



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Madame Bety WAKNINE
Directrice générale
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DU : 09/PFD/1760314 (corr.: M. Briard et J. Van Laethem)

Réf. CRMS : AA/BDG/IXL20266_664_PU_Aqueduc_116-118_Campenhout_15-31 Bruxelles, le 26 novembre 2020

*Envoi numérique (voir destinataires en fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid-19
une copie papier suivra ultérieurement*

Objet : IXELLES. Rue de l'Aqueduc, 116-118 / Rue A. Campenhout, 15-31.

Demande de permis portant sur la démolition partielle et la rénovation lourde de deux immeubles de bureaux et de logements, reconversion de l'entièreté du site en logements et réaménagement du parking souterrain – nouveaux plans.

Avis de la CRMS

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 28/10/2020, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 18/11/2020.

La parcelle traversante occupée par les n^{os} 116-118, rue de l'Aqueduc et n^{os} 15 à 31, rue A. Campenhout se situe partiellement dans la zone de protection de la maison personnelle de l'écrivain et critique d'art Sander Pierron. Sise au n^o 157, rue de l'Aqueduc, cette demeure - classée comme monument par AG du 19/02/1998 - a été construite en 1903 d'après les plans de l'architecte Victor Horta, ami du commanditaire.

Les immeubles concernés par la demande ne sont pas repris en ZICHEE mais se situent à la limite de la zone qui couvre la place du Châtelain voisine (zone s'arrêtant au n^o106 de la rue de l'Aqueduc et au n^o13 de la rue A. Campenhout). De nombreux immeubles sont inscrits à l'Inventaire du patrimoine architectural.

CONTEXTE

Les deux rues font partie d'un plan d'urbanisation conçu par Victor Besme en 1864 pour le quartier dit Ten Bosch, s'étendant entre l'avenue Louise, les chaussées de Waterloo et de Charleroi (AR du 20.02.1864). Tant la rue de l'Aqueduc que la rue Campenhout se caractérisent par un parcellaire régulier de maisons mitoyennes, d'une largeur de façade oscillant de 5 à 8m et disposant d'un jardin privatif ; rapidement après le percement des voiries, ce quartier proche de l'avenue Louise a été investi par la bourgeoisie.

Concernant le bâti, le quartier a la particularité de présenter un bel éventail de l'architecture de la fin du XIXe s. et du début du XXe s., depuis le néoclassicisme tardif et empreint d'éclectisme, jusqu'à l'Art nouveau. Cette diversité est bien présente rue de l'Aqueduc, tandis qu'à la rue Campenhout, le style éclectique est dominant.

1/4

La parcelle dont il est question comprenait, avant la construction du complexe de bureaux, une ou deux activités économiques, bien visibles sur les orthophotoplans de 1930-35, 44, 53 et 71 : un volume à toiture à double versant traversait l'îlot de part en part, tandis que deux autres volumes d'une certaine ampleur occupaient l'intérieur de l'îlot.



Rue de l'Aqueduc (© Bruciel, 1953 et 2015)

Actuellement, le complexe concerné résulte de la construction dans les années 1990 d'un immeuble de bureaux, doté d'un centre de conférence en intérieur d'îlot. Ce complexe bâti, particulièrement peu intégré, fait clairement figure d'exception « malheureuse » au sein du quartier :

- au niveau de l'implantation et du gabarit, l'immeuble couvre l'entièreté de la parcelle, a un gabarit légèrement plus imposant que ses voisins (4 à 6 niveaux, R+3+toiture mansardée+étage en retrait côté Aqueduc et R+2+étage en retrait + T côté Campenhout) et rompt le rythme parcellaire avec une double façade continue ;
- d'un point de vue stylistique, il reprend les codes du post-modernisme.



Rue de l'Aqueduc (©Google maps, 2014)

HISTORIQUE DE LA DEMANDE

La CRMS a déjà été interrogée sur une première version de reconversion des deux bâtiments à rue en immeubles à appartements et de démolition du centre de conférence pour y construire 8 maisons en intérieur d'îlot. Dans son avis rendu en séance du 24/04/2019, l'Assemblée exprimait son désaccord général sur les grandes lignes du projet (logique de rupture maintenue, densité trop importante, façades « monoblocs », sans raccord avec l'environnement, constructions en intérieur d'îlot, accès aux logements via les façades arrières,...) tout en appréciant le parti pris d'une reprise des structures plutôt que celui d'une démolition-reconstruction. Elle demandait, à l'instar de l'avis négatif de la Commission de Concertation, que le projet soit révisé.

