



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/702798 (corr. :M. Briard et F. Moschos)

Réf. CRMS : AA/BDG/IXL2026_637_Aqueduc_116a118_Campenhout_15a31

Bruxelles, le

Annexe : 1 dossier

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 abritant actuellement bureaux, appartements et centre de conférence, reconversion de la totalité du site en logements et réaménagement du parking souterrain.

Avis de la CRMS

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 05/04/2019, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 24/04/2019.

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.

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

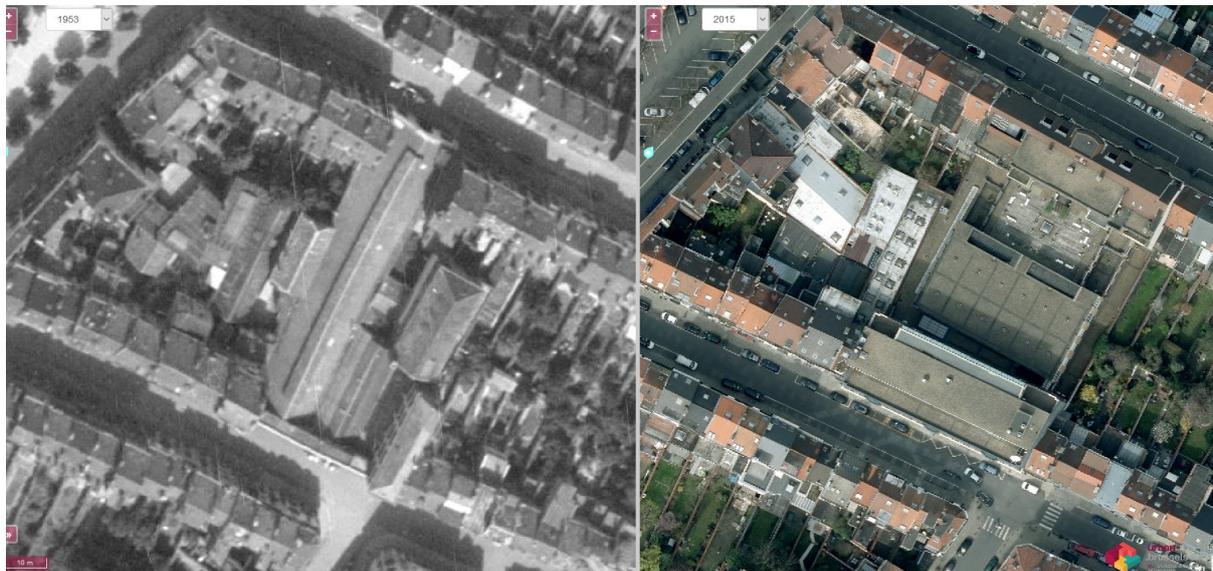
1/4



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

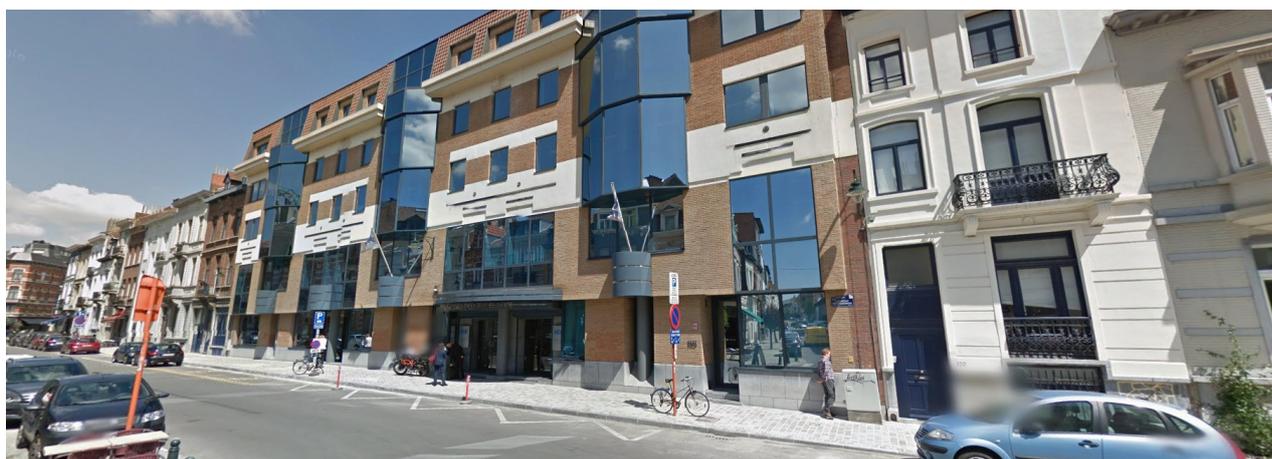
à toiture à double versant traversait l'îlot de part en part, tandis que 2 autres volumes d'une certaine ampleur occupaient l'intérieur de l'îlot.



