

Réunion de quartier

19 mars 2024

Projet Molière - quel impact pour le quartier?

Faire entendre sa voix pendant l'enquête publique



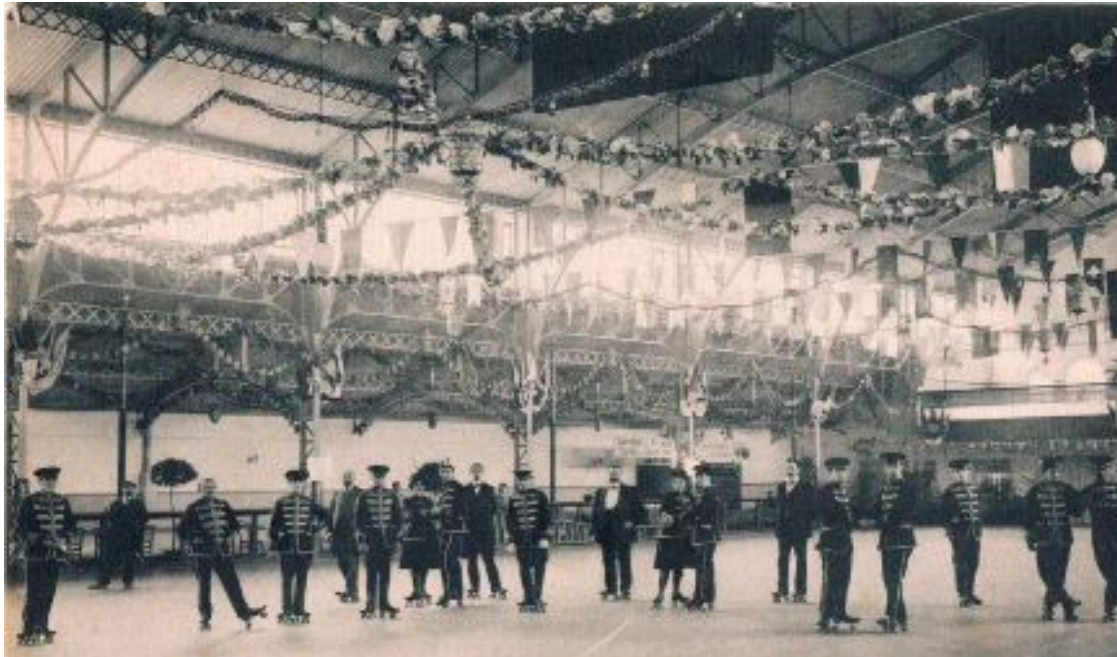
Le site et l'historique du projet

- Parcelle de 4,471 m²
- 1910 patinoire, +/-1920 garage Ford, 1982 autre garage, 1983 Delhaize.
- **Besix RED** acquiert la parcelle en 2016
- **Trois demandes** de permis d'urbanisme
 - 2017
 - 2018
 - 2024
- **Commune d'Ixelles** – 2 avis défavorables
- **Commission de concertation**
 - 2 avis favorables sous conditions



