Analyse du jeudi 10 février 2022

Rempart des Moines : tout casser pour tout caser ?

La Ville de Bruxelles et le Logement Bruxellois projettent une vaste opération de démolition-reconstruction du site du Rempart des Moines. Leur projet est beaucoup trop dense et fait table rase des qualités existantes (abattage de 67 arbres, « démontage » de la salle de sport qui a moins de 20 ans). L'ARAU demande moins de densité, moins de parkings et plus d'espaces (ou)verts : les habitants des quartiers denses du centre-ville ont aussi le droit de « respirer » !

La Ville de Bruxelles et la société immobilière de service public (SISP) Le Logement Bruxellois projettent une vaste opération de démolition-reconstruction du site du Rempart des Moines, un îlot situé dans l'ouest du Pentagone, aussi connu sous le nom de « 5 blocs ».
L'opération envisagée consiste à faire table rase sur l'entièreté du périmètre : démolition des 5 barres de logements sociaux datant des années 1960 (313 appartements) mais aussi « démontage » de la salle de sport (inaugurée en… 2002 !), abattage de 67 des 98 arbres.

Le projet de reconstruction consiste quant à lui à bâtir :

- 333 logements : 201 logements sociaux et 132 logements moyens
- Des équipements publics, dont une nouvelle salle de sport
- Quelques commerces
- 188 emplacements de parking pour voitures
- 852 emplacements de parking pour vélos

Critère	Ratio	Situation existante	Situation projetée	Différentiel
Superficie du terrain (en m²)	S	16.384		0
Superficie de planchers hors sol (en m²)	P	26.470	43.080	+16.610
Rapport P/S	P/S	1,62	2,63	+1,01
Emprise au sol (m²) (superficie de la projection au sol des constructions hors sol)	E	3.831	7.784	+3.953
Taux d'emprise (E/S)	E/S	0,23	0,48	+0,25
Superficie imperméable (en m²)	I	10.559	7.692	-2.867
Taux d'imperméabilisation	I/S	0,64	0,47	-0,17
Nombre d'emplacements pour véhicules motorisés	N	12	188	+176
Nombre d'emplacements pour vélos	n	0	852	+852

Par rapport à la situation existante, le projet envisage donc une très forte densification, de 16.610 m² supplémentaires, soit + 62,75 % ! Cette importante hausse se traduit par l'augmentation de l'emprise des constructions (perte de près de 4.000 m² d'espaces non bâtis au sol) et par des gabarits imposants, particulièrement pour le bâtiment situé à la pointe nord du site (à gauche sur l'image ci-dessous) qui s'élèverait à 32 m, soit bien plus haut que le bâti environnant. Dans la situation actuelle, les bâtiments sont situés en retrait par rapport aux rues ; les nouvelles constructions seraient quant à elles beaucoup plus proches des espaces publics, ce qui renforcerait l'effet d'écrasement que provoquent les immeubles élevés.

Au sujet de cet immeuble à la pointe nord, l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS)[1] est limpide : « 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. »

[1] https://crms.brussels/sites/default/files/avis/682/BXL22818_682_PU_RempartdesMoines_0.pdf

Avant d'exposer les demandes et propositions de l'ARAU, il est important d'essayer de comprendre pourquoi le Logement Bruxellois a laissé les 5 blocs se dégrader à un tel point et a ainsi laissé ses locataires vivre dans de mauvaises conditions pendant des années.

Un manque de prévoyance et des opportunités gâchées

Le projet actuellement soumis à l'enquête publique n'est pas le premier à avoir été élaboré pour le site du Rempart des Moines. Dans deux articles détaillés, publiés sur le site d'Inter-Environnement Bruxelles (IEB), l'historien et journaliste Raf Custers a reconstitué la « genèse » du projet actuel en rappelant les occasions manquées par la Ville de Bruxelles et le Logement Bruxellois de rénover les 5 blocs[2].

