

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Monsieur Th. WAUTERS
Direction des Monuments et des Sites –
B.D.U.

C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1

B – 1035 BRUXELLES

V/Réf. : FB 2076-0012/08/2016-512PU

N/Réf. : JMB/ETB-2.24/s.597

Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : ETTERBEEK. Chaussée de Wavre, 508 : maison Félix Hap.
Demande de permis unique. Avis préalable de la CRMS.
Dossier traité par Françoise Boelens (D.M.S.).

En réponse à votre demande du 6/12/2016, nous vous communiquons l'avis **préalable** émis par notre Assemblée en sa séance du 14/12/2016.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 mars 1995 classe comme monument la totalité de la maison Hap sise chaussée de Wavre 508 à Etterbeek et l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 2000 classe comme site le jardin Jean-Félix Hap à Etterbeek.

SYNTHESE DE L'AVIS CRMS

Témoignage exceptionnel d'une résidence bourgeoise néoclassique du XIXème et de son évolution dans le temps, l'intérêt patrimonial de la maison Hap réside dans la cohabitation, la cohérence et la qualité des différentes interventions qui ont marqué son histoire de 1859 à 1908.

La CRMS se réjouit que la propriété ait trouvé une nouvelle destination publique et encourage sa nouvelle affectation. Toutefois, dans un souci d'équilibre entre la nouvelle affectation et la préservation de ce patrimoine remarquable, la CRMS demande que la diversité des éléments du programme soit réduite et que certains éléments du projet soient revus. En synthèse :

Aux sous-sols :

- ne pas abaisser le niveau de sol des caves;
- ne pas y installer de cuisine.

Au rez-de-chaussée :

- la création d'un accès et cheminement PMR à partir de la façade latérale est accepté à condition de respecter un maximum d'éléments, d'aménager un accès perpendiculairement à la façade latérale, de conserver la fenêtre d'imposte tripartite et de réutiliser le garde-corps existant ;
- la démolition de l'escalier de service est acceptée à condition de respecter un maximum d'éléments et de refermer la trémie (premier étage) selon les règles de l'art et en évitant le faux-vieux ;
- préserver et valoriser la cuisine existante ;
- réduire les dimensions de l'ascenseur prévu ;
- enlever la totalité de la cloison du bureau des employés et placer le cas échéant une grande feuille de verre en respectant la corniche ;
- la protection du vitrail devra être détaillée ;

Au premier étage :

- préserver la cage d'escalier principale ;
- la prolongation de la cage d'escalier vers le deuxième étage est acceptée mais sera discrète depuis l'extérieur et restituera une cohérence des éléments de décors sans faux-vieux ; l'ouverture de la fenêtre en façade avant sera garantie ;
- préserver le conduit de cheminée correspondant à la cuisine du rez-de-chaussée pour ne pas compromettre sa réhabilitation ;
- préserver les planchers existants.

Au deuxième étage :

- préserver en conservant sur place ou en réutilisant le cas échéant les larges planches des planchers qui seraient démontés au 2^e étage.

Façade et toitures

- mieux intégrer les ouvertures en toiture en respect des typologies anciennes
- Au niveau de la façade latérale, on conservera la corniche sur toute sa longueur
- Les accès PMR s'organiseront dans le respect maximum des façades et abords.

Techniques

- pas de renforcement systématique des planchers du premier et deuxième étages.
- pas d'installation d'un système de chauffage et de ventilation à double flux mais utiliser les capacités techniques de la maison pour la ventilation, conserver les corps de chauffe anciens encore en place et éventuellement les compléter par de nouveaux radiateurs en fonte.

Décors

- les éléments supprimés devront être documentés, soigneusement démontés et conservés.
- Les techniques de restauration, conservation des éléments de décors n'ont pas été abordées en séance.

Contexte

Dans le cadre du Contrat de Quartier durable Chasse-Gray, trois demandes de permis uniques seront introduites : l'une concernant le jardin, la deuxième concernant l'orangerie (intérieur et extérieur) et la dernière concernant la maison en totalité.

