



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
**Direction de l'Urbanisme**  
**Monsieur Thibaut JOSSART**  
**Directeur**  
**Mont des Arts, 10-13**  
**B - 1000 BRUXELLES**

Réf. NOVA : 04/PFD/1796029 (corr. DU : M. W. Collart)  
Réf. CRMS : AA/KD/BXL22818\_682\_PU\_RempartdesMoines  
Annexe : /

Bruxelles, le 09/12/2021

Monsieur le Directeur,

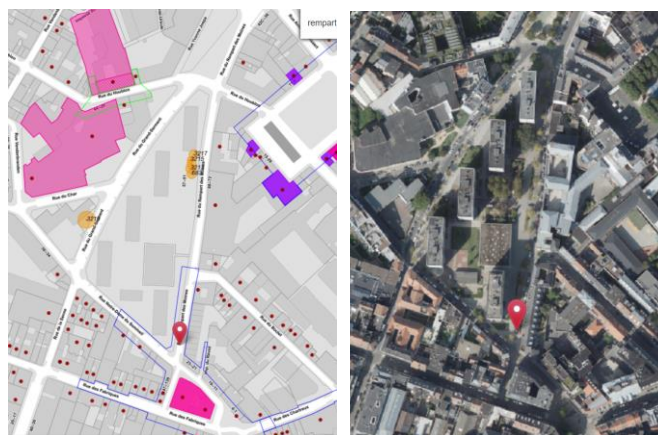
Objet : BRUXELLES. Rue du Rempart des Moines / Rue Notre-Dame du Sommeil / Rue du Grand Serment / Rue du Houblon / Square Brel.

Demande de permis d'urbanisme portant sur la reconfiguration du site du « Rempart des Moines » : démolition des bâtiments existants, création d'un complexe de logements et d'équipements collectifs avec jardins collectifs et espaces de stationnement ; aménagement d'une nouvelle place et d'une nouvelle ruelle piétonne publiques.

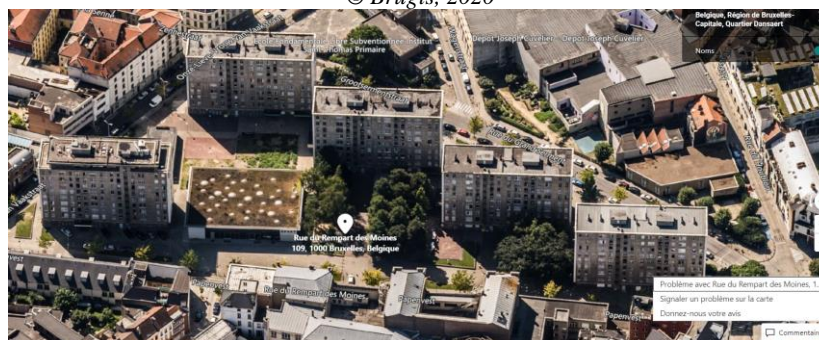
**Avis de la CRMS**

En réponse à votre courrier du 9/11/2021, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée en sa séance du 1/12/2021.

CONTEXTE DE LA DEMANDE



© Brugis, 2020



© Bing maps



Différentes vues du quartier © Google maps

Le projet se situe partiellement dans la zone de protection de l'ancienne Brasserie Van Dooren, sise place du jardin aux Fleurs, 5. A proximité du site, on relève les anciennes papeteries Haseldonckx (rue du Houblon, 26) et ceux de L'Echo de la Bourse (rue du Houblon, 43), tous deux inscrits sur la liste de sauvegarde, la façade de L'Echo de la Bourse faisant actuellement l'objet d'une procédure de classement. A proximité aussi se trouvent une série de bâtiments et ensembles classés à la place du Nouveau Marché aux Grains (disposant d'une zone de protection tout autour de la place). Plusieurs biens inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale bordent le site, dont la cité du Travail – ou Cité Léopold (rue Notre-Dame du Sommeil). Cinq ormes remarquables (*Ulmus Glabra*), localisés au nord du site, le long de la rue du Rempart des Moines, figurent à l'inventaire naturel de la Région. En 2002, une salle de sport a été construite sur le site par l'architecte P. Blondel <sup>1</sup>.



