

**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.601

Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : ETTERBEEK. Chaussée de Wavre, 508 : maison Félix Hap.  
Rénovation et restauration ; problème de stabilité  
**Avis préalable de la CRMS.**  
*Dossier traité par Françoise Boelens (D.M.S.).*

En réponse à votre demande du 9/03/2017 et suite à la réunion du 3/03/2017, nous vous communiquons l'avis **préalable** émis par notre Assemblée en sa séance du 15/03/2017.

*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.*

*L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 2000 classe comme site le jardin Jean-Félix Hap à Etterbeek.*

### **Historique du dossier**

Pour mémoire, la CRMS avait émis un avis préalable en sa séance du 9 novembre 2016 concernant le projet de réaménagement du jardin programmé dans le cadre du Contrat de Quartier durable Chasse-Gray. Elle a ensuite émis un avis préalable en sa séance du 14 décembre 2016 concernant la restauration générale de la maison. La présente demande s'inscrit dans la continuité de ce dernier avis et ne concerne également que la maison.

A terme, il est prévu d'introduire trois demandes de permis unique : l'une concernant le jardin, la deuxième concernant l'orangerie (intérieur et extérieur) et la dernière concernant la maison en totalité.

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).

Le programme de réaffectation se résume comme suit :

- Au sous-sol : cuisine participative, classe et locaux annexes (sanitaires, vestiaire) ;
- Au rez-de-chaussée : salles de réception, guichets et bureaux ;
- Au premier étage : classes et bureau permanent ;
- Au deuxième étage : grande salle polyvalente, appartement du concierge et locaux techniques.

## Description du projet

### Aux sous-sols

Une cuisine participative reste prévue aux sous-sols alors que la CRMS avait demandé qu'elle occupe l'ancienne cuisine du rez-de-chaussée, toujours en place et qui offre une luminosité naturelle, une hauteur sous plafond identique à celle des salons et un accès direct au jardin et potager. La CRMS estime que la superficie de ces deux espaces est quasi identique si l'on considère l'encombrement des banquettes dues à l'abaissement du sol dans la cuisine projetée en cave. De plus, l'implantation en cave suppose la démolition d'un mur porteur.

L'abaissement du niveau de sol existant de 35 cm pour augmenter la hauteur sous plafond à 2m 45 (actuellement 2m10) et permettre un accès PMR était prévu sur la quasi totalité des caves. Le projet a été revu pour rabaisser seulement deux espaces : la future cuisine et le local 'environnement' côté jardin. Ce rabaissement pourrait s'effectuer sans devoir abaisser les fondations via une nouvelle dalle bordée de banquettes, lesquelles enroberaient les semelles de fondation. Cette option n'a pas encore été reportée sur les plans de sorte que son implication sur l'accès au jardin n'a pas encore été étudiée. Or, il semble que la banquette empêcherait l'ouverture de la porte et/ou que celle-ci n'offrirait plus une hauteur libre suffisante.

### Au rez-de-chaussée

Un nouvel accès PMR est prévu via le parc, perpendiculairement à la façade latérale dont une baie de fenêtre existante serait transformée en porte. A l'intérieur, les principales transformations liées à ce nouveau cheminement PMR se situent au niveau du couloir du notaire (entre le bureau et la salle des guichets) et impliqueraient la disparition du sanitaire datant de 1905, de portes intermédiaires, de la cage de l'escalier de service et de l'escalier lui-même. Les revêtements de sols sont également concernés.

La cloison encageant l'escalier de service et les murs sont divisés en deux registres séparés par une cimaise en bois peinte. Le soubassement est garni d'un papier peint à léger relief, le registre supérieur est enduit et peint. Les menuiseries étaient initialement peintes en faux bois vernis. Le sol des deux parties du couloir est constitué par des mosaïques en marbre bordées par des liserés de couleurs différentes.

Dans la première travée du couloir, côté vestibule d'entrée, le sol à créer à la place des volées d'escalier et de la composition en mosaïques serait remplacé par un béton lissé et les décors muraux seraient déposés pour être remplacés par un matériau contemporain. Dans la partie intermédiaire, l'ensemble des décors de 1905 serait remis en valeur. Dans la dernière travée, occupée par les sanitaires de 1905, l'ensemble des parties anciennes serait caché sous des panneaux en Gyproc. La cloison intermédiaire serait démontée et le sol remplacé par un béton lissé.

Le raccord du plafond à la cloison à démonter encageant l'escalier de service n'a pas été étudié (le plafond possède-t-il une corniche qui s'appuie sur la cloison à démonter ?).