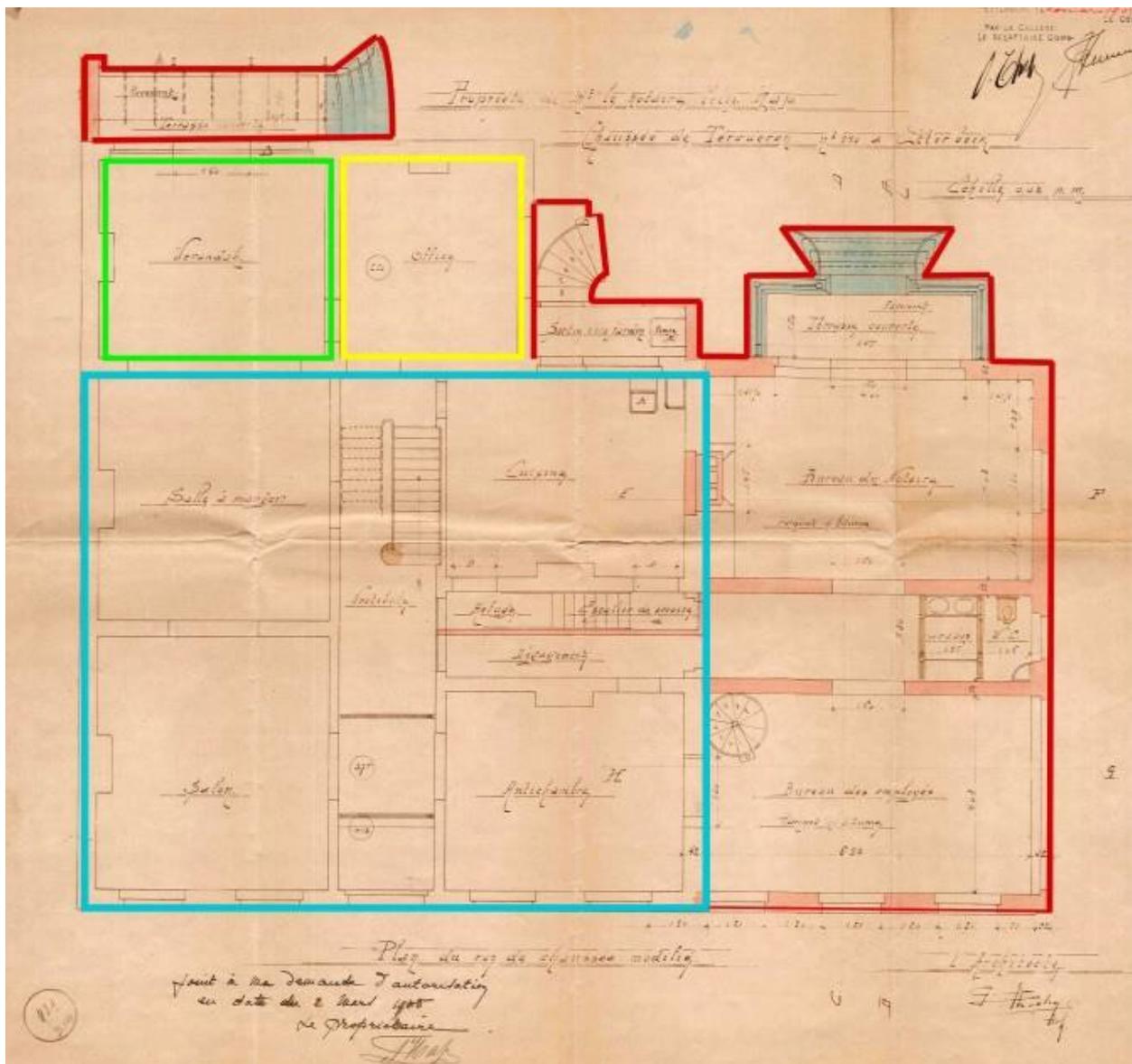
Pour mémoire, la CRMS a émis un avis préalable en sa séance du 9 novembre 2016 concernant le projet de réaménagement du jardin. Elle y encourageait la requalification du jardin, souscrivait aux grandes lignes du projet et formulait quelques remarques. La présente demande d'avis préalable ne concerne que la maison.