Vues de la salle de sport (extraites du dossier)

### OBJET DE LA DEMANDE

Introduite par le Logement Bruxellois S.C.R.L., la demande vise la démolition de cinq blocs de logements sociaux (totalisant quelque 313 logements devenus vétustes) et divers équipements implantés en ordre ouvert pour y reconstruire un vaste complexe de 333 logements répondant aux normes actuelles (avec 176 emplacements pour voitures prévus sous l'îlot central). Cet ensemble a été conçu en 1964-1966 par le Groupe Structures, dans le cadre d'une vaste opération de rénovation urbaine faisant lui-même table rase des immeubles existants. Le projet prévoit également le démontage de la salle de sport (avec l'éventualité d'un remontage sur un autre site) ainsi que l'abattage de 67 arbres.

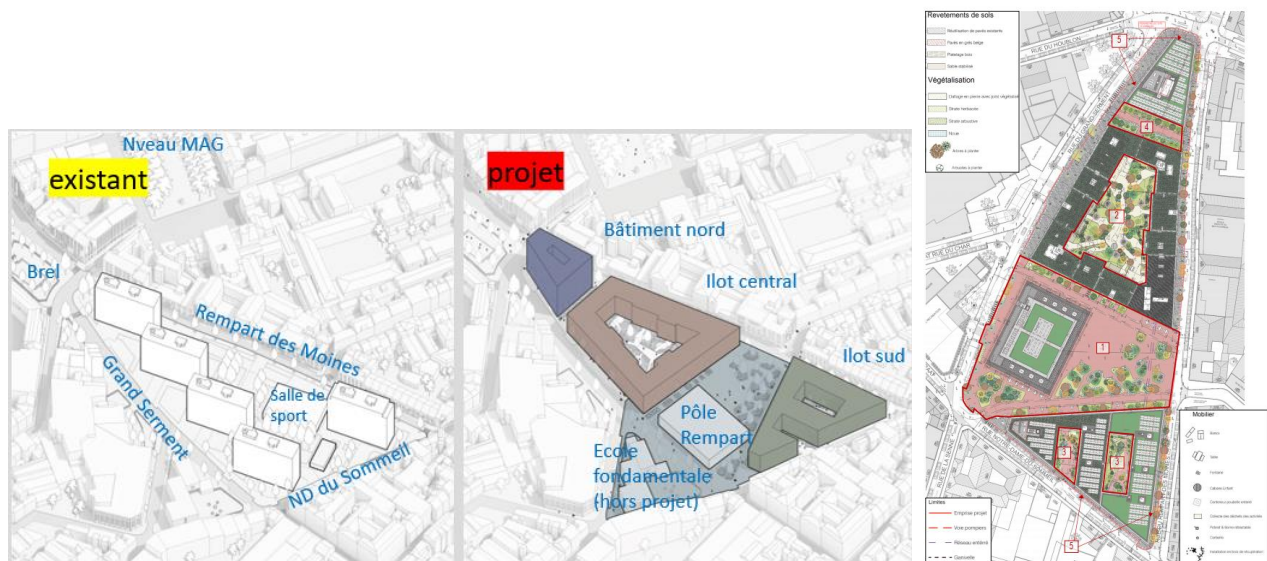
#### - Programme

Le projet prévoit la construction de nouveaux logements publics, sociaux et moyens, la création de nouveaux équipements d'intérêt collectif et d'activités sociales telles qu'une salle de sport avec brasserie, une ferme urbaine avec épicerie, une maison communautaire avec espace de cohésion sociale, un espace d'accueil pour seniors, un atelier de réparation pour vélos, une antenne d'information aux habitants du Logement Bruxellois, un atelier pour le cantonnier du Logement Bruxellois, un lavoir social, des locaux associatifs et un commerce de proximité. Le projet comprend la création d'espaces de stationnement souterrains pour autos, motos et vélos, l'aménagement des cœurs d'îlot en jardins paysagers collectifs ainsi que l'aménagement d'une nouvelle place et d'une ruelle piétonne publiques.

