

Monsieur Albert GOFFART
Directeur A.A.T.L.
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1030 BRUXELLES

V/réf. : 05/PFD/554895
N/réf. : GM/ETB2.198/s.569
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : ETTERBEEK. Chaussée de Wavre, 506. Réaménagement d'un hôtel de maître néoclassique en un équipement et 2 logements. Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.

Dossier traité par Mme V. Henry

En réponse à votre lettre du 26/03/2015, reçue le 27/03/2015, nous vous communiquons les **remarques et recommandations** formulées par notre Assemblée en sa séance du 22/04/2015 concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur le réaménagement d'un imposant hôtel de maître néoclassique construit en 1885 pour le compte de F.L. Hap. L'hôtel jouxte la maison personnelle de F.L. Hap, construite en 1859 et classée comme monument (n°508 de la chaussée de Wavre). Il est par ailleurs situé dans la zone de protection de cette maison ainsi que du parc Félix Hap. **La CRMS souligne qu'il s'agit d'un hôtel de maître néoclassique qui présente un intérêt manifeste sur le plan patrimonial et qui semble avoir été conservé de manière quasi intacte.**

Le projet prévoit l'installation d'un équipement au rez-de-chaussée et au premier étage de l'hôtel de maître ainsi que l'aménagement de deux logements en duplex au 2^e étage et dans les combles. Les principales interventions prévues pour réaliser ce programme sont :

- la création, en façade arrière, de 4 nouvelles baies à hauteur du 2^e étage pour créer des vues directes sur le parc à partir des logements ;
- l'ajout de vélux dans les versants avant et arrière de la toiture ;
- la démolition de l'escalier de service et son remplacement par un nouvel escalier ; cette intervention impliquerait également la modification des niveaux des paliers de cet escalier ainsi que des baies qui éclairent l'escalier en façade arrière (remplacement de deux baies par une seule baie de dimensions réduites) ;
- la démolition de la plupart des cheminées à partir du 2^e étage, y compris leur sortie en toiture,
- le remplacement des châssis existants par des nouveaux châssis en bois équipés de double vitrage.

La note explicative souligne, par ailleurs, la qualité des décors des pièces situés au rez-de-chaussée et au 1^e étage. Ces pièces seraient conservées en maintenant les éléments de décors existants (plafonds, revêtements de sol, lambris, cheminées, etc.).

La CRMS souscrit aux grandes lignes du projet qui est assez respectueux du patrimoine et des qualités architecturales de cet imposant hôtel de maître néoclassique. Elle estime cependant que certaines interventions devraient être revues de manière à préserver davantage ses

qualités intrinsèques et diminuer leur impact visuel sur la maison Hap ainsi que sur le parc Hap. **A cette fin, elle préconise de modifier le projet selon les remarques suivantes :**

- La CRMS s'interroge sur la nécessité de démolir l'escalier de service qui est situé à l'arrière de la maison. Cet escalier n'est malheureusement pas documenté par des photographies mais semble être d'origine. Au vu des plans du projet, il semble possible de le conserver, moyennant éventuellement de petites modifications pour mieux le raccorder au niveau du 2^e étage. Dans le projet, le remplacement de l'escalier irait de pair avec la modification des baies de la cage d'escalier en façade arrière : les baies du 2^e et du 3^e paliers seraient remplacées par une seule baie de petites dimensions. **La CRMS ne souscrit pas à cette modification qui nuirait à la composition et l'équilibre de la façade arrière. Elle préconise, dès lors, de maintenir l'escalier existant et de ne pas intervenir sur les baies de la façade arrière qui éclairent la cage d'escalier.**

- la Commission ne souscrit pas à la démolition des cheminées au 2^e étage et dans les combles, ni à la suppression des souches de cheminées en toiture qui sont caractéristiques de cette typologie néoclassique. **Elle demande de préserver ces éléments et de modifier l'aménagement des logements en fonction de cette remarque**, ce qui ne mettrait pas en cause l'économie du projet .

- la CRMS ne s'oppose pas à la création de nouvelles baies dans la partie haute de la façade arrière (au niveau du 2^e étage) car celles-ci s'inscriraient assez bien dans la typologie néoclassique.

Par contre, elle estime que le nombre de vélux en toiture devrait être diminué, notamment en façade arrière où ces dispositifs seraient très visibles depuis le parc classé. Dans le versant arrière, la rangée supérieure de double vélux n'est pas admissible et devrait être supprimée, ou au minimum remplacée par des fenêtres plus discrètes de petites dimensions (pas de double vélux). Dans la toiture avant, les vélux supérieurs des cuisines pourraient être supprimés. La CRMS préconise par ailleurs d'utiliser le modèle de vélux qui s'inscrit dans le plan de la toiture (revêtu de zinc).

- On prévoit le remplacement de l'ensemble des châssis par des nouveaux châssis en bois équipés d'un double vitrage très performant. Selon les plans, aucune isolation des façade n'est prévue. Or, l'installation de nouveaux châssis très performant dans le bâti ancien pourrait bouleverser l'équilibre hygrothermique de l'immeuble et créer des problèmes d'hygiène du bâti (condensation à l'intérieur du bâtiment sur les murs de façade). La CRMS s'interroge sur l'état des châssis existants, qui semblent encore ceux d'origine, et **encourage leur conservation/restauration** plutôt que leur remplacement complet. La performance énergétique des châssis pourrait être améliorée par l'intégration d'un vitrage isolant dans les châssis existant (vitrage feuilleté isolant ou double vitrage mince).

En ce qui concerne les autres interventions, la CRMS les accepte tout en demandant de veiller à la conservation de l'ensemble des éléments intérieurs et des décors qui présentent un intérêt sur le plan patrimonial et de les restaurer dans les règles de l'art.

Elle demande, enfin, de pouvoir visiter la maison en présence des représentants de la CRMS et de la DMS afin d'évaluer plus exactement l'intérêt patrimonial de l'hôtel de maître ainsi que son état de conservation.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente