces étages supplémentaires seraient en plus surmontés de cabanons techniques, de pompes à chaleur, d'installations de ventilation et de climatisation visibles et sans doute bruyants. Les gabarits doivent rester raisonnables par rapport à l'existant et à l'âme du quartier.
- Le projet prévoit un flux important de « **petits camions** », de **camionnettes** pour les commerces et de voitures qui, tous et toutes, entreront et sortiront Rue Léon Jouret, pile en face d'une plaine de jeux pour enfants, très fréquentée, et d'une crèche. **Le projet sous-estime le flux de petits camions, camionnettes et voitures et ne se préoccupe aucunement de la sécurité et de la santé des enfants et des habitants** qui vont pâtir du bruit et de la pollution.
- Je suis favorable à la création de **logements, mais seulement s'ils sont abordables et de qualité**. Le projet doit respecter strictement les règles urbanistiques : pas de quatrième étage, respect des gabarits et des profondeurs mitoyennes. De plus, l'offre en crèches, lieux de culture et de loisirs doit suivre. En l'état, le projet ne répond à aucune de ces conditions.
- Je refuse la **création d'une « gated community »** au cœur de l'îlot. Le projet crée un espace fermé, réservé aux seuls résidents, sans bénéfice pour le quartier qui en subira pourtant les nuisances. Ni la dalle dite « paysagère » ni le jardin en pleine terre ne seront accessibles au public, malgré leur mise en avant par le promoteur.

Un projet de cette ampleur doit contribuer à l'intérêt collectif, et non l'affaiblir. Pour toutes ces raisons, je demande que votre Commission de concertation émette un avis défavorable au projet.

Je vous remercie pour l'attention portée à mes observations.

Je demande à assister et me faire entendre par votre Commission de concertation du 18 mars 2026.

Nom, prénom

Adresse