



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. DPC : (corr. DPC : )

Réf. NOVA : (corr. DU : 17/pfd/648530 )

Réf. CRMS : AA/WMB10002\_EgliseSaintHubert\_645

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

**Objet :** WATERMAEL-BOITSFORT Avenue Delleur

Demande de permis portant sur la réhabilitation de l'église Saint-Hubert en lieu de culte, espaces d'équipements d'intérêt collectif et logements avec parking.

Permis d'urbanisme ▪ **Avis de la CRMS**

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 01/10/2019, reçu le 01/10/2019, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 16/10/2019.

***Le bâtiment***

L'Eglise Saint-Hubert a été construite en deux phases, début 20<sup>ème</sup> (entre 1909 et 1939), sur les plans de l'architecte Pierre Francois Langerock (1859-1923), architecte de la deuxième génération d'architectes de Sint Lucas (lire : <https://inventaris.onroerendergoed.be/dibe/persoon/3241>).

Construite dans un style néogothique brabançon, l'église Saint-Hubert bénéficie d'une forte présence visuelle. Située au centre historique de Boitsfort (Hondenberg - Maison Haute - Maison Communale), elle borde un axe structurant majeur (Avenue Delleur) et est visible depuis plusieurs endroits dans le paysage urbain de la commune et au-delà. Elle est reprise en ZICHEE et en zone de protection du parc Jagersveld ainsi qu'à la liste d'inventaire scientifique ; (<http://www.irismonument.be/fr/Watermael-Boitsfort.Jagersveld.A001.html>). Parmi les biens qui bordent son site, on retrouve, du côté du chœur, la maison personnelle de Georges Volckrick (Jagersveld, 13) dont le gouvernement a récemment pris acte d'une demande de classement.

Pour la réalisation de l'église, Pierre Langerock a combiné un langage plastique néogothique historicisant à l'usage d'éléments modernes pour l'époque (nouveaux matériaux, nouvelles méthodes de production et de construction). Cette combinaison se décline tant au niveau des espaces que de la méthode de construction et du détail architectural. L'église Saint-Hubert a subi peu de modifications au fil des années et demeure encore en grande partie dans son état d'origine. Elle est inoccupée depuis longtemps et désacralisée, à une petite partie près puisque seule la crypte est actuellement utilisée pour le culte. Un arrêté de Bourgmestre interdit l'accès à sa nef principale depuis 2010, pour des raisons de sécurité.

1/9



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

La commune vend l'église en vue d'y réaliser des logements complétés d'autres fonctions avec maintien d'un espace dédié au culte. L'église est un élément important dans le paysage de Boitsfort. Visible de nombreux endroits dans la commune, son clocher est emblématique et constitue un signal urbanistique fort. Actuellement, l'église a triste allure notamment à cause de la présence, depuis plusieurs années d'échafaudages. Sa rénovation permettra de lui rendre sa valeur ajoutée dans le paysage urbain.



Schmitt-Global View © SPRB - Centre de documentation BUP

#### **Historique du dossier et méthode de remise d'avis**

La CRMS a rendu un avis sur une première demande de permis lors de sa séance du 9 mai 2018. La CRMS est à présent interrogée sur un projet modifié. **Elle déplore que celui-ci soit assez similaire au précédent et juge que les modifications apportées, hormis pour l'implantation du parking, ne modifient pas substantiellement l'avis qu'elle a remis en 2018.** C'est donc, avec regret que ce même avis, de 2018, servira de support au présent avis, en 2019, avec identification **en mode révisions apparentes**, des modifications apportées. Aux photos du dossier précédent (2018) sont adjointes des photos du dossier 2019.