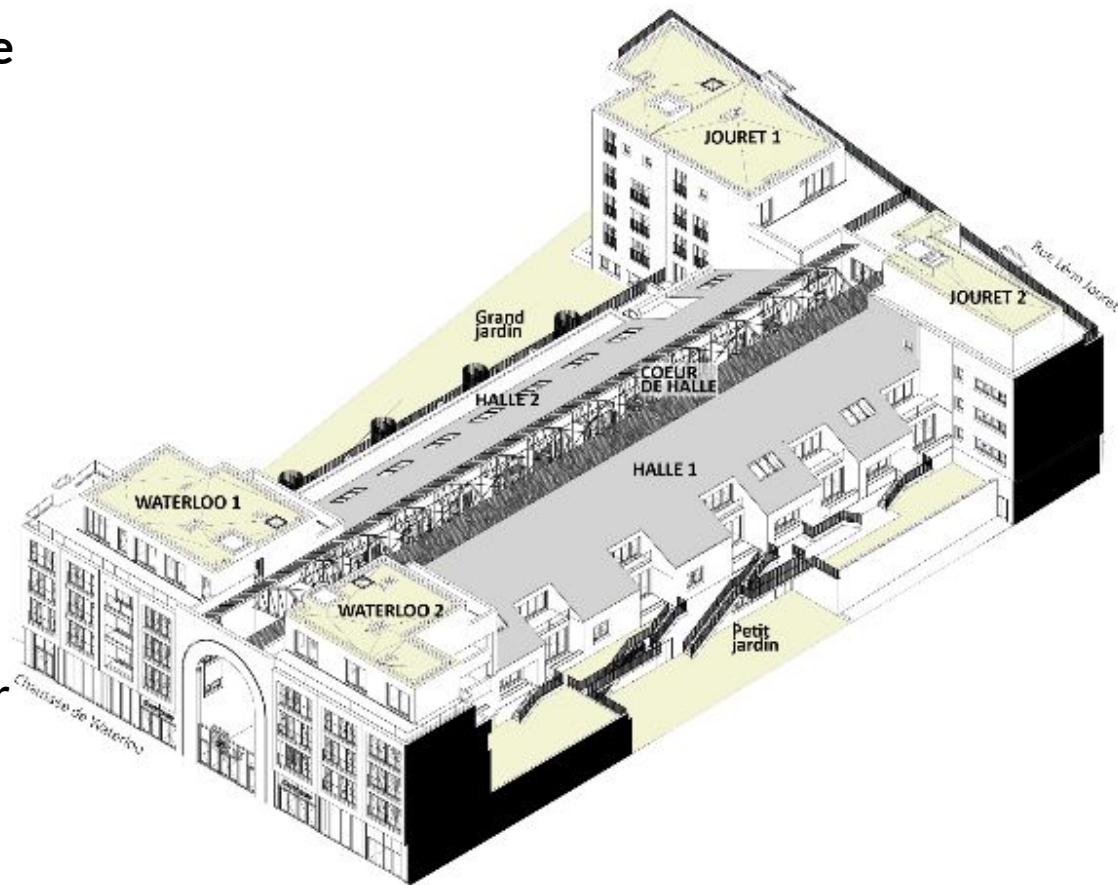
Patrimoine emblématique : l'immeuble

- Patinoire à roulettes de la Belle Epoque : le « Royal Rinking » inauguré en 1910
- Les façades et la charpente métallique – toujours intactes
- Commission Royale des Monuments et Sites (2018): sa structure métallique pourrait valablement participer à une opération de reconversion.

