

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
**Monsieur A. GOFFART, Directeur**  
*A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme*  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : 09/PFU/171828  
N/réf. : AVL/CC/XL-2.334/s.399  
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : IXELLES. Chaussée de Vleurgat, 80-82 et 98. Transformation de l'ancien site de la Croix Rouge de Belgique (initialement Brasseries Lannoy) en complexe de logements avec parking.

**Demande d'avis conforme**

*(Dossier traité par François Timmermans – D.U. / Michel Bouvin – D.M.S.)*

En réponse à votre lettre du 21 septembre 2006, sous référence, reçue le 27 septembre et suite à la visite des lieux du 13 octobre 2006, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 18 octobre 2006, concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur la transformation du site désaffecté de la Croix Rouge de Belgique (anciennement Brasserie Lannoy) en un vaste complexe de logements résidentiels (88 au total), avec parking souterrain de 121 emplacements, organisé autour d'une zone intérieure de jardins et de circulations où se situe un hêtre remarquable inscrit sur la liste de sauvegarde.

***La Commission est globalement favorable au projet. Elle émet néanmoins une série de réserves concernant l'arbre protégé, certains bâtiments industriels dont elle a signalé, jadis, l'intérêt patrimonial, ainsi que des recommandations sur certaines options du projet de lotissement sur lesquelles elle estime qu'il mériterait d'être amélioré.***

1. LE HÊTRE SAUVEGARDÉ

Afin de garantir au sujet sauvegardé, les conditions favorables à sa pérennité, sa bonne croissance et au maintien de son bon état de santé, la Commission relaie l'ensemble des remarques émises à ce propos par la DMS à l'égard du projet, comme suit.

L'arbre est situé sur un promontoire ceinturé par un mur en pierres naturelles. La CRMS s'oppose à la démolition de ce muret, laquelle aurait pour conséquence une modification importante des conditions de vie de l'arbre et du milieu auquel son réseau racinaire s'est adapté depuis de nombreuses années pour s'y développer.

Elle s'oppose également à l'aménagement d'une couche de terre sur la surface du sol, à l'aplomb de la couronne de l'arbre ainsi que la plantation d'un couvre-sol : ces interventions seraient néfastes pour les racines superficielles du hêtre qui sont connues pour être très fragiles et sensibles.

La voirie semi-carrossable en dolomie, créée à l'intérieur de l'îlot sera située en partie au pied du muret de soutènement des terres, soit aux abords immédiats du hêtre, sous la couronne de l'arbre. La CRMS déconseille toute forme de terrassement à cet endroit afin de ne pas porter atteinte au réseau racinaire de l'arbre. Elle ne s'oppose pas à l'aménagement d'un passage à cet endroit mais demande que le revêtement de sol existant aux abords immédiats du hêtre ne soit pas détruit afin d'éviter de perturber les racines ainsi que le milieu dans lequel une partie de celles-ci s'est développée.

Pour ce qui est des deux escaliers à installer à l'arrière de l'immeuble situé au 98 de la chaussée de Vleurgat, la CRMS demande que la volée droite de l'escalier soit ou bien déplacée, ou bien conçue de manière telle qu'elle ne prenne pas appui sur la surface du sol située en dessous du hêtre, sauf aux deux extrémités (passerelle ajourée suspendue).

Quant à la volée de gauche, la CRMS demande que l'escalier dans sa partie supérieure, longe un peu plus la façade du bâtiment afin de garder une distance acceptable par rapport au système racinaire de l'arbre.

A toute fin utile, la CRMS demande d'éviter le placement de cabanes de chantier au pied de l'arbre. Les conditions d'ensoleillement et l'alimentation en eau de l'arbre ne pourront être modifiées par l'exécution du chantier ou l'impact du projet lui-même. La CRMS préconise l'installation d'une clôture aux abords du hêtre durant toute la durée du chantier afin de préserver de tout piétinement intempestif les racines de cet arbre connu pour être sensible à ce type d'atteinte.

## 2. RECOMMANDATIONS DE LA CRMS SUR LE PROJET DE LOTISSEMENT

Le projet porte à la fois sur certains bâtiments situés le long de la chaussée de Vleurgat et sur l'intérieur de l'îlot occupé actuellement par des constructions de type industriel dont quelques éléments sont conservés :

- En ce qui concerne les constructions à rue :

Les anciens bâtiments administratifs situés aux n°80-82 (datant de la fin XIXe/début XXe siècle) et 98 (datant des années 50) sont maintenus, transformés et réaffectés en logements (à l'instar des autres maisons sises aux n°84, 88, 90, 92 et 94 converties en logements uni et plurifamiliaux mais ne faisant pas partie de la présente demande). Le n°80-82 comportera également de petits espaces commerciaux au rez-de-chaussée ainsi que le logement du concierge.