#### **Demande**

La demande concerne la réaffectation de l'église Saint-Hubert avec le maintien (et réaménagement) d'un espace dédié au culte au rez-de-chaussée **- et au + 1-** dans une partie du transept et du chœur, aménagement d'équipements d'intérêt collectif au rez-de-chaussée et création de **41 38** logements : **20 17 (?)** logements dans la nef, 16 logements dans le transept et le chœur et 5 logements dans la tour. La plupart des baies sont pourvues de remplages en pierre naturelle - éléments typiques du (néo-) gothique. Le projet prévoit la suppression de tous ces remplages et leur remplacement par des encadrements contemporains. La plupart des châssis sont remplacés. Il est prévu aussi de créer des terrasses, en toiture et sur l'enveloppe. Un nouveau volume de tour dans un style contemporain sera érigé à l'avant à côté de l'église, afin d'assurer l'accès aux parties situées en hauteur. A l'**arrière avant**, il est prévu la création d'un parking souterrain de **45 57** emplacements et **42 95** emplacements de vélos **et 5 emplacements de motos.**



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



2018 - Image indicative © extrait du <http://www.inside-development.be/projets-en-cours/projet-eglise-saint-hubert-bruxelles/#>



2019 – extrait du dossier de demande de permis

## Avis

Le principe d'une réaffectation, en équipements collectifs, logements et maintien d'espace dédié au culte est une belle opportunité de revitalisation de l'église. La CRMS y souscrit pleinement et s'en réjouit. Toutefois, la réussite de l'opération et son rayonnement futur, au niveau régional et national, suppose un juste équilibre entre le respect de l'édifice et de ses caractéristiques intrinsèques et le futur développement de l'édifice.

Pour la CRMS, malgré les modifications apportées au projet, l'exercice de ce juste équilibre n'est malheureusement absolument pas atteint. Son avis est **défavorable** sur la manière avec laquelle le



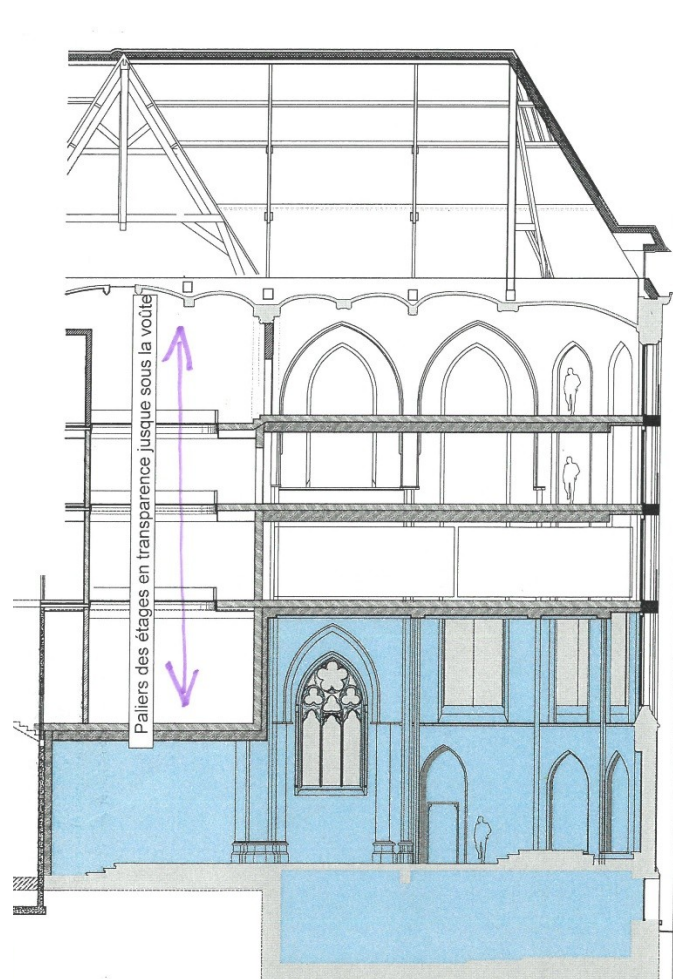
## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

programme et les nouvelles interventions se déclinent dans l'église, dont la compréhension des caractéristiques et fondamentaux ne semble pas avoir été un moteur suffisant de la réflexion. Le projet semble en effet principalement répondre à une maximalisation des nouvelles surfaces sans prise en compte ni méthodologie adaptée aux caractéristiques spatiales, architecturales, techniques et stylistiques des spécificités d'un édifice religieux et du cas particulier de cette église.