Jusqu'en 2008, c'était encore l'option de la rénovation qui était privilégiée, comme en témoigne cet extrait d'un document du Foyer Bruxellois (ancien nom du Logement Bruxellois) cité par Raf Custers : « L'hypothèse "démolition-reconstruction", sera un moment envisagée, mais jugée trop coûteuse, aussi bien en termes d'économie que d'impact social. On préférera une solution de rénovation lourde des bâtiments existants, associée à la construction de nouveaux logements ». Cette option de rénover s'appuyait notamment sur le travail de l'architecte Pierre Blondel qui, en 1997, avait élaboré un projet de rénovation/extension : « Tous les logements sont rénovés, reconditionnés, agrandis et équipés de terrasses, l'offre en surface étant

[2] *Rempart des Moines : une cité de logements sociaux à Bruxelles va disparaître*, 17 octobre 2017 ; *De la rénovation à la démolition : le Rempart des Moines, jouet de la politique*, 20 mars 2019.

diversifiée. De nouvelles façades sont dessinées, les espaces de jardins recomposés, une salle de sport s'intègre dans le nouveau jeu des volumes.[3] »
On ignore pourquoi ce projet n'a pas été mis en œuvre : seule la salle de sport sera finalement construite et inaugurée en 2002.

C'est en 2010 que s'opère la « bascule » avec la décision de la Ville de Bruxelles d'intégrer des logements de la Régie Foncière (c.-à-d. des logements moyens) sur le site du Rempart de Moines. Comme le relate Raf Custers, une étude est alors commandée au bureau AT Osborne qui, en 2012, propose 6 scénarios :

	Nombre de logements	**Type de chantier**	**Solde de logements**	**Prix en mio €**
Statu Quo	197	Rénovation lourde, sans agrandissement de la surface	- 117 logements sociaux	32,2
Basic	276	énovation lourde avec agrandissement de volumes. En cas de mix social, encore moins de logements sociaux.	- 38 logements sociaux	51,1
Must-1	314 logements sociaux	Rénovation avec agrandissements et construction neuve, nouvelle salle de sports. En cas de mix social, encore moins de logements sociaux.	Pas de perte de logements sociaux	67,3
Must-2	314 logements sociaux	Comme Must-1 mais avec démolition/reconstruction. Avec façades à rue.	Pas de perte de logements sociaux.	78
Should	384	Démolition/reconstruction. Nouvelle salle de sports.	314 logements sociaux + 70 logements moyens	94,4
Max	411	Démolition/reconstruction avec densification maximale. Nouvelle salle de sports.	341 logements sociaux + 70 logements moyens	99,7

Les documents actuellement soumis à l'enquête publique ne mentionnent aucun de ces éléments « historiques ». Par conséquent, nulle part n'est exposée la raison pour laquelle une rénovation, option n°1 jusqu'en 2008, est aujourd'hui jugée « impossible »… La justification exposée dans la note explicative est pour le moins succincte ; elle se limite en la reprise d'un extrait d'un rapport d'AT Osborne qui se conclut de la manière suivante :

> « Le choix d'une rénovation ne permettrait pas de satisfaire pleinement aux besoins et objectifs identifiés dans l'étude. Le choix d'une réduction du nombre d'étages, visant à alléger les charges sur les fondations, réduirait le nombre de logements à 138, soit une perte sèche de 176 logements (-56%) en regard de la situation actuelle. Compte tenu de l'implantation des immeubles sur le site, le choix d'une solution combinant rénovation et nouvelles constructions pourrait porter le nombre de logements à 250 tout au plus (soit -20% par rapport à la situation actuelle). Cette solution impliquerait par ailleurs une densification du site qui le priverait de son caractère ouvert actuel. »

[3] *3000 Foyers bruxellois. 75e anniversaire. le Foyer Bruxellois*, Les dossiers de la Fonderie n°2, 1997.

Cet extrait montre qu'il existe des possibilités de rénovation mais qu'elles ont été écartées non pas en raison d'« impossibilités techniques » mais bien car elles ne permettraient pas de « caser » l'entièreté du programme voulu par la Ville de Bruxelles. Il est par ailleurs curieux de constater que la dernière phrase de l'extrait parle d'une perte d'ouverture du site alors même que le projet actuel se présente sous forme d'îlots fermés et implique une diminution de près de 4.000 m² d'espaces ouverts au public…

Le rapport d'incidences (RIE) qui accompagne la demande de permis n'apporte aucun élément supplémentaire pour justifier l'opération de démolition-reconstruction : la partie consacrée à l'analyse de l'alternative consistant à rénover tient en une seule page, qui se contente d'un copier-coller de la note explicative ! On n'y trouve donc nulle trace d'un bilan carbone comparant les émissions de gaz à effets de serre de la démolition-reconstruction à celles de la rénovation. Or, il est aujourd'hui admis, tant par les représentants politiques que par les administrations, qu'un tel bilan est indispensable et qu'il doit constituer un élément prépondérant dans le choix de démolir ou de rénover, quelle que soit la taille des projets.

