



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

Bruxelles, 07/06/2023

N/Réf. : BXL22818\_709\_PU  
Gest. : GM/WC  
NOVA : 04/PFD/1796029  
Corr: Wout COLLART  
Julie NANNETTI-

**BRUXELLES. Rue du Rempart des Moines, Rue Notre-Dame du Sommeil, Rue du Grand-Serment, Rue du Houblon, Square Brel (= ZP Ancienne brasserie Van Dooren (Rempart des Moines et Notre-Dame du Sommeil))**  
**PERMIS D'URBANISME : Reconfigurer le site dit du Rempart des Moines**

### Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 19/05/2023, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 31/05/2023, concernant la demande sous rubrique.

La demande porte sur un projet de démolition/reconstruction d'un ensemble de 5 immeubles de logement sociaux, conçus en 1964-1966 par le Groupe Structures, pour construire un nouveau complexe de logements répondant aux normes actuelles. 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.

En 2021, une première demande de permis d'urbanisme pour un projet très similaire avait été instruite et soumise à l'avis de la CRMS (voir l'avis rendu par la CRMS en sa séance du 01/12/2021 [BXL22818\\_682\\_PU\\_RempartdesMoines\\_0.pdf](#) ([crms.brussels](#)). La nouvelle demande vise à répondre aux remarques formulées par la Commission de concertation lors de l'instruction de la demande précédente (avis CC du 09/03/2022).

Parmi les modifications apportées au projet, le seul point qui répond aux remarques formulées par la CRMS concerne l'implantation de l'immeuble situé à l'angle des rues du Rempart des Moines et Notre-Dame du Sommeil. La CRMS avait en effet demandé de respecter l'alignement prescrit et de prévoir, à l'angle, un immeuble à pan coupé. Cette remarque, également reprise dans l'avis de la Commission de concertation, a été prise en compte dans le nouveau projet. Les autres remarques formulées par la CRMS dans son avis du 01/12/2021 n'ayant pas été rencontrées, la CRMS réitère sur ces points son avis précédent :

#### 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.

1/3

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 misé 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>1</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)

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.**

- En ce qui concerne les intérieurs d'îlot

---

<sup>1</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>).

***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.

  
G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

  
C. FRISQUE  
Président

c.c. à : [wcollart@urban.brussels](mailto:wcollart@urban.brussels) ; [jnannetti@urban.brussels](mailto:jnannetti@urban.brussels) ; [lleirens@urban.brussels](mailto:lleirens@urban.brussels) ; [protection@urban.brussels](mailto:protection@urban.brussels) ; [avis.advises@urban.brussels](mailto:avis.advises@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)