#### *Programme*

La densification souhaitée par le programme – et la réduction de 3 logements dans le projet modifié n'y change rien - suppose qu'absolument tout l'édifice soit rempli, La nef, le transept, les bas-côtés et le chœur - tous surmontés de voûtes sur croisées d'ogives - seront entièrement occupées (y compris les combles au-dessus des voûtes avec un niveau de mezzanine sous charpente !). La tour également sera dédiée à des logements. Cette densification suppose une surabondance de divisions horizontales et de cloisonnements. Nulle part, il ne sera encore possible d'apprécier la monumentalité et la hauteur de l'intérieur des lieux et d'apprécier ses jeux d'éclairage les plus emblématiques et la prestance de sa structure. Mettre 3 paliers transparents n'est pas une réponse satisfaisante. La CRMS le déplore. Même le seul espace qui reste dédié au culte hérite d'une spatialité purement fonctionnelle qui ne tire pas profit des dispositifs et éléments clés qui caractérisent une église et sa sacralité. L'augmentation du volume sur une double hauteur (10 m) dans le nouveau projet offre un peu plus de hauteur, certes, mais ne permet que de maintenir (seulement !) 4 vitraux. Cela demeure anecdotique par rapport à la densité du programme. Son accès n'a pas d'espace de dégagement et se fait directement sur une rue.



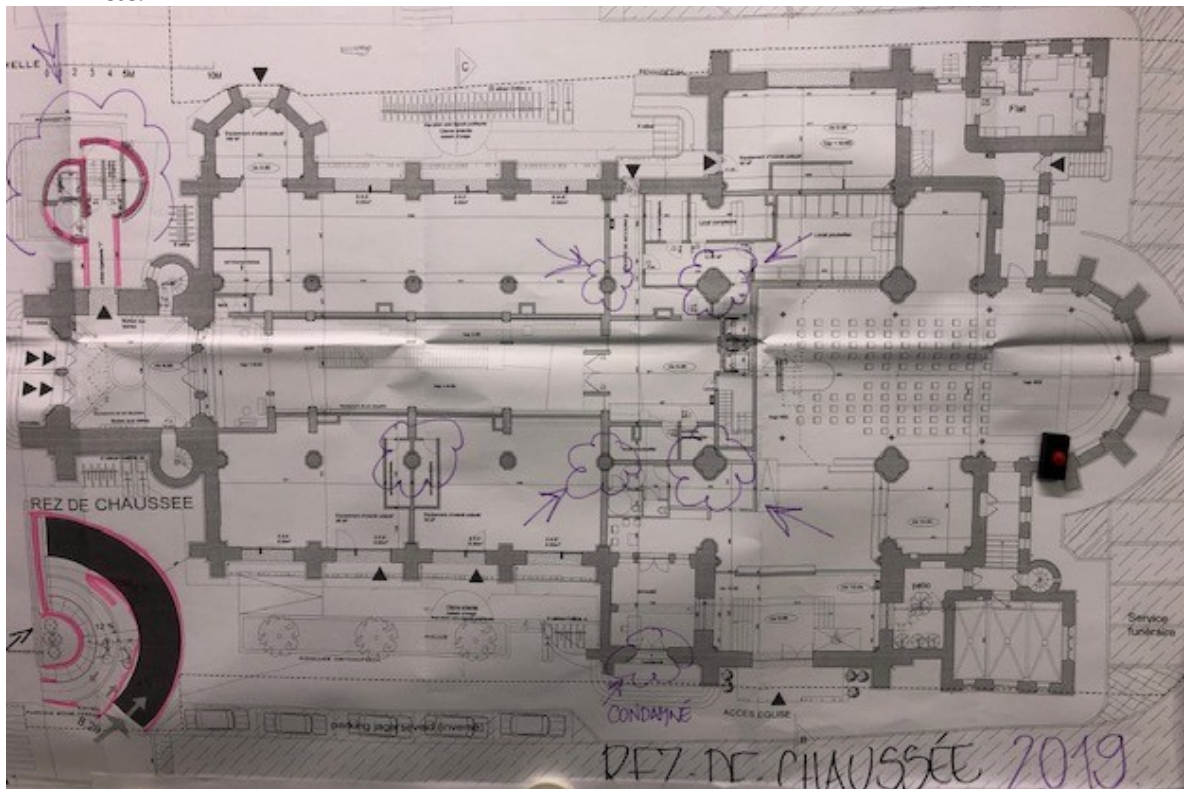


COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN  
2019 – extrait du dossier de demande de permis