En résumé, le choix de la démolition-reconstruction ne se justifie pas tant par l'état de délabrement des bâtiments actuels (qui est malheureusement bien réel, faute d'entretien et de prévoyance) que par la volonté de « caser » un programme disproportionné sur le site.

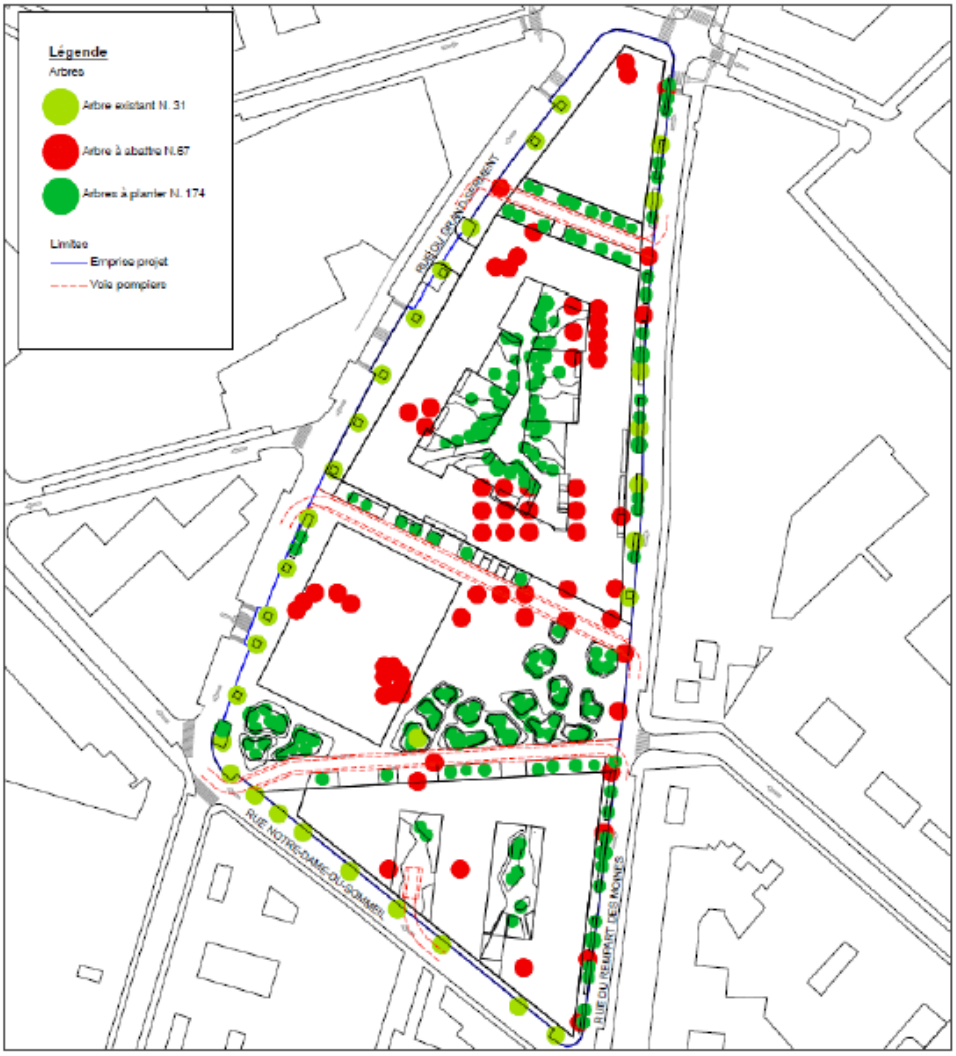
Un programme inadapté et trop dense, qui nie les qualités existantes du site

Au-delà de la démolition des 5 blocs de logements, le projet envisage de faire table rase sur la totalité du périmètre du site, ce qui se traduirait notamment par :

- Le « démontage »[4] de la salle de sport, qui a pourtant moins de 20 ans !
- L'abattage de 67 arbres (dont 5 ormes remarquables) sur les 98 comptabilisés : la quasi-totalité des 31 arbres maintenus sont en fait ceux qui sont situés en voirie ! (voir illustration ci-dessous extraite du RIE)

La CRMS dénonce fermement ce « démontage » de la salle de sport : « 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. »