En termes de superficies, le projet envisage une densification importante, les m<sup>2</sup> hors-sol passant de 26.470 m<sup>2</sup> à 43.079,79 m<sup>2</sup>. Cette densification s'accompagne d'une emprise au sol plus importante des constructions, de 3.831,80 m<sup>2</sup> à 7.783,92 m<sup>2</sup> tout en proposant une diminution de la surface imperméable, de 10.558,76 m<sup>2</sup> à 7.692,09 m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Sa réalisation a été couronnée par deux prix d'architecture : le Belgian Awards 2003 et le 1er Prix du Prix Victor Horta 2004 dans la catégorie des immeubles non résidentiels.

## - Description des grandes lignes du projet



Implantation existante et projetée. A droite, plan paysager (extraits du dossier)

Le projet consiste en l'implantation de trois ensembles bâtis de logements (*bâtiment Nord*, *îlot central*, *îlot Sud*) constituant des déclinaisons de l'îlot bruxellois. Il prévoit également l'implantation d'un nouvel immeuble abritant divers équipements publics (*pôle Rempart*), en particulier une salle avec plateau omnisport en remplacement de la salle existante.

Les façades des nouveaux bâtiments sont composées de façon rationnelle, l'attention étant apportée aux matériaux de revêtement (briques pleines, parement architectonique) et à la chromatique des bâtiments, chacun se distinguant par une teinte différente. Une nouvelle structure d'espaces publics est proposée, ainsi que divers espaces non bâtis, végétalisés, intégrant entre autres la problématique de la gestion de l'eau et le développement de la biodiversité.

Le bâtiment Nord est annoncé comme un « bâtiment signal » de gabarit R+9 (77 logements moyens). L'îlot central comporte 149 logements sociaux et se développe suivant un gabarit R+5. Il intègre une série de petits équipements en pied d'immeuble (maison communautaire, lavoir public, espace senior, etc.) orientés vers la future place. L'îlot Sud se développe en gabarit R+5 et comporte 107 logements (sociaux et moyens). Il intègre en pied d'immeuble, orientés vers la place, un commerce, un local vélo et un local PCS.

### AVIS DE LA CRMS

Sur la faisabilité de la rénovation totale ou partielle des logements existants, le dossier conclut qu'une telle opération obligerait à réduire fortement le nombre de logements (-56% en cas de rénovation, -20% en cas de rénovation combinée à de nouvelles constructions), ce qui constituerait une perte significative par rapport à la situation actuelle. Le demandeur a donc opté pour la démolition/construction de l'ensemble du bâti tout en développant une réflexion relative à la nature de nouveaux îlots et de nouvelles formes urbaines au sein du tissu urbain.

De manière générale, la Commission n'est pas favorable à ce type d'opération en raison de l'ampleur des démolitions (d'autant plus dans un contexte patrimonial) et du préjudice à l'encontre des habitants et occupants, qui discrédite l'intention formulée de s'inscrire dans une démarche d'économie circulaire (récupération des châssis en acier, de revêtements de sol, etc.). Elle regrette que le rapport d'incidences n'ait pas mis davantage sur les potentialités et opportunités qu'offrait le bâti existant (malgré les défauts inhérents à l'urbanisation et aux constructions des années 70) pour procéder aux améliorations énergétiques, légitimes et nécessaires des logements et contribuer ainsi à l'effort énergétique que la Région bruxelloise entend relever en incluant le maintien du bâti existant. Cette opération est d'autant plus surprenante que les premiers projets



de rénovation de l'îlot « Rempart des Moines » remontent déjà à 1985<sup>2</sup>. Il est à regretter qu'autant d'années se soient écoulées depuis vu l'ampleur des destructions programmées, sans justification approfondie et convaincante de l'impossibilité de rénover et faire performer l'existant.

Toutefois, si le parti général ne peut être revu à la faveur d'une plus grande conservation (avec amélioration) du complexe actuel, la CRMS demande que les remarques et recommandations formulées ci-après soient prises en compte pour limiter l'impact du projet eu égard au contexte patrimonial environnant.

