

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry WAUTERS

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 15/09/2025

N/Réf. : JET20018_747_PREA

Gest. : A. Heylen

V/Réf. : 2283-0012/09/2025-318PR

Corr DPC: C. Criquilion

E. Demelenne

JETTE. Avenue de Jette, 225 – Anc. couvent des Rédemptoristes (arch. Dhaeyer, 1903-1905)

(= inscrits sur liste de sauvegarde comme *ensemble*, totalité de l'église façades, toitures et certaines parties intérieures du couvent et *site*, le jardin entourant le bien)

AVIS PREALABLE : Avant-projet de restauration, transformation réaffectation globale

Avis de principe de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 28/08/2025, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 03/09/2025, concernant la demande sous rubrique.

CONTEXTE PATRIMONIAL



Localisation du projet (© Brugis) et vues globales (© Google Streetview)

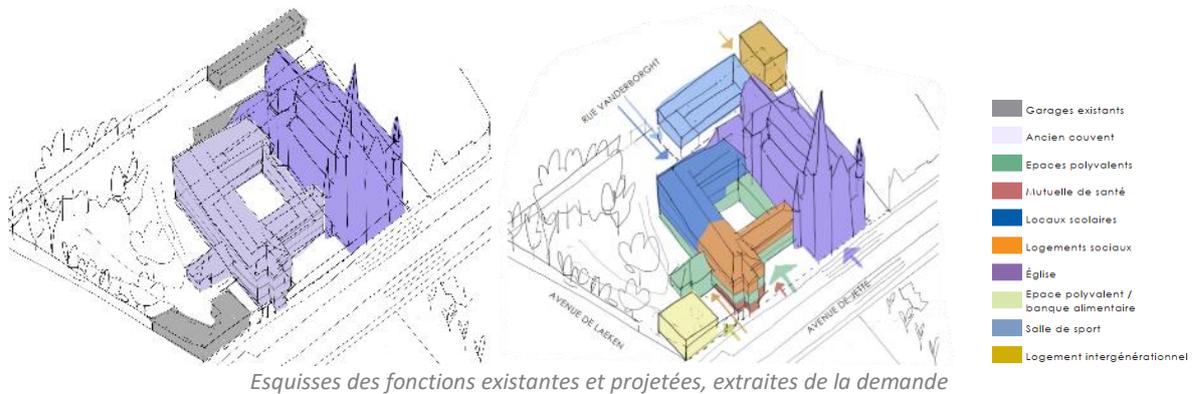
L'arrêté du 15/06/2000 inscrit sur la liste de sauvegarde, comme ensemble, la totalité de l'église Sainte-Madeleine ainsi que les façades, la toiture et certaines parties intérieures du couvent, à savoir : l'oratoire ainsi que les espaces de circulation et les escaliers du cloître, et comme site, une partie du jardin entourant le bien et le jardin du cloître.

L'église et le couvent ont été construits entre 1903 et 1905 en style néo-gothique, d'après les plans de l'architecte Georges Dhaeyer pour l'ordre des Rédemptoristes. Accessible depuis l'avenue de Jette, l'ensemble est ceint d'un mur de clôture continu qui longe les avenues de Jette, de Laeken et la rue Vanderborgt. L'espace périphérique intra-muros correspond aux anciens jardins.

L'ensemble est bien préservé. Il a été peu transformé, si ce n'est l'ajout, depuis les années 1970, de garages et de locaux de stockage en fond de parcelle et quelques transformations mineures apportées aux façades.

Le couvent a perdu sa fonction d'origine en 2022. Depuis, le Diocèse de Bruxelles, qui est à l'initiative du projet, met les bâtiments à disposition d'associations sociales. La gestion de l'église est restée du ressort de l'unité pastorale.

