

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.)

A l'issue de l'examen du dossier relatif à l'objet susmentionné, par notre Assemblée, en sa séance du 4 octobre 2006, celle-ci a souhaité post-poser son avis dans l'attente d'une nouvelle visite des lieux. Elle émet d'ores et déjà les observations et remarque suivantes.

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 souterrains de 121 emplacements, organisé autour d'une zone de jardins et de circulations intérieure où se situe un hêtre remarquable inscrit sur la liste de sauvegarde.

#### Remarques sur le projet architectural et la reconversion des constructions existantes.

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) qui seront 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 conviendrait de pouvoir 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 permettra 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.

Cela étant, la Commission émet d'ores et déjà une série d'observations qu'elle soumettra à l'auteur de projet lors de la visite, laquelle a été fixée au 13 octobre 2006.

## 1. Les accès au site

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 joute 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. A noter 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. A noter également que l'environnement immédiat de l'entrée à la Tour se compose d'un côté (chaussée de Vleurgat), de l'entrée au parking, de l'autre (côté îlot intérieur), des locaux poubelles.

Si elle se réjouit de voir qu'un certain nombre de constructions existantes sont conservées, la Commission est bien consciente que le maintien de ces éléments impose certaines contraintes qu'il n'est pas simple d'intégrer au projet. Elle souligne cependant 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 réétudiés.

## 2. La qualité de vie des futurs logements

Par ailleurs, 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 (tels que les bâtiments BCD par rapport au bâtiment E). 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 salutaire 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 du complexe.

Cela étant, elle attire l'attention de l'auteur de projet sur certaines options sur lesquelles elle estime que le projet gagnerait à être amélioré.

- les bâtiments en enfilade, conservés au n°82, subissent une densification importante de leur occupation, jusque sous les combles, nécessitant notamment l'aménagement de chiens assis dans les toitures ;
- de nombreuses et parfois importantes terrasses sont aménagées en façade arrière de ces bâtiments, notamment sur la toiture du 3<sup>ème</sup> bâtiment de l'enfilade, laquelle donnera, côté gauche, directement sur la voie d'accès au parking de 121 emplacements ;
- l'emprise du volume de l'ascenseur prévu dans le bâtiment avant du n°82 empiète, au 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages dans des pièces abritant des chambres ;
- plusieurs chambres sont, par ailleurs, prévues du côté de la rue aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages de ce même bâtiment ainsi qu'à pratiquement tous les étages du n°98 ;
- certains détails d'aménagements des nouveaux bâtiments posent question comme la présence d'un extracteur d'air du parking prévu au centre du futur bâtiment E.

Enfin, la Commission regrette de constater que, bien que la Tour soit conservée, les châssis en béton particulièrement caractéristiques de ce type d'architecture et qui font partie de l'intérêt manifeste du bâtiment, semblent être supprimés au profit de nouveaux éléments en métal dont les divisions n'ont

plus rien de commun avec la typologie du bâtiment. Elle estime, à tout le moins, que le caractère industriel de l'édifice devrait être préservé.

### 3. 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 sur le projet à ce propos par la DMS, 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.

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

d'éviter le piétinement intempestif des racines superficielles du hêtre, connues pour être très

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S.