- En ce qui concerne l'implantation entraînant l'abattage de 67 arbres dont 5 ormes remarquables

A l'heure du réchauffement climatique et du plan canopée de la Ville de Bruxelles dont les objectifs sont de pérenniser le patrimoine arboré et augmenter la canopée de la ville, le projet prévoit l'abattage de 67 arbres dont 5 *Ulmus Glabra* repris à l'inventaire du patrimoine naturel de la Région. La CRMS s'en étonne et ne peut souscrire à un plan d'implantation qui fasse table rase du végétal présent sur le site. D'autant plus que le rapport phytosanitaire confirme qu'ils sont en bon état sanitaire et exceptionnels de par la rareté de l'espèce et les dimensions qu'ils présentent (hauteur de 14m et diamètre de couronne de 9m). Leur surface foliaire de par leur dimension exceptionnelle ne pourra être égalée par de nouvelles plantations avant de nombreuses années. Ils participent activement à rafraîchir l'air urbain.

**La Commission demande de revoir l'implantation des constructions et l'organisation des espaces publics de façon à conserver un maximum de sujets existants. L'intégration, en particulier, des cinq ormes protégés au sein de l'îlot central s'avère un potentiel pour le site.**

- En ce qui concerne le bâti (gabarits et traitement chromatique)



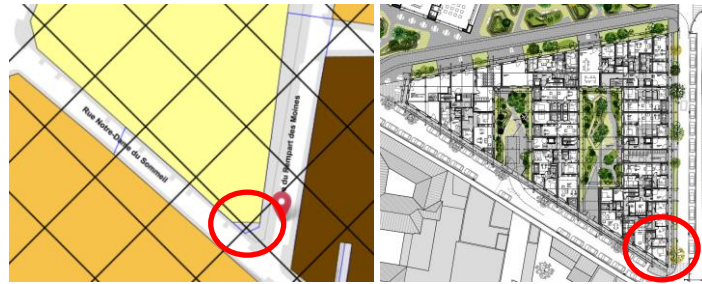
De gauche à droite : bâtiment nord, îlot central, pôle Rempart et îlot sud (extraits du dossier)

Les gabarits des immeubles de logements sont globalement beaucoup plus élevés que ceux des bâtiments situés en vis-à-vis (R+1+T au Rempart des Moines et R+2+T rue Notre-Dame du Sommeil). Ces sauts d'échelles sont motivés par la libération du sol pour la création d'espaces publics, en particulier la nouvelle place, tout en rencontrant les m<sup>2</sup> requis par le programme. Concernant le bâtiment nord, le gabarit monte à R+9 ce qui le distingue nettement de ceux des bâtiments du square J. Brel. La motivation avancée est celle de créer un « immeuble signal ». **La CRMS estime qu'un gabarit R+9 n'a pas lieu d'être en raison de la rupture d'échelle ainsi créée à cet endroit du quartier, tant pour l'impact sur les vues vers et depuis les édifices protégés à proximité (rue du Houblon et Nouveau Marché aux Grains) que pour les immeubles riverains et leurs occupants. Le gabarit devrait être ramené à R+5, équivalent aux gabarits des autres immeubles de logements du projet. En outre, vu l'occupation d'angle, la CRMS estime que des fonctions publiques ou d'équipements devraient occuper les premiers niveaux. Or ce n'est ici pas le cas. Le rez-de-chaussée est occupé par un logement, y compris avec chambre et salon orientés vers le square J. Brel, ce qui ne correspond pas au bon aménagement des lieux à cet endroit.**

**S'agissant de la question du « signal » ou du choix de distinguer chaque immeuble par une teinte différente, la CRMS n'y est pas favorable. Le quartier, particulièrement dense et aux typologies déjà fort variées, nécessite au contraire des interventions douces, harmonieuses et apaisées.**

<sup>2</sup> Ainsi qu'en 1999 : un projet de rénovation et de densification du site par des opérations tiroirs, à l'initiative du Logement Bruxellois (<http://www.pblondel.be/detail-projet/rempart-des-moines>).