LA DEMANDE

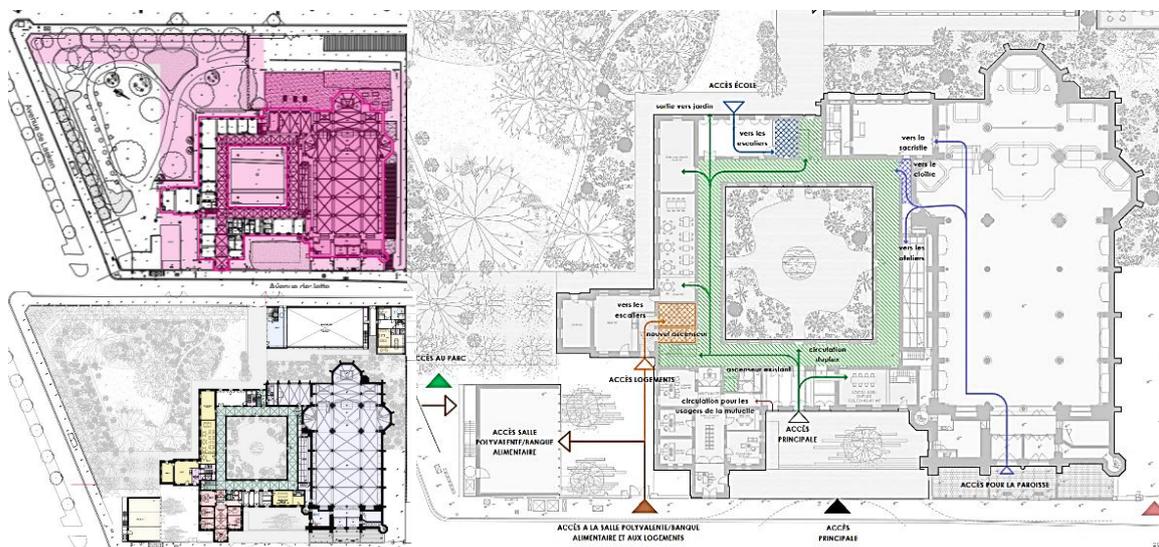


Le projet porte sur la réhabilitation du couvent en un ensemble mixte, comprenant des locaux polyvalents, des espaces pour une mutuelle de santé, des locaux scolaires ainsi que des logements.

À l'intérieur du couvent, des accès différenciés, des circulations distinctes ainsi que des nouvelles cloisons sont prévus pour assurer l'indépendance fonctionnelle des différentes entités, et se conformer aux normes de sécurité (incendie, fonctionnements autonomes, etc.). L'ensemble sera desservi par deux nouveaux noyaux de circulation verticale, implantés respectivement à côté des cages d'escaliers historiques. Ces dernières ne seraient maintenues en fonction qu'entre le rez-de-chaussée et le premier étage, réunis dans un même compartimentage en duplex. Au-delà de ce niveau, les escaliers seraient conservés comme éléments patrimoniaux, mais mis hors usage.

Le projet intègre également le réaménagement du jardin du cloître, de l'ancien jardin méditatif et des zones intra-muros. Les annexes ajoutées depuis les années 1970 seront démolies et trois nouvelles constructions sont projetées : un bâtiment polyvalent (banque alimentaire), un immeuble de logements et une salle de sport semi-enterrée. De nouvelles connexions visuelles et fonctionnelles, impliquant des démolitions et/ou percées dans le mur de clôture, sont proposées pour assurer une meilleure ouverture sur le quartier, notamment par :

- la création d'un parvis d'entrée du côté de l'avenue de Jette,
- l'aménagement d'un accès supplémentaire au site à l'angle des avenues de Jette et de Laeken,
- l'organisation de deux accès depuis la rue Vanderborgh.



Délimitation des zones inscrites sur la liste de sauvegarde, projet d'aménagement du rez-de-chaussée et schéma des circulations, extraits de la demande

AVIS

La CRMS salue l'initiative de réhabiliter l'ancien couvent des Rédemptoristes qui, par son imposante architecture néogothique, son mur d'enceinte continu et ses jardins, constitue un ensemble patrimonial et urbanistique majeur pour la commune de Jette et, plus largement, pour le nord de la Région. Elle souscrit aux orientations programmatiques de l'avant-projet, qui semblent particulièrement bien adaptées et appropriées au site, ainsi qu'aux intentions de renforcer les liens entre le couvent et son environnement, ce qui contribuera positivement à la dynamique du quartier.