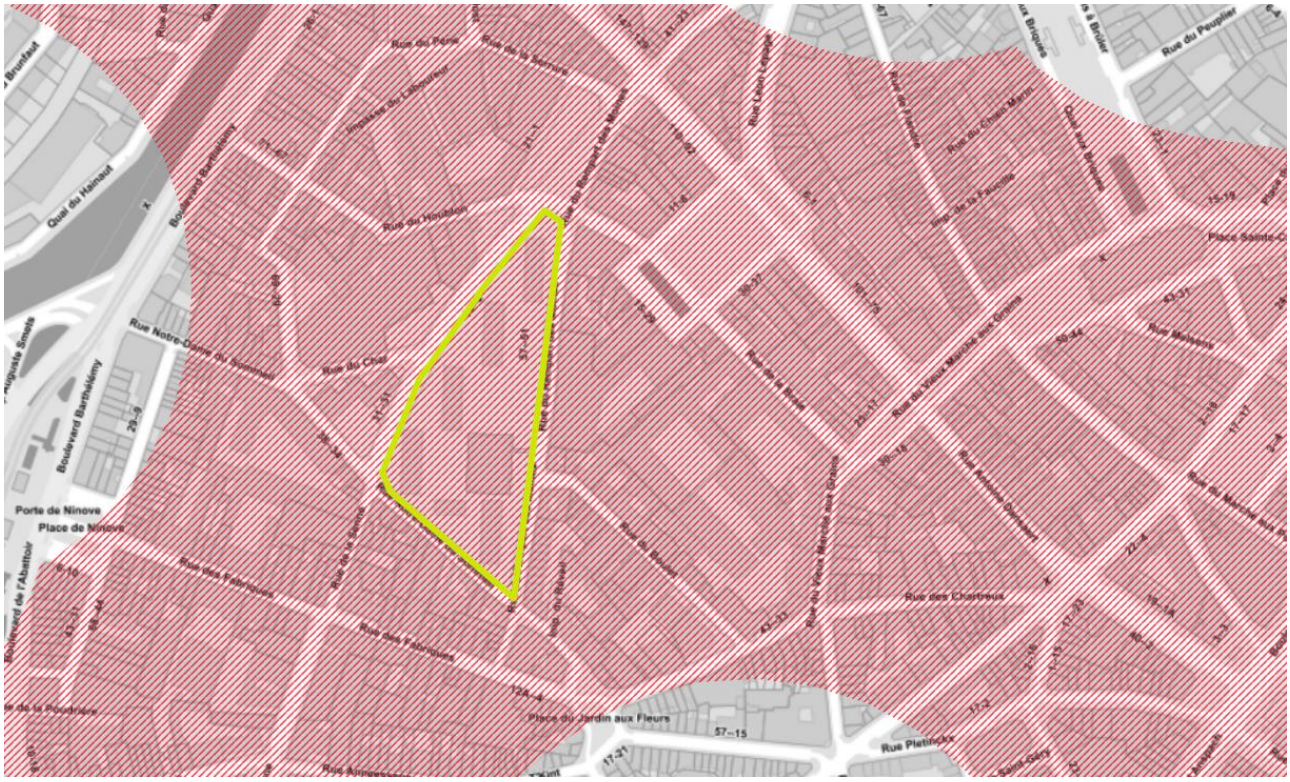
[4] Le RIE indique que « *Sa structure demeure néanmoins intéressante et le Collège de la Ville de Bruxelles a dès lors choisi l'option de la démonter pour la réutiliser dans un autre contexte.* »



Pourquoi n'avoir pas tenu compte des qualités existantes du site dans l'élaboration du projet ? Tout simplement car le programme, autrement dit le nombre de mètres carrés à « caser », a été défini *ex nihilo*. Sans tenir compte ni du site du Rempart des Moines ni du quartier dans lequel il se trouve. Comme le RIE le souligne, le site se situe dans un environnement très densément peuplé : « *La densité de population du secteur statistique au sein duquel se localise le site du projet, Nouveau Marché au Grain, était en 2020 de 15.997,61 hab/km²* ». A l'échelle plus large du quartier (Dansaert), cette densité est encore plus élevée : 17.105,34 hab/km² (à comparer avec la moyenne régionale de 7.500,65 hab/km²). Ces chiffres sont en partie le fait d'une forte croissance ces dernières années :

- Au niveau du secteur statistique du Nouveau Marché au Grain, la population est passée de 2345 habitants en 2000 à 3200 habitants en 2020 (+ 36,4 %) ;
- Au niveau du Quartier Dansaert, le taux de croissance annuel moyen sur la période 2014-2019 était de 1,56, soit plus du double de la moyenne régionale (0,76).