- En ce qui concerne les constructions à l'intérieur de l'îlot :

Toutes les constructions industrielles existantes (hangars, etc.) sont démolies à l'exception de la « Tour » en béton des années 30 (servant autrefois de zone de stockage et de réserve d'eau pour les brasseries) qui sera convertie en immeuble à appartements ainsi que des sous-sol voûtés (datant de la fin XIXe/début XXe siècle), destinés à être agrandis et convertis en zone de caves et parking de 121 emplacements.

Les nouveaux logements qui viendront compléter les bâtiments conservés sont répartis dans un ensemble de 19 maisons unifamiliales et de 3 petits immeubles à appartements organisés autour d'une zone intérieure de cours et de jardins privés, desservie par une voirie piétonne en dolomie distribuant l'accès à l'ensemble des logements du nouvel îlot.

Bien que des représentants de la CRMS aient déjà effectué une visite du site le 21 novembre 2003, la Commission a manifesté le souhait de revisiter les lieux avant d'émettre son avis définitif sur le projet afin de mieux en évaluer la portée et l'impact. La visite « en aveugle » du site en 2003 (absence de plans) n'en avait permis qu'un décryptage sommaire et approximatif qu'il convenait de renouveler, cette fois, à l'aide des plans disponibles. Par ailleurs, si le projet prévoit le maintien de deux des trois éléments retenus à l'époque par la CRMS comme présentant un intérêt architectural – à savoir la Tour et les caves voûtées –, le bâtiment dont la charpente avait retenu l'attention des représentants de la Commission est, quant à lui, voué à la démolition. Outre la vérification de l'intérêt de cette charpente, cette nouvelle visite devait également permettre une localisation correcte des bâtiments parcourus, une meilleure compréhension du futur projet ainsi que de son interaction avec le hêtre sauvegardé et le reste de l'îlot.

Effectuée en date du 13 octobre 2006, cette visite a permis de formuler les observations et recommandations suivantes sur le projet de lotissement.

a) Intégration du hêtre sauvegardé dans le projet de lotissement

**La Commission observe que l'implantation des nouvelles constructions projetées en intérieur d'îlot a été conçue sans que soit pris en considération un quelconque souci de mise en valeur du hêtre sauvegardé et que l'on aurait pu davantage tirer parti de cet arbre remarquable comme centre de la composition** ou point de convergence de l'ensemble des futurs logements. Elle demande que la proposition actuelle soit revue en prenant compte de cette dimension (en modifiant, par exemple, légèrement l'implantation de certains bâtiments).

b) Intégration de la dimension patrimoniale dans le projet

Pour ce qui est du maintien des éléments existants présentant un intérêt patrimonial, la Commission observe que **les caves voûtées, vestige des anciennes brasseries, subissent des aménagements assez préjudiciables dans le cadre de leur transformation en parking** : l'aménagement de la trémie et de la circulation automobile nécessite la démolition et la suppression de certains éléments caractéristiques qui participent de l'intérêt majeur de ces caves. Il en va ainsi des alignements de colonnes en fonte dont 21 doivent être sacrifiées pour permettre la circulation des voitures dans le parking (au -2, 12 colonnes sur 30 sont supprimées dans les deux dernières travées et au -1, 9 des 18 colonnes de la dernière travée le sont également).

Etant donné que c'est précisément dans la dernière travée des deux niveaux de caves que l'alignement ininterrompu de colonnes est le plus intéressant, **la Commission demande à l'auteur de projet de limiter l'étendue du parking aux deux premières travées et d'affecter les deux niveaux de la dernière travée à une utilisation (caves ?) qui permette la conservation intégrale des deux alignements de 14 et 18 colonnes.**

D'autre part, la visite du 13 octobre dernier a permis de réévaluer l'intérêt du dernier bâtiment industriel subsistant des anciennes brasseries et dont la charpente avait retenu l'attention lors de la première visite effectuée en novembre 2003. Il s'agit d'un bâtiment qui a été remanié et dont seule une moitié demeure d'origine. **La Commission estime qu'en raison de son intérêt historique et architectural ainsi que de la cohérence qu'elle a conservé, cette construction d'origine mériterait d'être conservée et intégrée au projet** (quitte à voir son autre moitié plus tardive reconstruite dans un style plus contemporain). Il semble d'ailleurs que cette éventualité ait été envisagée par l'auteur de projet en regard de l'emprise du futur bâtiment E et de son emplacement qui sont pratiquement identiques à ceux de l'ancien bâtiment des brasseries (En d'autres mots, la conservation de ce bâtiment ne modifie en rien l'implantation proposée sur le reste du site).

Si son affectation en logement est assez difficilement envisageable en raison du nombre limité de fenêtres et des problèmes de proximité directe avec l'arrière des parcelles de la rue du Lac, la Commission estime qu'il pourrait par contre être facilement reconverti en espace de bureaux ou ateliers (la demande étant très forte pour ce type d'espace) d'autant que la localisation de cette fonction à cet endroit du site (face à l'entrée, en fond de parcelle) ne compromet en rien le fonctionnement du reste du projet.