*Structure et spatialité*

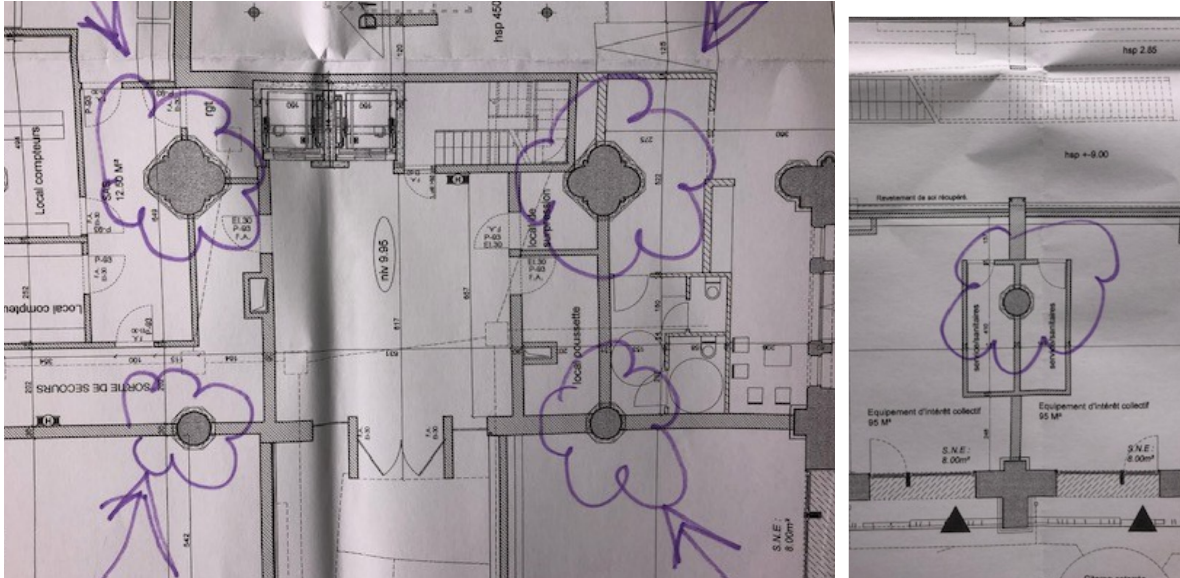
Malgré la légère révision des niveaux et la révision des plans pour une « meilleure prise en compte des éléments de décor », le projet ne tient pas compte de la rigueur et du rôle des éléments structurels (colonnes, pilastres, voutes, ...). Les divisions et l'organisation des aménagements interviennent comme si les surfaces disponibles étaient libres de tout système structurel participant d'une composition. Pour ne citer que quelques exemples :

- au rez-de-chaussée, les parois pleines des équipements collectifs, adossées de gaines techniques (!), gommant la lisibilité des colonnes, tant depuis les locaux collectifs que depuis le couloir de distribution;
- au rez-de-chaussée et aux étages, les colonnes se trouvent à de nombreux endroits incongrus (locaux poubelles, au droit de la rencontre de cloisons et de gaines techniques, devant les portes, à des endroits très peu heureux des logements, dans les salle de bains, ...) (sur les photos ci-dessous, qui sont des documents de travail et d'analyse de la CRMS, on peut observer que, même au rez-de-chaussée (le niveau qui permettait sans doute la meilleure prise en compte de l'édifice) plusieurs colonnes et piliers sont noyés dans des espaces techniques) ;
- il n'est pas suffisamment tenu compte de la présence des voûtes d'ogives ;
- l'espace dédié au culte hérite d'une spatialité de faible qualité, qui n'est pas à la hauteur de sa vocation, et sans lien avec la structure de l'édifice : la paroi de fond fait des chicanes, aucune verticalité ou monumentalité n'est maintenue, ... Le projet apporte ici quelques améliorations en hauteur mais en plan cela reste très faible. On observe des chicanes, une porte condamnée, les piliers principaux noyés dans des espaces techniques (cf. photo)
- la distribution des appartements est compliquée et sans lien avec la structure l'ordonnancement d'implantation des baies ;
- ...
- etc.