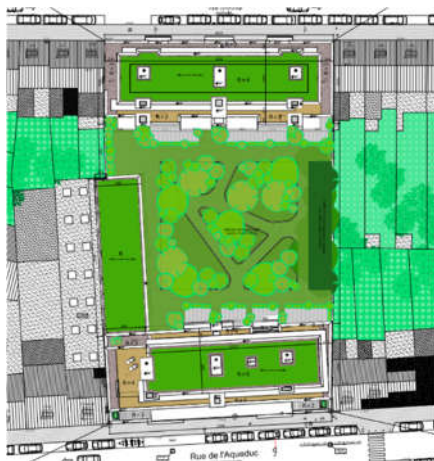


Extr. de la 1^{ère} demande de permis en 2019

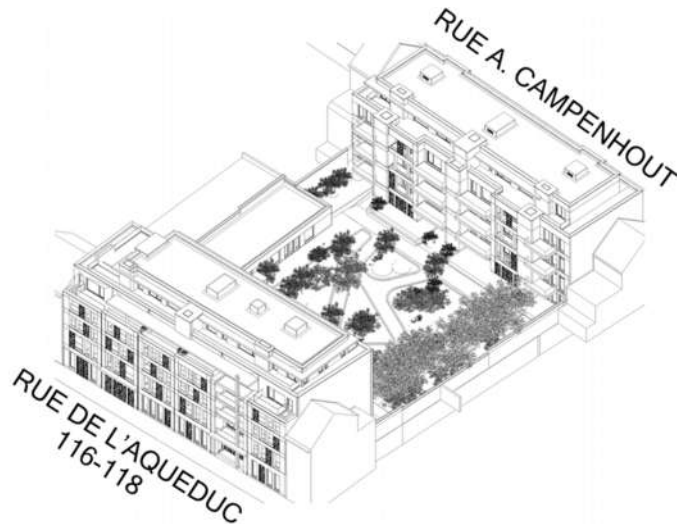
DEMANDE ACTUELLE

S'il est toujours bien question de reconversion du site en logements, en s'appuyant sur les structures existantes des bâtiments des années 90, le projet a été revu de la manière suivante :

- réduction du programme (de 67 logements à 54 appartements annexés d'un équipement collectif latéral, à la demande de la commune), de la densité et de l'emprise au sol,
- dégagement et végétalisation de l'intérieur d'îlot (dalle du sous-sol conservée et parking souterrain réorganisé) avec aménagement paysager et création d'une petite zone de pleine terre,
- les niveaux des immeubles seront maintenus, les derniers se positionnant en retrait (à la place du mansard actuel). Des raccords plus appropriés sont prévus avec les immeubles mitoyens, avec diminution des volumes des derniers étages (retrait de 2m à l'étage+4). Les terrasses initialement prévues seraient végétalisées,
- au niveau des circulations, réinscription des entrées aux logements à front de rue, l'accès aux logements se ferait par plusieurs entrées à rue,
- façades : tout en maintenant la même proposition de revêtement qu'au 1^{er} projet (panneautage de type composite clair sur plinthe en pierre naturelle de ton clair, menuiseries de ton doré, vitrage clair, garde-corps ajourés), les façades afficheront une rythmique à dominante verticale, avec découpage selon le rythme parcellaire présent dans le quartier.



Implantation projetée et façade côté Aqueduc projetée (extr. du dossier de demande)



(extr. du dossier de demande)

AVIS

La CRMS apprécie l'évolution positive de ce projet de manière générale et les réponses apportées à ses diverses remarques : réduction du programme, dégagement, meilleure aération et végétalisation de l'intérieur d'îlot, entrées à rue, raccords moins abrupts avec les maisons avoisinantes, composition plus rythmée et mieux équilibrée des façades, ...

Elle continue cependant de s'interroger sur la densification générale que cette reconversion du site (de bureaux à logement) va apporter à l'échelle du quartier, en remarquant d'une part que cette imposante parcelle a toujours été occupée par une autre fonction que celle de logement (plus anciennement, le site abritait une activité économique) et, d'autre part, que l'immeuble existant issu des années 90 et sa volumétrie hors échelle mène à un projet très dense par rapport à la typologie de ce quartier XIXe-début XXe s.

Veuillez agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de nos sentiments distingués.

Aurélie AUTENNE
Secrétaire Secretaris

Christian FRISQUE
Président Voorzitter

Envoi numérique uniquement en raison de l'épidémie de Covid-19

c.c. à : BUP-DU : mbriard@urban.brussels ; jvanlaethem@urban.brussels ; urban_avis.advies@urban.brussels ;
BUP-DPC : mkreutz@urban.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ;
crms@urban.brussels