Historique du bien

Maison bourgeoise de style néoclassique édifée au tournant des XIX^e et XX^e siècles (1859-1908) par une famille de notables allie une aile professionnelle à un programme domestique traditionnel. Elle présente encore de nombreux décors anciens et son fonctionnement d'antan est encore clairement lisible. L'étude historique réalisée par Mme M-P Dusausoy a défini plusieurs phases de construction :

- En 1804, Albert-Joseph Hap (1774-1861), brasseur et maire d'Etterbeek, achète une propriété formée de vastes terrains dominés par un petit château de plaisance remontant au XVI^e siècle.
- Phase 1859 : construction du premier noyau de la maison. François-Louis Hap, fils d'Albert-Joseph, notaire, brasseur et également bourgmestre de la commune d'Etterbeek, introduit un permis de bâtir afin de construire une maison et son mur de clôture le long de la chaussée de Wavre (anciennement chaussée de Tervueren). Il s'agit du noyau de la future maison Hap
- Phase 1877-1894 : agrandissement du premier noyau. Une aile a été construite en façade arrière, probablement entre 1876 et 1894. Il est possible que François-Louis Hap l'ait fait construire en 1884 simultanément à la construction d'une nouvelle maison mitoyenne (actuel n° 506 chaussée de Wavre).
- Phase 1900-1905 : construction d'une véranda à l'arrière. Après le décès de François-Louis Hap en 1899, son fils Félix (1865-1930), notaire et conseiller communal, effectue une série de travaux. Une annexe vitrée est ajoutée au volume initial : elle correspond à la véranda actuelle. Sa disposition engendre une enfilade de trois pièces.

- Phase 1905 : ajout de la partie notariale par l'architecte G. Thoelen. Félix Hap décide d'agrandir l'ensemble en ajoutant des travées en façade latérale mais également différentes annexes en façade arrière.
- Phase 1908 : construction de la bibliothèque à l'entresol par l'architecte A. Goovaerts.
- Phase 1909-1930 : menus travaux par Félix Hap. En 1909, une série de petits travaux sont entrepris et dans les années 1910-1920, on note le placement du gaz et de luminaires.
- Phase 1930-1988 : travaux d'entretien et adaptations mineures par Jean Hap, fils de Félix. A partir de 1960, le parc est ouvert aux personnes âgées et dès 1971, le parc est ouvert au public.
- 1988 à aujourd'hui. Après le décès de Jean Hap en 1988, sa veuve continue d'habiter la maison jusqu'en 1995. Ensuite, la maison est louée pendant 6 ans à des artistes et étudiants. Le mobilier est dispersé. La Commune devient entièrement propriétaire de l'ensemble en 2003. La maison est actuellement vide et inoccupée.



Bleu : phase I : 1859

Jaune : phase II : 1877-1894

Vert : phase III : 1900-1905

Rouge : phase IV : 1905

© M.-P. Dusausoy

Description du projet

Le projet est développé dans le cadre du Contrat de Quartier durable Chasse-Gray : la maison accueillerait des fonctions socio-culturelles variées (pôle inter-cultures).

Aux sous-sols :

Il est prévu de baisser le niveau de sol existant de 35 cm pour bénéficier d'une hauteur de 2,45 m sous plafond pour permettre l'habitabilité de futurs locaux : une cuisine avec accès vers le jardin, des sanitaires (+ couloir) et un local de classe. Cette intervention nécessite la pose d'une nouvelle dalle étanche et la mise en place de micro pieux sous toute la longueur des murs. Des sondages doivent être exécutés pour déterminer la morphologie exacte et la profondeur des fondations

Au rez-de-chaussée :

Les principales transformations se situent au niveau du couloir du notaire (entre le bureau et la salle des guichets). Elles impliquent la disparition du sanitaire de 1905, de la cage de l'escalier de service et de l'escalier lui-même, ainsi que l'adaptation de la cuisine existante. Le couloir actuel a été modelé lors de deux phases d'intervention. Dans sa première partie du côté vestibule d'entrée, il appartient à la première phase de construction de la maison (1859). De l'autre, il résulte des transformations réalisées par Félix Hap en 1905. À cette époque, l'escalier de service était enfermé dans un ensemble de cloisons finement ouvragées de façon à créer deux espaces distincts respectivement destinés à l'accès à l'escalier de service et à l'accès aux bureaux.

Il est proposé de créer un accès à la maison pour les personnes à mobilité réduite via le couloir du notaire car le vestibule est précédé de plusieurs marches. Ce couloir se trouve au même niveau que l'allée longeant le bâtiment et menant au jardin. Une nouvelle porte serait donc aménagée en façade latérale. Cette option implique la création d'une petite plate-forme (avec garde-corps) protégeant l'accès au niveau inférieur, la suppression du sanitaire en bout de couloir et la suppression de la cage d'escalier de service et de l'escalier à tous les niveaux pour obtenir la largeur réglementaire de 120 cm vers les salons. Cela suppose également la réfection de l'allée extérieure en pavés plats.