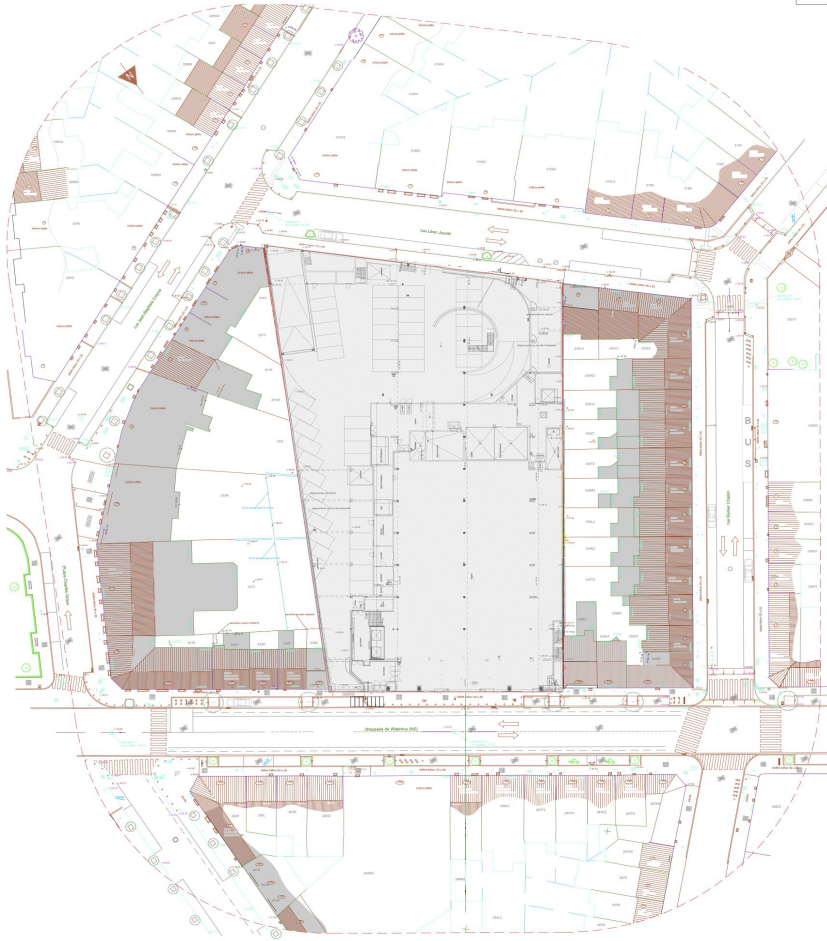


Ce que propose Besix RED

- Démolir le “Royal Rinking”
- Complexe résidentiel de **18 maisons** et appart. au centre de l'îlot
- Percer une **rue privée**
- **17 appartements R+4** côté chaussée de Waterloo
- **17 appartements R+4** côté rue Léon Jouret
- 2.250 m² de **surfaces commerciales**
- Excaver le sous-sol de l'îlot pour enfouir **67 places de parkings**, avec sortie des véhicules dans une rue résidentielle donnant sur une plaine de jeux pour enfants

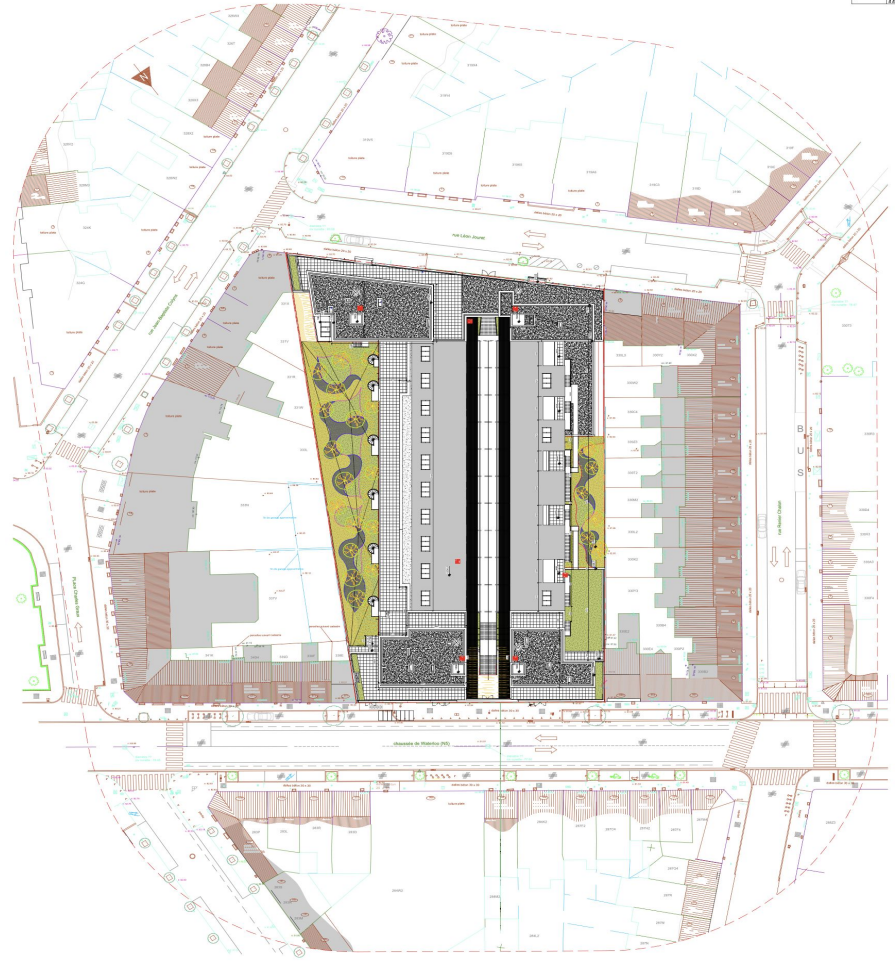


Situation actuelle:



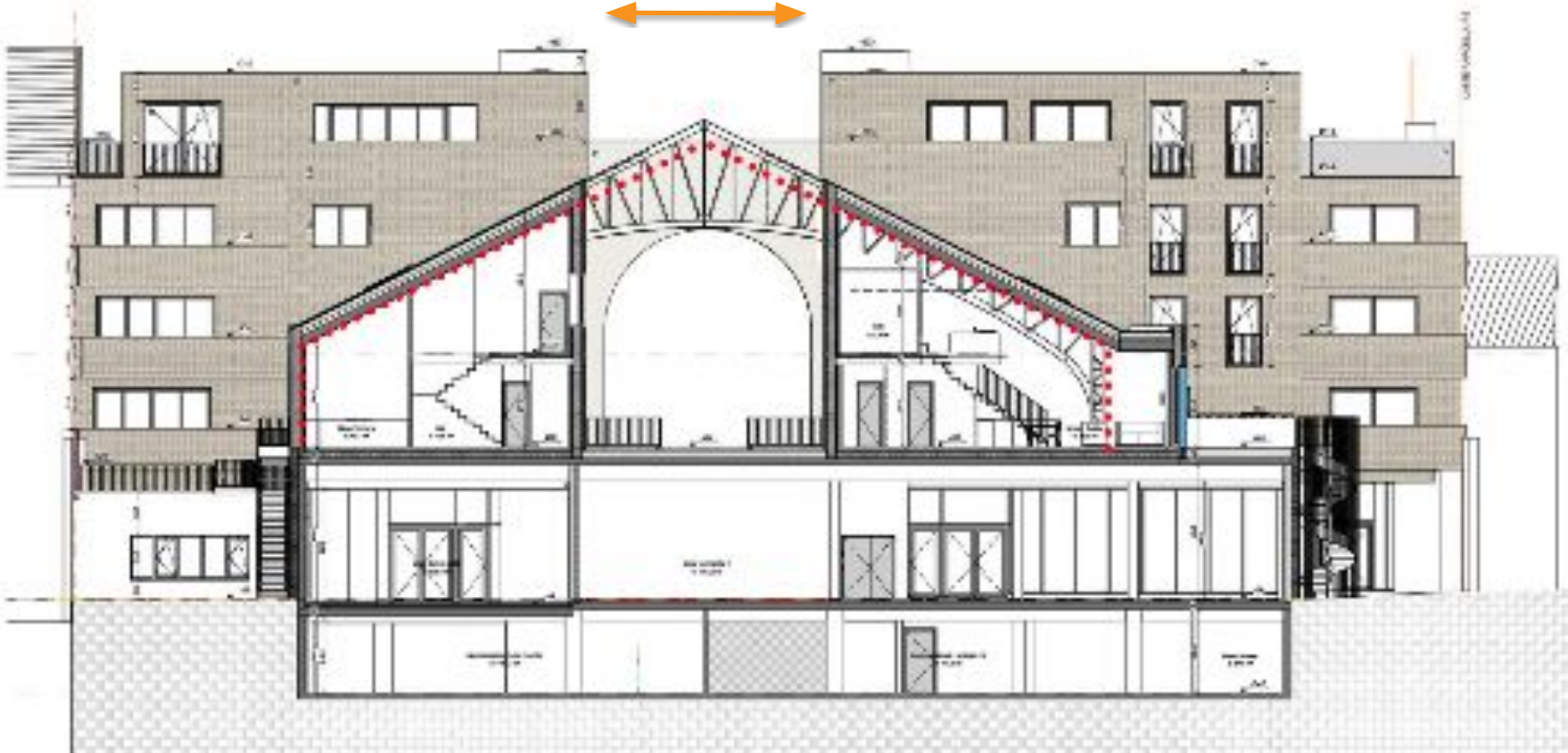
Plan d'implantation

Situation projetée:



Plan d'implantation

8 m



Promiscuité - nuisances visuelles et acoustiques

- Vastes terrasses orientées vers les pièces de nuit des habitants de l'îlot
- Vastes terrasses = promiscuité
- Promiscuité aussi dans le projet : nouvelle rue étroite (8m) sur laquelle donne les pièces de nuit

Impacts des vastes terrasses pour les habitants futurs et actuels de l'îlot

- **nuisances visuelles** : vues directes et intrusives, vis-à-vis gênants, etc.
- nuisances **acoustiques** dérangeantes : les **bruits** se réverbèrent sur les façades, et montent aux étages