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



2019 - Documents de travail de la CRMS sur les documents papier extraits du dossier

### Enveloppe

Au niveau de l'enveloppe, les remplages des baies sont en grande majorité supprimés et de nouveaux châssis, très présents et aux divisions arbitraires sont installés. Des terrasses avec balcons sont créées. Ces modifications interviennent sans prise en compte des fondamentaux de la composition : axes, symétries, type de fenêtres et de remplages, présence ou non de vitraux ... Ceci banalise visuellement le volume de l'église. En toiture, le projet de creuser des terrasses est contraire à la typologie de l'édifice et est très dévalorisant considérant le caractère fermé et plein de la toiture qui couvre l'église et qui occupe une place importante au niveau du signal urbanistique. Bien que les baies s'alignent désormais sur les travées, la nouvelle proposition reste inacceptable et extrêmement dénaturante pour l'édifice. Creuser des terrasses est contraire à la typologie de l'édifice et est très dévalorisant considérant le caractère fermé et plein de la toiture



2018 - Image indicative © extrait du <http://www.inside-development.be/projets-en-cours/projet-eglise-saint-hubert-bruxelles/#>



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



2019 – extrait du dossier de demande de permis

Le projet ne tire pas profit des spécificités architecturales particulières de l'enveloppe de l'édifice, pour les exploiter au bénéfice de la qualité et de l'habitabilité et de l'originalité des logements. Habiter dans une église n'est pas anodin. La CRMS regrette que le projet n'exploite davantage pas cette opportunité.

### *Circulations verticales*

La nouvelle circulation verticale, flanquée dans une nouvelle tour - légèrement modifiée dans le nouveau projet certes - pose bon nombre de questions. La CRMS s'interroge d'abord sur les motivations qui ont conduit à ne pas utiliser la tour existante comme élément de circulation. Dans l'addendum à la note explicative complémentaire pp3, on lit qu'« il n'apparaît pas souhaitable du point de vue architectural, de placer la circulation dans l'édifice, car cela modifierait complètement l'architecture de l'église et sa tour puisque la tour devrait sortir du volume de la tour ». La CRMS reconnaît que ce choix permet de conserver la voûte d'ogive au niveau de l'accès du rez-de-chaussée mais constate surtout que la nouvelle tour et sa hauteur démesurée se justifie par le choix d'occuper toute la tour avec des logements. En outre, elle constate que le geste fort de dédoubler la tour ne s'accompagne pas d'un parti clair de circulation dans l'ensemble du bâtiment. Le choix d'extraire les circulations verticales de l'édifice pourrait éventuellement se justifier par une meilleure valorisation de son intérieur. Mais ce n'est absolument pas le cas. Visuellement, le principe de la construction d'un tour d'ascenseur à côté du clocher est très important. Elle sera visible de partout, dans le magnifique paysage culturel de Boitsfort. Une étude d'impact est essentielle. Et pourtant, la tour dans sa partie haute, ne dessert in fine que 3 logements : T10, T11, et T12 !

### *Intérieur*

Il ne reste plus rien de la spatialité, de l'architecture et de la monumentalité intérieure de l'église : les coupes du bâtiment sont à ce sujet éloquentes ! Le réaménagement d'églises peut se faire de manière créative, afin de représenter une valeur ajoutée pour le patrimoine. En l'occurrence, ce n'est absolument pas le cas. L'espace de prière dans l'abside est d'une grande banalité, et la densité des plans rend impossible toute valorisation intérieure de l'édifice.