Cependant, si le programme est accueilli très favorablement, il demeure prématuré de se prononcer sur le niveau de détail présenté dans le dossier, notamment parce que la CRMS estime que certaines grandes options — notamment concernant les accès et circulations, le jardin, le mur de clôture et les nouvelles constructions — sont développées sans reposer sur une évaluation suffisante des valeurs patrimoniales, à l'échelle du site et de son contexte urbanistique. Cette observation avait déjà été formulée lors de la réunion de projet du 31/03/2023. Par ailleurs, les exigences SIAMU devront être évaluées en parallèle des développements des différentes options pour garantir aussi qu'elles peuvent s'organiser dans le respect du patrimoine.

À ce stade, la Commission formule déjà plusieurs remarques sur les grandes lignes de l'avant-projet, dont il faudra tenir compte lors de l'affinement de l'évaluation patrimoniale ainsi que dans la révision du projet qui en découlera.

- **La valeur de l'entrée historique au couvent ainsi que sa liaison visuelle et fonctionnelle avec le couloir du cloître**



Porche d'entrée du couvent (© Google Street View)

La CRMS n'est pas favorable à la condamnation de la distribution originelle (cloisonnement et transformation en bureaux) au profit du nouvel accès depuis le futur « parvis ». Elle demande d'adapter le projet de manière à préserver un rôle et un statut à l'entrée historique du couvent, ainsi que sa continuité avec les circulations internes. Percée dans un volume en saillie, cette entrée - qui constitue le pendant architectural de l'accès à l'église - joue un rôle déterminant dans la lecture et le fonctionnement de l'ensemble. Reliée au couloir périphérique, elle s'ouvre par ailleurs sur l'une des principales perspectives vers le cloître, élément protégé et central dans la composition du couvent.

- **La valeur du cloître, de son jardin et de ses circulations**

La Commission souligne l'importance de mieux documenter et préserver les caractéristiques du cloître, notamment les circulations (déambulatoire), les rythmes d'ouverture et de fermeture, les types de baies ainsi que le caractère intimiste du jardin (espaces inscrits sur la liste de sauvegarde).

Au rez-de-chaussée, il s'agit des circulations mais aussi des perspectives et du rythme des baies du cloître, indissociables des voûtes d'ogives. Ces espaces ne devraient pas être autant ouverts par de nouveaux percements, ni favoriser une traversée complète, car cela serait contraire à leurs caractéristiques patrimoniales. Les nouvelles ouvertures, si elles s'avèrent nécessaires, devraient être conçues de manière plus subtile et respectueuse de leurs valeurs patrimoniales .



Couloir du cloître, photo extraite de la demande

Si le couloir de déambulation reste continu au rez-de-chaussée, le projet prévoit, dès les étages, que les différentes fonctions ou affectations s'accompagnent d'un cloisonnement, ce qui risquerait de rompre la continuité visuelle et fonctionnelle des couloirs. La CRMS recommande de développer ce point en s'appuyant sur une évaluation plus fine de la valeur de chaque niveau. De toute manière, il conviendra, dans les couloirs, de respecter le rythme des portes et fenêtres ainsi que le principe de circulation. Une étude approfondie des circulations originelles permettrait de mieux guider les choix. Le compartimentage des escaliers historiques à partir du second étage qui constitue, par ailleurs, une piste intéressante devrait y être intégrée.

➤ **La valeur du mur d'enceinte, à l'échelle du site et de son contexte urbain et paysager**



Vue depuis la rue Vanderborgt sur le mur de clôture et sur l'arrière du couvent (© Google Streetview)

Le mur d'enceinte, quasi continu et rythmé par des pilastres, possède une grande valeur architecturale et patrimoniale. Édifié en brique, il repose sur une plinthe en pierre bleue bouchardée en gros relief, dont le calepinage épouse le relief de l'espace public. La même pierre est utilisée pour les couvre-murs, le couronnement des pilastres et les éléments d'écoulement d'eau. Sa matérialité, son rythme et sa modénature témoignent d'une mise en œuvre particulièrement soignée et constituent un ancrage patrimonial et urbanistique fort, conférant tout son sens à l'implantation du couvent dans le tissu urbain et préservant l'atmosphère singulière des espaces verts intérieurs.