Nouvelle rue (privée) et création de 2 îlots anormalement petits

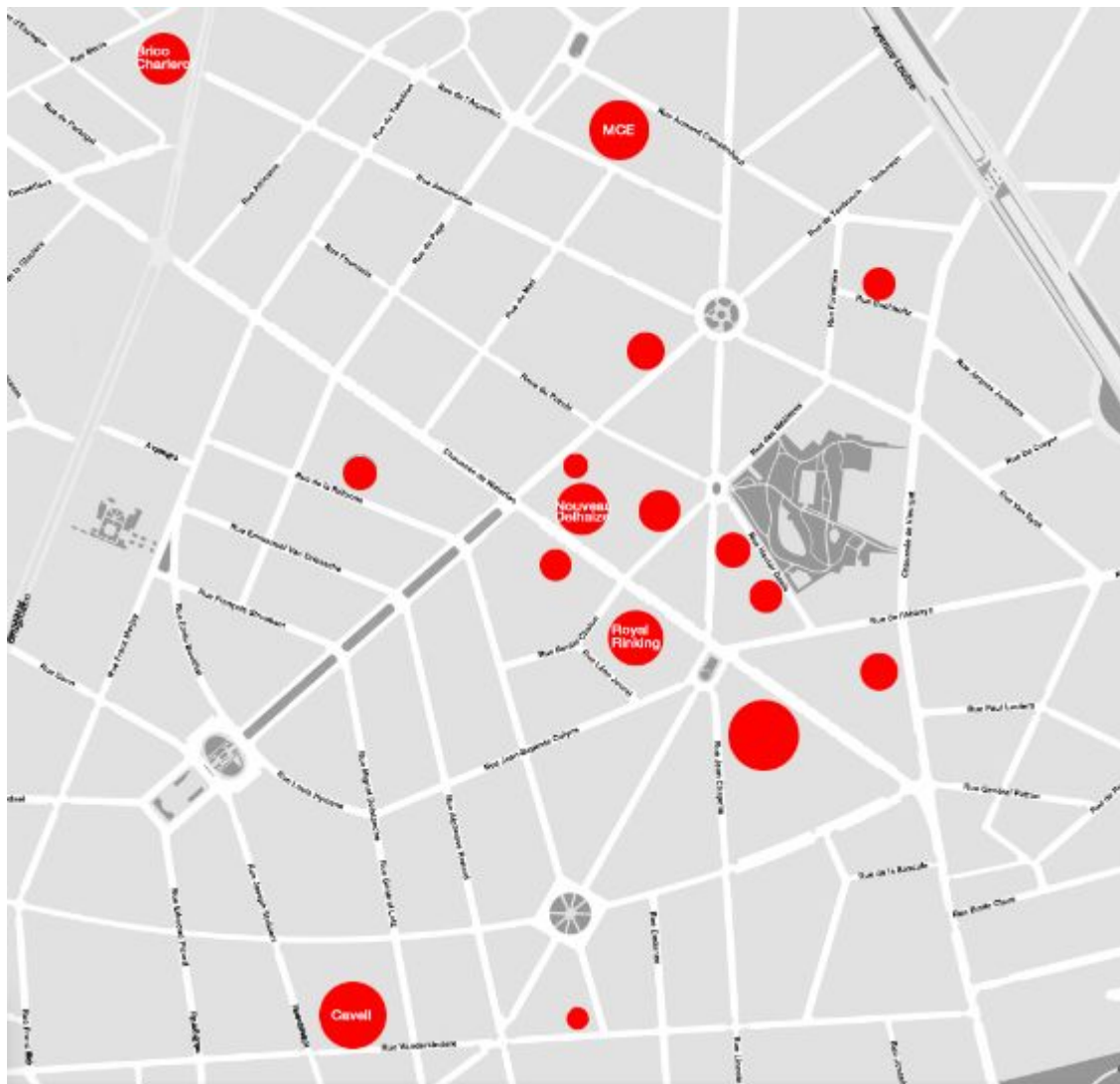


Avant
1 îlot

Après
Nouvelle rue
2 îlots





Besoins en équipements collectifs



Les projets construits, en cours ou prévus (depuis 2016).

A moins de 200 m du Royal Rinking

PROJET		
Washington H. Denis	40	50
Carrefour Chapelié	67	168
Centrale Américaine	42	>12

Besix	52	67
--------------	-----------	-----------

TOTAL	201	297
--------------	------------	------------

Procédure de réclamation

Demande soumise (juillet 2023): projets avec plus de 25 logements = compétence de la Région Bruxelles-Capitale.

C'est la Région qui décide (pas la Commune).

(Ministre-Président Vervoort, Secrétaire d'Etat Ans Persoons, Ministre de l'Environnement Alain Maron)

Demande déclarée complète (septembre 2023)

Enquête publique **jusqu'au vendredi 29 mars 2024 (23.59h)**

Consultation de dossier en ligne

Observations et réclamations par écrit – seule possibilité de s'exprimer

Commission de concertation mercredi 17 avril (sans doute en fin de journée)