***La CRMS n'approuve pas cette intervention qui aboutira à un traitement d'une grande incohérence et à une perte de valeur patrimoniale importante. Elle demande de réétudier les raccords entre les parties restaurées dans leur état Félix Hap (1905-1912) et les tronçons de couloir traités de manière contemporaine pour que l'ensemble préserve une unité de composition. Tous les éléments décoratifs encore en place doivent être conservés et restaurés, et les nouveaux éléments, liés aux démontages, (cloison et escalier) seront respectueusement intégrés dans l'architecture ancienne tenant compte de l'ancien mobilier conservé in situ.***

Pour le traitement du mur mitoyen de la cuisine sorti de la cage d'escalier de service, les possibilités suivantes doivent être étudiées :

- ***le maintien des peintures qui longeaient la volée d'escalier***
- ***l'intégration d'un soubassement à l'aide d'une peinture calibrée sur les tons et la hauteur du papier peint à relief présent ailleurs dans le couloir***
- ***la dépose du papier appliqué sur la cloison de la cage d'escalier et sa repose sur cette portion du mur***
- ***le maintien des carreaux blanc et noir datant de 1859.***

Le traitement de la porte de l'ascenseur n'est pas précisé dans le dossier. **Il devra être étudié pour s'intégrer aux décors.**

Il est prévu de dégager la perspective vers le vitrail dans les bureaux en façade au rez-de-chaussée. Pour ce faire, il est proposé de ne pas recréer de portes dans la baie entre les deux locaux. **Toutefois, si les deux doubles portes entreposées au grenier correspondent à la baie en question et qu'il a été vérifié que les encadrements en place possèdent des traces de charnières, la CRMS demande de les remettre en place et, éventuellement, de les maintenir ouvertes pour permettre la vue.**

#### **Au premier étage**

L'escalier de service existant serait démoli jusqu'au deuxième étage. Un nouvel escalier serait implanté au niveau de la troisième travée de gauche en façade avant. Une porte RF serait placée au départ du nouvel escalier et il est prévu de modifier l'ensemble de la cloison faisant face à la cage d'escalier d'honneur. Or, il s'agit d'un ensemble particulièrement bien soigné : papier peint en relief de type Lincrusta, registre supérieur en imitation marbre identique à celui de l'escalier, frises à motifs aux pochoirs de fleurs et feuillages stylisés, double porte ouvragée avec des vitraux de la bibliothèque de l'entresol.

**La CRMS estime que cette proposition ne constitue pas une amélioration par rapport au projet antérieur et demande que la porte coupe-feu s'intègre dans un dispositif qui restitue la distinction actuelle entre palier et petite pièce à rue.**

#### **Au deuxième étage :**

Il est proposé d'aménager une salle polyvalente ainsi que le logement du concierge. Cette intervention impliquerait de nouveaux percements, de type tabatières, en toiture à front de rue. **La CRMS demande de réduire les dimensions de ces tabatières pour les ramener aux proportions d'une tabatière de type ancien.**

#### **En toiture**

**Le type de revêtement, tuiles ou ardoises, sera retenu sur base des photos d'archives dont la provenance et la date seront précisées.**

#### **Les fondations**

La maison est fondée sur une couche de 40cm environ de bon sol sous laquelle on trouve un sol instable composé de limons compressibles fort sensibles aux variations d'humidité. On note aussi la présence fluctuante d'eau directement sous les fondations. Cette situation a comme conséquences des tassements et des fissures dans la maison et surtout en partie arrière (véranda et laverie construites ultérieurement).

Il est proposé de procéder à des renforcements à l'aide de micropieux aux endroits où les désordres ont été constatés (essais de sol et analyse des cartes géotechniques) ainsi qu'à l'intérieur sous les murs fissurés et à l'emplacement de l'ascenseur. Des couturages et injections sont envisagés pour réparer les fissures présentes à partir du rez-de-chaussée.

**La CRMS demande de mieux préciser ces mouvements ou désordres différentiels par rapport aux mouvements globaux. En effet, dans le cas où les mouvements globaux sont importants, voire plus importants que les mouvements différentiels, le fait de placer des micropieux locaux augmenterait les mouvements différentiels et les dégâts à la maison classée.**

Tel que vu plus haut, le projet prévoit de descendre le niveau de deux caves. **Pour que cette intervention n'occasionne pas davantage de tassements, la nouvelle dalle ne doit en aucun cas agir comme un radier, qui transférerait les charges des murs de l'immeuble sur le sol, dont on sait qu'elles sont faibles point de vue stabilité en profondeur. La CRMS demande donc de réaliser une étude qui devra analyser et détailler les mouvements et permettre de décider de la meilleure intervention :**

- *Soit il n'y a pas de mouvements globaux à craindre : la solution préconisée des micropieux est la bonne ;*
- *Soit il y a des mouvements globaux à craindre mais sans mouvements différentiels importants : il ne faut pas mettre des points durs comme les micropieux ;*
- *Soit il y a des mouvements globaux à craindre avec des mouvements différentiels importants : il faut soit étendre les micropieux sur l'ensemble de la construction, soit renforcer la cohérence dans le niveau du sous-sol pour permettre le mouvement global et limiter les mouvements différentiels.*

### **Les planchers**

Les planchers existants de type traditionnel possèdent une capacité portante de l'ordre du 100 à 150 kg/m<sup>2</sup> ce qui n'est pas suffisant pour le nouvel usage envisagé (300 kg/m<sup>2</sup>). La question de la capacité portante des planchers en fonction des nouvelles fonctions est, en grande partie, liée à celle de la bonne conservation des décors de plafond. Le risque ne se situe pas tant au niveau d'un éventuel effondrement ou point de rupture (les planchers permettent une charge plus importante que la norme sans céder), mais le risque est aussi que la déformation entraîne des dégâts aux finitions sous les planchers.