L'ouverture du site sur le quartier, bien que positive, ne peut se faire au détriment de cet élément. Son maintien n'est par ailleurs pas incompatible avec des enjeux d'accessibilité et d'inclusivité : de nouveaux percements peuvent être envisagés à condition d'être plus ponctuels et mieux intégrés, y compris dans leurs détails architecturaux. La suppression de pans entiers du mur ou leur remplacement par des « illusions » de clôture, comme prévu à certains endroits dans l'option 1 de l'avant-projet, ne saurait être acceptée.

Dans cette optique, la Commission demande d'adapter le projet du parvis envisagé avenue de Jette. Prévu en remplacement du jardin intérieur situé entre l'entrée de l'église et celle du couvent, ce parvis transformerait l'espace intra-muros en une zone d'accueil ouverte sur l'avenue. Si la création d'une zone d'accueil, de rencontre et d'un appel à cet endroit est intéressante, elle doit s'organiser avec un plus grand respect du mur, qui participe à la typologie du site et à sa valeur, à l'échelle du bâti et de la ville. Il s'agit aussi de ne pas concurrencer les grilles et les reculs existants devant l'église et de garantir une articulation qualitative entre les différentes zones d'accès.



Parvis donnant sur l'avenue de Jette (© Google Street View et esquisse extraite de la demande)

Dans cette même logique, la CRMS rend un avis défavorable sur l'esquisse de nouvelle construction de la banque alimentaire, dont la configuration, marquée de façades sur rue aveugles, compromet l'angle formé par les avenues de Jette et de Laeken. Situé au croisement de deux axes structurants, ce point d'articulation revêt une importance architecturale et urbanistique particulière, situé à l'avant plan d'une perspective remarquable sur le couvent et son église. La Commission n'accepte pas la disparition d'une portion très significative du mur, remplacée par une nouvelle construction assortie d'une large grille d'entrée. Cet accès, placé en retrait de l'alignement, fait disparaître le rôle structurant de l'angle, et compromet la qualité et l'intimité du jardin de méditation. Si l'implantation d'un volume bâti à cet endroit peut être envisagée, elle doit être repensée en relation plus étroite avec le couvent, dans le respect du mur existant, et à l'échelle du contexte urbain environnant.



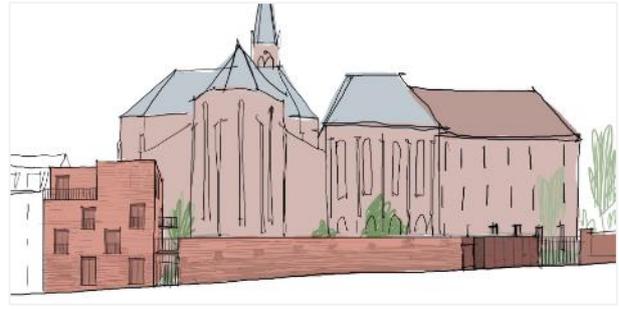
© Google Street View et esquisse extraite de la demande

➤ **Poursuivre l'étude des nouvelles constructions**

La Commission approuve et se réjouit de la démolition des garages et annexes, constructions tardives et de faible qualité architecturale, dont la suppression contribuera à revaloriser le site. Elle est favorable au principe des nouvelles constructions, sous réserve toutefois d'une meilleure évaluation de leur impact matériel et d'une intégration plus soignée de leur expression architecturale, afin d'assurer une insertion plus fine et harmonieuse vis-à-vis du couvent et de l'échelle du contexte urbain.

Du côté de la rue Vanderborgt, un travail spécifique s'impose sur l'expression de la salle de sport et des logements projetés, situés en vis-à-vis du chœur de l'église. Leur articulation avec les bâtiments conventuels et le jardin devra être précisée pour préserver la qualité patrimoniale et visuelle de l'ensemble. Sur la rue, la continuité du mur de clôture doit être préservée à hauteur de la salle de sport, conformément aux observations formulées sur ce mur.