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 conférences 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)

Description du projet

Le projet prévoit la reconversion du site, actuellement composé de bureaux, de 8 appartements ainsi que d'un centre de conférence en intérieur d'îlot, en un complexe résidentiel composé de 67 logements, à savoir 59 appartements (variant de studios à des appartements 4 chambres) et 8 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot (de 3 à 4 chambres).



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Une rénovation lourde est prévue pour les **immeubles à front de rue** : maintien des structures, renforts structurels, toitures modifiées (R+4+étage penthouse rue Campenhout et R+4+étage penthouse rue de l'Aqueduc), intérieurs vidés et circulations verticales entièrement réorganisés.

En **intérieur d'îlot**, le centre de conférence serait entièrement démoli pour laisser place à deux rangées de maisons de 3 niveaux (R+2).

Le parking souterrain serait complètement réorganisé pour accueillir 75 voitures, 13 motos et des locaux pour vélos, mais son emprise serait conservée sur toute la parcelle (qui reste donc entièrement imperméabilisée) ainsi que sa rampe d'accès, rue Campenhout.

Les façades seraient composées de panneautages de type composite (*Eternit* ou similaire) de ton clair, « *inspirées de règles de composition classique, tout en affirmant une volonté d'expression contemporaine* », sur une plinthe en pierre de couleur claire également. Le choix de ce matériau est justifié par la faible capacité portante de la structure existante qui est maintenue. Les menuiseries seraient de ton doré.

Dans l'ensemble, la superficie plancher diminuerait, pour passer des 10.332m² à 8.107m².

Avis

Une rénovation d'une telle ampleur est l'occasion de mieux intégrer à son environnement ce vaste complexe des années 90, actuellement particulièrement dévalorisant pour le quartier. Cependant, le nouveau projet conforte cette même logique de rupture par rapport au tissu urbain existant, voire même l'amplifie, puisque la perception volumétrique des bâtiments à front de rue semble encore plus imposante qu'elle ne l'est déjà, notamment par la modification du mansard en toiture plate et par le raccord maladroit aux constructions voisines. Le traitement des façades mériterait lui aussi d'être revu au bénéfice d'une composition moins « monobloc » qui renouerait avec la cadence verticale qui distingue les différentes parcelles et anime la rythmique des alignements. Le soubassement gagnerait quant à lui à être réalisé dans les continuités matérielles et chromatiques de ceux existants majoritairement dans le quartier. Enfin, pour conserver le dialogue avec l'espace public et préserver les intérieurs d'îlot, la CRMS demande que les accès aux appartements aient lieu à rue et pas en façades arrière. Cet aménagement permettra en outre d'améliorer la composition et la rythme des façades avant.

Par ailleurs, si la CRMS apprécie le choix du maintien des structures des bâtiments à front de rue, plutôt que celui d'une démolition-reconstruction, elle ne souscrit pas à l'opération de nouvelles constructions en intérieur d'îlot, précisant que ces intérieurs d'îlot sont idéalement des lieux de respiration urbaine qu'il convient au contraire de dédensifier et de verduriser. Ici, l'occasion en est donnée. Enfin, la parcelle étant entièrement occupée par le parking, les espaces verts, tels que projetés, sont plantés en bacs et non en pleine terre, ce qui ne permet pas une verdurisation d'ampleur. L'Assemblée préconise de couvrir la dalle de parking d'une profondeur de terre suffisante pour permettre de réels développements verts et paysager, au bénéfice de l'îlot.

La CRMS souligne donc la nécessaire révision du projet, afin de ne pas densifier exagérément le quartier, d'y créer du logement en lien avec son environnement direct, tant dans ses formes architecturales que dans sa fonctionnalité.

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

A. AUTENNE

C. FRISQUE

3/4



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

Secrétaire

Président

c.c. à BUP-DPC : M. Kreutz ; BUP-DU : M. Briard et F. Moschos