La cuisine existante se caractérise par la présence d'équipements et de mobilier d'origine (cheminée au soubassement carrelé, cuisinière antique, armoires anciennes) et par un accès direct au jardin. Il est proposé d'y installer des vestiaires et de placer un ascenseur à l'emplacement du monte-charge. L'ascenseur suppose un encombrement plus important que le monte-charge.

Il est proposé de délimiter trois zones différentes au sein des deux espaces en enfilade du bureau des employés : la première partie du guichet du côté du vestibule ainsi que la partie côté vitrail seraient ouvertes au public. La zone médiane serait quant à elle réservée aux personnes occupant le bureau du premier étage. Il est également proposé que les personnes s'adressant au guichet puissent apprécier le vitrail qui clôt cette séquence. A cet effet, une feuille de verre serait installée à l'intérieur de la baie de la cloison qui divise actuellement l'ancien bureau des employés.

Au premier étage :

L'escalier de service existant serait démolé jusqu'au deuxième étage. Un nouvel escalier serait implanté au niveau de la troisième travée de gauche en façade avant. Le mur faisant face à l'escalier principal serait entièrement ouvert sur toute la largeur disponible entre les deux refends. Tous les planchers seraient renforcés (enlèvement des planches, doublement des solives et repose des planches).

Au deuxième étage :

Il est proposé d'aménager une salle polyvalente ainsi que le logement du concierge. Cette intervention implique de nouveaux percements en toiture à front de rue et en façade latérale ainsi que le renforcement de tous les planchers.

En outre, il est proposé de remplacer le système de chauffage composé de radiateurs et de convecteurs installés dans les cheminées par un système de chauffage et de ventilation avec double flux.

Etudes

Une pré-étude générale a été menée par différentes équipes spécialisées de l'IRPA en 2015. Elle s'articule en deux volets :

1. une étude sur l'évolution des décors des pièces principales : rez-de-chaussée, cage d'escalier principale, bibliothèque à l'entresol. Celle-ci a déterminé que les interventions datées de 1905 sont

identiques dans le bureau des employés, le local avec lequel il communique au premier étage et la salle des guichets. Dans ses conclusions, l'IRPA recommande la restauration des décors issus de l'intervention de Félix Hap (phase 1905).

2. une étude spécifique sur les différents matériaux composant ces décors comprenant un constat d'état, l'identification et des conseils de conservation et de restauration, un rapport de conservation préventive :
 - au niveau des sols, ont été analysés les carrelages (en terre cuite, en ciment, en céramique), les mosaïques, les tapis et les parquets. Les tapis plains du salon à rue et de la salle à manger sont des tissages mécaniques (deux décors floraux différents dans un camaïeu de bordeaux et d'ocre sur fond beige) en mauvais état de conservation.
 - au niveau des murs, ont été analysés les toiles marouflées, les peintures décoratives, les peintures d'imitation, les papiers peints, les lincrusta ou papiers cuir, les rideaux et les baldaquins, les vitraux et les manteaux de cheminées en pierre.

Avis de la CRMS

La propriété Hap (maison et jardin) est un témoignage exceptionnel de résidence bourgeoise néoclassique du XIX^{ème} et de son évolution dans le temps. Occupée par la même famille sur plusieurs générations, les différentes interventions au fil de son histoire ont été réalisées dans un souci constant de cohérence d'ensemble et d'homogénéité. C'est ce qui fait la richesse actuelle de la maison. Bien que dégradée, elle est parfaitement préservée.

La CRMS se réjouit que la propriété ait trouvé une nouvelle destination publique et encourage sa nouvelle affectation. Toutefois, dans un souci d'équilibre entre la nouvelle affectation et la préservation de ce patrimoine remarquable, la CRMS demande que la diversité des éléments du programme soit réduite. Il s'agit en effet de préserver le monument historique d'interventions trop lourdes sur le plan patrimonial. Dans cette même logique, la CRMS plaide pour la redistribution de certains éléments de programme en fonction des caractéristiques, de l'organisation et des décors de la maison.