- En ce qui concerne le traitement de l'angle du bâtiment Sud, rue Nord-Dame-du-Sommeil / rue Rempart des Moines



A gauche extrait du PRAS. A droite, rez-de-chaussée de l'îlot sud (extrait du dossier)

A cet endroit, l'alignement réglementaire à pan coupé n'est pas respecté, l'articulation entre les façades se faisant suivant une articulation à arrête vive. Le dossier justifie la dérogation au principe d'implantation à l'alignement de la manière suivante : « Dans la perspective d'une logique et d'une cohérence d'ensemble, l'angle sud-est de l'îlot est réalisé par une arrête vive au lieu d'un pan coupé de 3 mètres, ce qui permet de répondre convenablement à la densité programmatique exigée tout en assurant une continuité urbaine le long de la rue du Rempart des Moines et de la rue Notre-Dame-du-Sommeil. En effet, l'angle vif proposé permet une grande et généreuse typologie de logement de 5 chambres, qui renforce la mixité sociale et bénéficie aux grandes familles en manque de ce type de logement à Bruxelles. La géométrie de ce petit pan coupé, préalablement défini par arrêté royal, ne semble ni adapté aux formes urbaines du projet, ni en harmonie avec l'écriture architecturale de l'îlot Sud en particulier. Du point de vue programmatique, la réduction de la volumétrie urbaine en coupant l'angle de l'îlot représente la perte d'une surface habitable équivalente à 1 chambre par niveau ».

La CRMS rappelle que le pan coupé est un dispositif architectural essentiel de l'espace urbain du Pentagone. Apparue au tournant des XVIII<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> siècles, le pan coupé est un dispositif qui renvoie à l'idée de fluidité de l'espace urbain, singulièrement à l'augmentation de la visibilité des piétons et des voitures à l'approche d'un carrefour mais aussi une typologie qui permet de lisser la transition entre les façades. La CRMS remarque enfin que la géométrie de la « zone d'habitation à prédominance résidentielle » du PRAS reprend à cet endroit le principe du pan coupé.

**La Commission demande donc que l'immeuble sud s'implante à l'alignement réglementaire, sans empiéter sur le domaine public, et ce d'autant plus qu'il permettrait de retrouver un pan coupé qui se justifie particulièrement à proximité de l'ancienne Brasserie Van Dooren.**

- En ce qui concerne les intérieurs d'îlot



Vues des espaces publics projetés en intérieur d'îlot (extraites du dossier)

**La Commission juge le projet d'aménagement paysager des cœurs d'îlot trop peu qualitatif. Elle relève notamment le risque d'un manque d'ensoleillement vu la configuration et les dimensions des patios intérieurs, contrairement aux espaces ouverts actuels entre les blocs de logements, plus favorables au développement de la végétation et à la fluidité des circulations. Le projet devrait être revu de façon à offrir davantage d'aération et d'ouvertures vers et depuis les cœurs d'îlot et rendre les nouveaux espaces verts accessibles tant aux habitants des nouveaux logements qu'à ceux du quartier.**

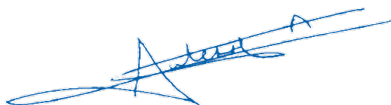
- En ce qui concerne l'actuelle salle de sport

Dans le cadre du démontage de la salle de sport, le RIE accompagnant la demande de permis d'urbanisme mentionne que « *sa structure demeure néanmoins intéressante et que le Collège a dès lors choisi l'option de la démonter pour la réutiliser dans un autre contexte* ».

La CRMS ne peut souscrire au principe de démonter un équipement d'intérêt collectif, construit il y a une vingtaine d'années à peine, en raison de la gêne occasionnée par sa localisation dans le nouveau projet. Une telle décision est d'autant plus incongrue qu'une nouvelle salle de sport est envisagée dans le projet.

***La Commission demande de revoir l'implantation des autres constructions et de maintenir la salle de sport à son emplacement actuel. La salle pourrait aisément être rénovée pour répondre à de nouveaux impératifs, le cas échéant.***

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



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président

c.c. à : [tjacobs@urban.brussels](mailto:tjacobs@urban.brussels) ; [wcollart@urban.brussels](mailto:wcollart@urban.brussels) ; [fekila@urban.brussels](mailto:fekila@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [avis.advies@urban.brussels](mailto:avis.advies@urban.brussels) ; [cvandersmissen@urban.brussels](mailto:cvandersmissen@urban.brussels) ; [mbadard@urban.brussels](mailto:mbadard@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [espacepublic@urban.brussels](mailto:espacepublic@urban.brussels) ; [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be)