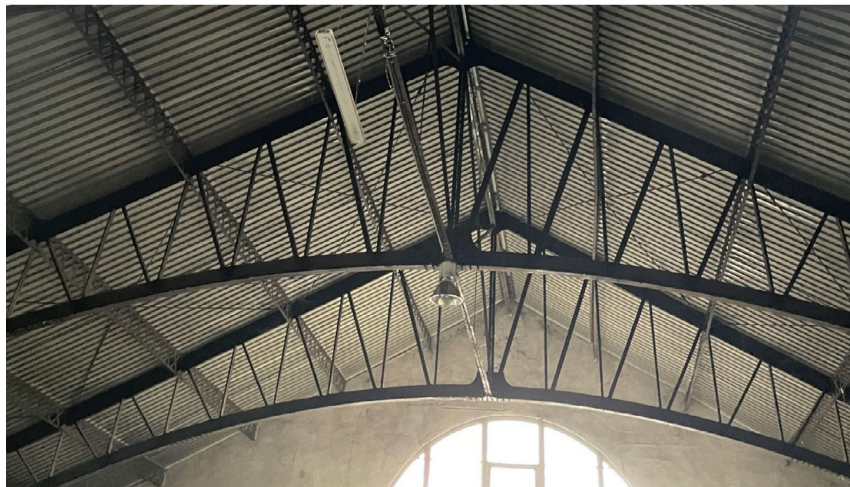
Avis de la Commission de concertation, pas contraignant (sauf si avis négatif unanime)

Avis du Collège des Bourgmestre et échevins – Commune d'Ixelles - pas contraignant

Décision par la Région (Fonctionnaire délégué) - recours possible

En résumé

- Besix prétend qu'il s'agit d'une opération de **reconversion** de la halle existante.
- Or, en réalité, la halle sera **démolie** et un nouveau bâtiment construit. Il s'agit donc d'une **démolition** suivi d'une nouvelles **construction**.
- Une démolition-construction **n'autorise pas** de construire en intérieur d'ilot
- Le fait de sauvegarder 12 des fermes métalliques existantes, et de les réutiliser à des fins "**décoratives**" ne fait pas de cet énorme projet une "reconversion" mais bien une "démolition-construction".



Pourquoi la demande de permis devrait être refusée:

- **Contraire aux principes qui doivent régir l'urbanisme en Région bruxelloise** : sur-densification, insuffisance en termes d'infrastructures publiques et d'équipements collectifs, création *ex nihilo* de deux îlots de chaleur et nuisances multiples, désintérêt pour le patrimoine et l'histoire, nombreuses dérogations insuffisamment motivées ;
- **Serait un dangereux précédent** qui autoriserait toutes les dérives en matière d'urbanisme en région bruxelloise.
- **Démolition de la halle historique du *Royal Rinking* et de sa façade Art déco**. Récupérer quelques morceaux de l'ancienne halle métallique pour l'intégrer comme ornements décoratifs au projet est totalement insuffisant.
- **Le quartier a besoin d'équipements collectifs** (écoles, crèches, transports publics, lieux de culture et de loisirs).
- **La halle offre des opportunités sensationnelles de reconversion...** pour qui veut bien les voir. Les exemples de reconversions réussies de halles similaires ne manquent pas, y compris à Bruxelles.
- **La construction d'un véritable quartier résidentiel avec sa nouvelle rue privée à l'intérieur de l'îlot existant**. Les îlots doivent rester des havres de paix et de quiétude; c'est leur vocation et leur utilité.
- **Du logement, d'accord, mais du logement abordable et de qualité**, dans le respect du patrimoine historique, dans le respect intégral des règles urbanistiques. Et seulement si l'offre en termes d'écoles, de crèches, de transports publics, de lieux de loisir et de culture peut suivre.

Concrètement : comment faire entendre sa voix?

- **Exprimez votre opinion** auprès de la Commission de concertation en envoyant vos remarques **jusqu'au vendredi 29 mars (avant minuit)** en mentionnant la référence *PU2023/330-315/567-569* à cette adresse mail : enquête.publique@ixelles.brussels
- **Inspirez vous de la lettre type** que nous avons rédigé pour écrire à la Commission de concertation en cliquant [ici](#)
- **Informez vous** plus en détails sur le contenu de cette demande de permis et ce qu'elle implique pour le quartier sur le site web de l'ASBL <https://www.unilotunquartier.be/>
- **Imprimez l'affiche** disponible sur le site web de l'ASBL et la mettre à votre fenêtre
- **Participez plus activement** à la mobilisation (contactez nous à unilotunquartier@gmail.com)
- **Soutenez nos efforts** en devenant membre du Comité « *Un ilot un quartier ASBL* ».

Merci de votre attention

Contact: unilotunquartier@gmail.com