L'implantation d'un bâtiment résidentiel peut être envisagée à condition qu'il s'intègre plus harmonieusement à l'alignement traditionnel de la rue. Dans sa configuration actuelle, le bâtiment apparaît trop envahissant par rapport à l'église et introduit une rupture significative dans la façade avant. Enfin, pour le bâtiment destiné à la banque alimentaire, voir les recommandations précédentes.



© Google Streetview et esquisse extraite de la demande

➤ **Poursuivre l'élaboration du projet de réaménagement paysager**

Les jardins du site présentent une valeur patrimoniale et paysagère majeure et constituent des éléments essentiels à la compréhension et à l'identité du couvent. Ces espaces clos sont marqués par une ambiance calme et intimiste, protégés des bruits de la ville par la continuité du mur d'enceinte. Ils possèdent un microclimat spécifique et abritent une grande variété d'essences : le grand jardin comprend plusieurs arbres de première grandeur, est bordé de massifs arbustifs ornementaux et structuré par des alignements de platanes le long de l'avenue de Jette et de marronniers le long de la rue Vanderborgh. Ces typologies sont représentatives des jardins conventuels de la fin du XIX^e siècle et doivent être préservées, voire renforcées dans le projet final.

Parmi les éléments remarquables, le jardin intérieur du cloître doit retrouver sa configuration initiale en plan orthogonal et conserver son caractère fermé et confidentiel, sans être transformé en espace de circulation. Son aménagement devra s'inspirer de l'état historique, à confirmer par l'analyse de photographies anciennes, et respecter les principes traditionnels de composition, tout en permettant une évolution maîtrisée des plantations. Le jardin de méditation, organisé autour d'un tracé circulaire destiné à la lecture du bréviaire, et clôturé par un mur continu, doit aussi maintenir sa quiétude. La grotte de Lourdes, historiquement précédée de bancs, joue un rôle symbolique et mémoriel et mérite également une attention particulière.

Tout comme pour le bâti, l'esquisse actuellement présentée ne permet pas d'évaluer le projet en toute connaissance de cause. La Commission recommande la réalisation d'une étude préliminaire approfondie, comprenant au minimum un relevé précis de la situation existante, une analyse paysagère et historique des espaces plantés et de leur articulation avec les bâtiments conventuels (documents graphiques et d'archives), ainsi qu'un inventaire détaillé des plantations, arbres et arbustes, avec une attention particulière aux zones les plus remarquables, comme l'espace qui précède la grotte.

Cette étude doit également intégrer de nouveaux paramètres liés à l'évolution des jardins dans le cadre du nouveau programme, notamment la gestion des eaux pluviales (y compris l'implantation éventuelle de citernes), la circulation des services de secours et ses incidences sur le tracé et les revêtements des chemins, l'usage futur des jardins, et l'implantation éventuelle de nouveaux chemins ou espaces de détente, en veillant à la protection du système racinaire existant. L'objectif n'est pas de figer la situation mais de fonder les options sur une meilleure connaissance et ainsi permettre le développement futur des jardins et de leurs nouveaux usages et enjeux tout en préservant leur valeur patrimoniale, leur identité et leur qualité paysagère.

➤ **L'importance également de l'étude des détails**

Il sera également nécessaire d'étudier les spécificités et l'état de conservation global des composantes matérielles du site, y compris celles non concernées par la demande, telles que l'église et l'oratoire, afin de disposer d'une vision complète du site et d'assurer la cohérence du projet.

La Commission souligne l'importance d'un niveau d'analyse et de connaissance patrimoniale approfondi, fondé sur des études spécifiques. Ceci concerne notamment les châssis et les vitraux. Les propositions

soumises à ce sujet apparaissent globalement positives, mais elles devront s'appuyer sur un examen rigoureux de leur faisabilité et de leur impact, y compris dans le détail. Il s'agira, par exemple, d'évaluer la possibilité d'élargir la feuillure pour permettre l'intégration de vitrages plus performants, de définir des solutions adaptées pour la protection des vitraux, et de préciser les dimensions et l'implantation des nouvelles fenêtres de toiture.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



S. VAN ACKER
Président

c. C. à : ccriquillion@urban.brussels ; edemelenne@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; crms@urban.brussels ;