Aux sous-sols :

La CRMS demande que l'on renonce à l'aménagement d'une cuisine en sous-sol avec accès vers le jardin puisqu'il existe une cuisine remarquable au rez-de-chaussée, disposant elle aussi d'un accès au jardin. Dans le respect de la logique organisationnelle de la maison, la réhabilitation et l'usage de la cuisine existante sont amplement justifiés. En outre, indépendamment des réaménagements projetés, la maison nécessite la résolution de problèmes de stabilité marqués tant à l'extérieur qu'à l'intérieur (la façade arrière a tendance à se déverser vers le jardin). Dans ce contexte, la CRMS n'est pas favorable au rabaissement du sol de cave (justifié par l'aménagement de locaux – dont la nouvelle cuisine) qui suppose de lourdes modifications des fondations. La CRMS demande de renoncer à cette intervention.

Au rez-de-chaussée :

Le souhait de rendre la maison accessible aux PMR est bien entendu partagé et soutenu par la CRMS. Bien que les transformations liées à sa création (en façade et cheminement dans la maison) supposent de facto la condamnation d'éléments anciens, la CRMS demande que le projet vise des solutions les plus respectueuses possible des éléments d'origine : finitions murales, menuiseries, sols,.... La CRMS demande d'étudier un accès perpendiculaire à la façade latérale, la conservation de la fenêtre d'imposte tripartite, une menuiserie de porte soignée intégrée à l'architecture des façades et la réutilisation du garde-corps existant dans la nouvelle configuration. Elle demande aussi d'étudier une réduction des dimensions de l'ascenseur prévu (180 x 180 cm) qui ne laisserait que des espaces résiduels sur deux de ses côtés.

La CRMS plaide aussi pour l'enlèvement de la cloison du bureau des employés, tardive et relativement inesthétique. Cette intervention permettrait de retrouver les proportions initiales de l'espace. Le placement d'une grande feuille de verre (de hauteur limitée pour laisser la corniche libre) pourrait assurer la division de l'espace. La protection du vitrail devra être étudiée.

Tel que cité plus haut, la cuisine existante, de très belle facture, devrait être préservée et réhabilitée dans sa fonction originelle.

Au premier étage :

Suite à la démolition de l'escalier de service, la CRMS demande de veiller à refermer sa trémie (au niveau du plancher du premier étage) dans les règles de l'art et dans un souci de mise en valeur des éléments de décor, en évitant le faux-vieux et en réutilisant le cas échéant les larges planches des planchers qui seraient démontées. Malgré la création de deux volées supplémentaires en façade avant vers le deuxième étage, le volume de la cage d'escalier principale devra être préservé. Les nouvelles finitions devront s'harmoniser avec les décors conservés. Le nouvel escalier devra être disposé de manière à rester discret depuis l'extérieur et à permettre l'ouverture de la fenêtre (façade avant). Le conduit de cheminée correspondant à celui de la cuisine au rez-de-chaussée sera préservé afin de ne pas compromettre la réhabilitation de celle-ci. Les planchers existants (pour partie à larges planches) seront conservés et éventuellement complétés en prélevant des lattes au sol du grenier.

Au deuxième étage :

L'enjeu patrimonial des greniers est secondaire, et permet, le cas échéant, la récupération de certains matériaux (ex : les lattes de plancher).

Façade et toitures

La distribution des ouvertures en toiture doit être affinée afin de garantir leur bonne intégration : respecter la typologie des tabatières anciennes (plus hautes que larges, en acier, dans le profil des toitures). Au niveau de la façade latérale, on conservera la corniche sur toute sa longueur. Les accès PMR s'organiseront dans le respect maximum des façades et abords.

Techniques

La haute valeur patrimoniale de la maison justifie que l'on renonce à des dispositions techniques telles que l'installation d'un système de chauffage et de ventilation avec double flux dont la mise en œuvre impacterait les qualités du monument. La CRMS demande que les dispositifs anciens, intégrés aux décors (ex : radiateurs en fonte ouvragé), soient maintenus, réhabilités et éventuellement complétés de manière intégrée. Le CRMS demande également que le programme soit revu de telle sorte que le renforcement systématique de tous les planchers des premier et deuxième étages ne soit pas nécessaire. Démontez, renforcer et remonter les planchers est une intervention trop lourde dans un contexte de valeurs patrimoniales.

Décors

En tout état de cause, les éléments historiques qui seraient supprimés devront être documentés, démontés soigneusement et conservés. La CRMS ne s'est, à ce stade du dossier, pas prononcée sur les techniques de restauration des éléments de décors (tapis plains, textiles, papiers décoratifs, ...). Ce point devra faire l'objet d'une analyse spécifique.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie à : - B.D.U. – D.M.S. : Mme Françoise Boelens