le dossier propose d'intervenir au cas par cas :

- Dans le salon on doublerait les poutres sans engraver les nouvelles gîtes dans les murs. Il s'agit là d'une intervention légère et peu invasive, d'autant qu'à ce niveau le plancher n'existe plus suite à l'invasion de la mûre traitée en 2006.
- Pour les planchers des salons, on travaillerait depuis les caves en reprenant le principe en place actuellement pour diviser la portée des gîtes par deux.
- Pour les plafonds des salons, la demande estime nécessaire d'augmenter la portance et la rigidité des planchers. Les solutions présentées ne sont pas satisfaisantes car elles nécessitent le démontage de l'entièreté des planchers (larges planches datant de 1859) et ne paraissent pas totalement justifiées par rapport à l'ampleur des risques encourus.

De manière générale, il s'agit d'une problématique à corréliser avec celle de la ventilation de ces espaces et, au-delà, avec celle de son occupation et donc du programme.

### **La ventilation**

Le projet privilégie une ventilation hygiénique de type D (alimentation et évacuation mécaniques) grâce à deux unités techniques séparées : l'une dans les caves (pour le sous-sol et le rez-de-chaussée) et l'autre dans le grenier (pour les étages). Le système serait pensé et adapté au cas par cas en fonction des locaux (par exemple, les locaux en front de rue au rez-de-chaussée n'en seraient pas pourvus).

L'intention est de s'inscrire dans les cheminées existantes sans modification majeure d'aspect des locaux. ***Il apparaît cependant qu'il faudra effectuer des saignées dans les conduits et déposer certains corps de cheminées, intégrer des grilles de pulsion dans les joues ou sous les tablettes de cheminée et des grilles d'extraction dans le sol au rez-de-chaussée. L'encombrement des gainages au sous-sol n'est pas renseigné de sorte que leur impact sur l'architecture ne peut pas être objectivement évalué. Il en va de même pour les bouches en façade. Aucun détail ne permet de se figurer l'ampleur de ces opérations.***

***La CRMS avait préconisé dans son avis précédent de ne pas installer de système de ventilation à double flux.*** Les ingénieurs en charge de ce point dans le projet argumentent la nécessité de cette installation pour éviter que de la condensation ne se forme sur les décors. ***La CRMS interroge cet argument car la vapeur se condense sur les parois froides (les vitres simple vitrage) et demande des précisions sur ce point.*** Il semble par ailleurs qu'aucun humidificateur n'est prévu. Or un air trop sec dégraderait rapidement les décors. Il faudrait donc prévoir une humidification et un monitoring, mais cela pose question sur l'occupation de la maison. ***Dès lors, il convient en priorité d'évaluer pour quelle charge d'occupation il est raisonnable d'utiliser la ventilation.***

***La CRMS ne s'oppose donc pas au principe de la ventilation mais son intégration dans la maison ne peut être approuvée sans une démonstration de son utilité, de l'absence de risque pour les décors et de garanties quant à la discrétion de l'intégration des dispositifs.***

### Le chauffage

Le système de chauffage par radiateurs est conservé. **Si de nouveaux radiateurs doivent être ajoutés, la CRMS demande qu'ils soient choisis sur base des modèles existants dans la maison (en fonte).**

### L'éclairage

Le projet d'éclairage des locaux n'a pas encore été étudié. Cette question est importante et délicate car elle conditionnera la mise en valeur des travaux.

### Les décors

Le projet de restauration des décors est basé sur les consignes décrites dans l'étude de l'IRPA. L'objectif est de conserver et préserver l'existant et de restituer un strict minimum. **La CRMS s'inquiète que l'affectation future, très dense, ne porte préjudice aux décors, surtout les plus fragiles.**

**Il est demandé de donner une priorité absolue à la préservation des éléments les plus fragiles des décors : les textiles (tapis, lambrequins, rideaux), les éléments démontés (certains carreaux de céramiques). Pour le reste, la CRMS estime que la partie du projet relative à la restauration des décors reste encore assez floue malgré l'importance qu'elle revêt dans le projet.**

### **Conclusion**

Pour la CRMS, la majorité des craintes formulées quant au respect du patrimoine remarquable de la maison Hap (intérieur et extérieur) sont liées à un programme trop ambitieux. Atteindre les objectifs programmatiques lui paraît incompatible avec la bonne conservation et mise en valeur du bien classé. En témoignent les interrogations sur :

- la stabilité : les interventions sur les fondations et le renforcement des planchers ;
- les techniques spéciales (ventilation, chauffage) ;
- la restauration des décors.
- ... etc

**La CRMS plaide pour une occupation plus douce de la maison Hap afin d'éviter des interventions trop lourdes sur le bâtiment. Dans tous les cas, toutes les interventions devront être étudiées dans le détail et garantir une parfaite valorisation du bâti classé, tant sur l'enveloppe qu'à l'intérieur.**

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