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



Intérieur de l'édifice 1972 © phototèque IRPA

### Paysage

Au niveau paysager, le projet de construction d'un parking souterrain avec création d'un espace vert accessible au public (servitude publique) devrait faire l'objet d'une réflexion plus approfondie en ce qui concerne ses accès et son aménagement paysager afin de ne pas dénaturer le caractère urbanistique, paysager et patrimonial du lieu. La rampe d'accès d'entrée du parking et la sortie piétonne concourent à fragmenter et dévaloriser l'espace vert, sans compter les risques pour la préservation des arbres qu'il convient de ne pas négliger. La modification la plus importante du projet est d'avoir transféré le parking à l'avant de l'église sous son parvis plutôt qu'à l'arrière sous la zone verte existante, qui ne fait désormais plus partie du projet. L'ampleur de ce parking est liée à la densité du programme et la CRMS craint que les images 3 D ne rendent pas une perception réelle de l'encombrement et de l'esthétique des rampes qui, une fois placés les signalétique et éclairages de sécurité ad hoc, risquent d'être bien plus pénalisantes que ce que le projet ne laisse penser. Ce point mérite le plus grand soin d'intégration, de qualité et de détail.

### Conclusion

Sans mettre en cause le principe d'une réaffectation de l'église Saint-Hubert en équipements collectifs, logements et maintien d'un lieu de culte, la CRMS est défavorable à la manière dont le projet ambitionne cette transformation. La charge du programme, beaucoup trop dense, et la faible prise en compte des spécificités de l'édifice religieux, de son architecture et de sa spatialité, constituent sans aucun doute les principaux écueils du projet.

L'espace de l'église a été considéré comme un volume brut disponible, mais l'édifice ne se prête pas à une telle approche. Il doit être tenu compte de la morphologie et de la structure particulière du lieu et de ses caractéristiques architecturales et stylistiques. L'optimisation des m<sup>2</sup> ne peut pas primer sur l'approche délicate et spécifique qui doit dicter l'intervention. Tel que présenté, le projet concourt à une perte totale de la spatialité intérieure de l'édifice (espaces, jeux de lumière, verticalité, monumentalité, volumétrie, ...), à la banalisation de son enveloppe extérieure (suppression des remplages et altération systématique des baies sans évaluation de leur valeur, terrasses et balcons peu intégrés...) et à la dévalorisation de sa toiture (création des grandes terrasses, ...). La transformation a également un grand impact sur la silhouette de l'église (construction d'un volume de tour supplémentaire à côté du clocher existant). L'aménagement du toit du parking de même que le raccord à son environnement reste à préciser.





## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

La CRMS recommande de revoir profondément le projet en la faveur d'un juste équilibre entre édifice ancien religieux et nouvelles affectations. De cette confrontation, itérative, naîtra l'importance du programme admissible. On ne peut intervenir justement qu'avec une meilleure compréhension des spécificités de l'édifice. Si audace et interventionnisme comptent évidemment parmi les clés de la réussite du projet, le respect et la compréhension de l'édifice ancien doit également être un incontournable. Il s'agit de renouer davantage avec les principes majeurs qui ont dicté les fondamentaux de la composition.

La CRMS demande aussi de développer la question paysagère et de repenser l'aménagement du parking dans ce contexte.

L'église Saint-Hubert sera la première église à bénéficier d'une réhabilitation en logements d'une telle envergure en Région Bruxelloise. Cela constitue une magnifique opportunité pour la réussite d'un projet porteur. La CRMS espère que la réorientation du projet permettra de définir une conduite d'intervention à la hauteur du lieu et de sa présence urbanistique emblématique sur le territoire communal et régional.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

c.c.

Urban – DG – Mme B. Waknine  
Urban / DPC. (M. T. Wauters - Mme M. Kreutz – Mme M. Muret)  
Urban. – D.U. (M. T. Jossart, Mme A. Coppieters)  
Cabinet du secrétaire d'Etat au Patrimoine : M. S. Thielen (cellule urbanisme) : [sthielen@gov.brussels](mailto:sthielen@gov.brussels)  
Bma : (M. K. Borret [kborret@perspective.brussels](mailto:kborret@perspective.brussels) ; [bma@perspective.brussels](mailto:bma@perspective.brussels))