La densité du bâti et son emprise sont également très fortes dans le quartier qui se situe en « zones de carence en espaces verts accessibles au public » d'après la cartographie de Bruxelles Environnement (zones hachurées sur l'illustration ci-dessous).


Rue du Peuplier
Rue du Chat
Rue des Chartreux
Place du Jardin aux Fleurs
Rue Pletinckx
Porte de Ninove
Place de Ninove
Quai du Hainaut
Boulevard Barthélémy
Rue Notre-Dame du Sommeil
Rue du Vieux Marché aux Grains
Rue de la Senne
Rue des Fabriques
Rue du Rivage
Rue du Rempart des Moines
Rue du Chevalier Marin
Rue Melsens
Rue du Marché aux Porcs
Rue Antoine Dansaert
Rue Leon Lepage
Rue du Peuple
Rue de la Berwine
Impasse du Laboureur
Rue du Houblon
Rue du Pont
Rue du Canal
Rue du Rivage
Rue des Fabriques
Rue des Chartreux
Rue du Vieux Marché aux Grains
Rue Antoine Dansaert
Rue Melsens
Rue du Marché aux Porcs
Rue du Peuplier
Rue du Chat
Rue du Houblon
Rue du Rempart des Moines
Rue du Rivage
Rue du Canal
Rue des Fabriques
Rue de la Senne
Rue Notre-Dame du Sommeil
Rue du Vieux Marché aux Grains
Rue Pletinckx
Place du Jardin aux Fleurs
Rue des Chartreux
Rue du Chevalier Marin
Rue du Peuplier
Rue Melsens
Rue du Marché aux Porcs
Rue Antoine Dansaert
Rue Leon Lepage
Rue du Canal
Rue du Houblon
Rue du Rivage
Rue du Rempart des Moines
Rue du Vieux Marché aux Grains
Rue Pletinckx
Rue des Chartreux
Rue du Chat
Rue des Fabriques
Rue de la Senne
Rue Notre-Dame du Sommeil
Rue du Peuplier
Rue du Chevalier Marin

quiconque, à des logements offrant un maximum de confort de vie au sein d'un environnement qui permette de « respirer ».
Pour répondre à ce droit, le projet de la Ville de Bruxelles et du Logement Bruxellois doit être profondément modifié. Pour l'ARAU, les critères essentiels à respecter par le nouveau projet qui devra être élaboré sont de :

- **Diminuer la densité (le nombre de mètres carrés des constructions)**
  Le nombre total de mètres carrés doit être diminué jusqu'à un seuil qui permette de maintenir un maximum d'espaces non bâtis et publics sans pour autant construire des bâtiments élevés écrasant les alentours. Les bâtiments doivent être moins hauts et moins profonds que dans le projet actuel.
  La superficie actuellement dévolue aux logements sociaux (26.470 m²) doit être maintenue pour des logements sociaux.

- **Diminuer le nombre d'emplacements de parking**
  Le nombre de places de parking doit être revu fortement à la baisse. Le quartier est bien desservi par les transports en commun et compte de nombreuses places de parking public. D'après le RIE, le taux de motorisation dans le secteur statistique du Nouveau Marché au Grain est de 0,33 voiture par ménage. Dans une optique « volontariste » de réduction de l'usage de la voiture, le nouveau projet ne devra pas dépasser ce ratio pour déterminer le nombre de places de parking. Ajouter des dizaines de places de parking (176) comme le prévoit le projet actuel ne pourrait que générer du trafic supplémentaire, source de nuisances pour les habitants.

- **Maintenir la salle de sport et un maximum des arbres existants**
  L'ARAU se joint sur ce point à l'avis de la CRMS : « 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. »

- **Créer des espaces verts de pleine terre**
  Le projet actuel prévoit l'installation d'une ferme urbaine sur la toiture de la salle de sport. En diminuant la densité des constructions, il sera possible de créer cette ferme urbaine en pleine terre.

Les habitants des quartiers denses du centre-ville ont aussi le droit de « respirer » !

Atelier de Recherche et d'Action Urbaines asbl
Rue du Midi 165
B-1000 Bruxelles
T. +32 2 219 33 45
F. +32 2 219 86 75

info@arau.org
arau.org