La Commission souligne par ailleurs que les travées les plus intéressantes des caves voûtées, qu'elle souhaite voir maintenues, semblent partiellement localisées sous cet ancien bâtiment brasserie. **Elle demande, par conséquent, de voir dans quelle mesure ces caves pourraient être y reliées tant physiquement que par la fonction/affectation.**

Enfin, pour ce qui concerne la Tour des années 30, la Commission observe que les nouveaux châssis prévus en lieu et place des divisions en béton actuelles, sont très éloignés de la typologie industrielle du bâtiment. Elle demande d'envisager un modèle qui corresponde davantage à la typologie industrielle du bâtiment.

c) La qualité de vie des futurs logements

**La Commission observe que le projet, qui mise sur la qualité des logements et le caractère résidentiel du futur complexe, opte pour certains aménagements qui ne vont pas forcément dans le sens de la convivialité, du confort, de la privacité ou d'une qualité de vie optimale pour les futurs logements.**

**Il en va ainsi de la forte densification de l'îlot et donc de la grande proximité des différentes unités de logements entre elles qui pourrait engendrer des problèmes de vis-à-vis et de privacité, surtout pour les logements ne bénéficiant que d'une seule vue.**

**Tel est le cas des logements du bloc D dont l'unique vue sera fortement hypothéquée par la présence du bâtiment E, situé juste devant. La CRMS estime que les conditions d'habitabilité de ces logements, découlant de cet agencement, seront médiocres et que projet mériterait d'être repensé pour cette zone. Il serait judicieux d'y intégrer dans cette réflexion la dimension patrimoniale via la conservation de l'ancien bâtiment de brasserie, comme mentionné ci-dessus.**

Bien qu'elle ne soit, de manière générale, pas partisane du lotissement des intérieurs d'îlots en raison de ce type de désagréments, la Commission ne remet pas cette option en cause, dans le cas présent, en raison de la réhabilitation salubre qu'il permet de la parcelle et la création de logements nécessaires dans le quartier. Elle ne s'y oppose donc pas mais appelle à la vigilance en ce qui concerne les conditions de viabilité globales du complexe.

Cette remarque est également valable pour l'occupation très densifiée (jusque sous les combles) des anciens bâtiments administratifs (enfilade du n°82) nécessitant le percement d'importants chiens assis en toiture et s'accompagnant de l'aménagement de nombreuses terrasses posant des problèmes en matière de vues, de convivialité et de privacité.

d) L'accès du site par le n°80/82 de la chaussée de Vleurgat

Les futurs logements et le cheminement distribuant l'intérieur de l'îlot seront accessibles via deux accès piétons situés aux deux extrémités du complexe, respectivement aux n°80 et 98 de la chaussée de Vleurgat.

**La Commission remarque le manque de convivialité de l'accès piéton du n°80, lequel est prévu le long de la voie carrossable d'accès au parking souterrain et la juxte directement:** si cette entrée donne directement accès aux bureaux, commerces et logements prévus dans les bâtiments de l'enfilade du n°82 ainsi qu'à la Tour arrière, c'est également plus que probablement l'accès qu'emprunteront la grande majorité des occupants de l'îlot lorsqu'ils viendront du bas de la chaussée de Vleurgat. Cette entrée sera donc tout aussi fréquentée que celle du n°98 et l'on peut s'inquiéter du manque de convivialité et de la bonne viabilité de la circulation piétonne à cet endroit quand on sait que 121 véhicules emprunteront la même voie d'accès.

La Commission s'interroge, dans ce cadre, sur la nécessité d'envisager un aussi grand nombre d'emplacements de parking.

Elle note également qu'étant donné le positionnement de la Tour par rapport à l'entrée du parking, l'accès à celle-ci ne pourra se faire qu'en traversant la voie carrossable donnant accès audit parking.

Elle souligne au passage le caractère peu engageant de l'environnement immédiat de cette entrée dans le projet, composé d'un côté (chaussée de Vleurgat), de l'accès au parking et de l'autre (côté îlot intérieur), des locaux poubelles.

**Par conséquent, si elle se réjouit de voir qu'un certain nombre de constructions existantes sont conservées (anciens bâtiments administratifs, tour et sous-sol voûtés) et si elle est consciente que le maintien de ces éléments impose certaines contraintes qu'il n'est pas simple d'intégrer au projet, la Commission souligne que l'entrée d'un site ou d'un bâtiment représente un élément de première importance qui réclame un traitement particulier et adapté. Elle estime, en l'occurrence, que les différents aspects soulignés ci-dessus mériteraient d'être améliorés.**

Dans ce cadre, ne pourrait-on envisager de conserver la distribution verticale de la tour côté droit (comme actuellement) plutôt qu'à gauche, afin d'éviter le croisement du chemin carrossable avec le cheminement piéton menant à la tour ?

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président

A.A.T.L. – D.U. – Monsieur François TIMMERMANS