

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction des Monuments et des Sites
Monsieur Th. WAUTERS
Directeur
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1
B – 1035 BRUXELLES

V/Réf. : 2076-0012/12/2017-419 Pu
N/Réf. : AA/ETB-2.24/s.615
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

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

En réponse à votre demande du 5 janvier 2018 reçue le 8 janvier 2018, nous vous communiquons l'avis **conforme favorable sous réserves** émis par notre Assemblée en sa séance du 10 janvier 2018.

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.

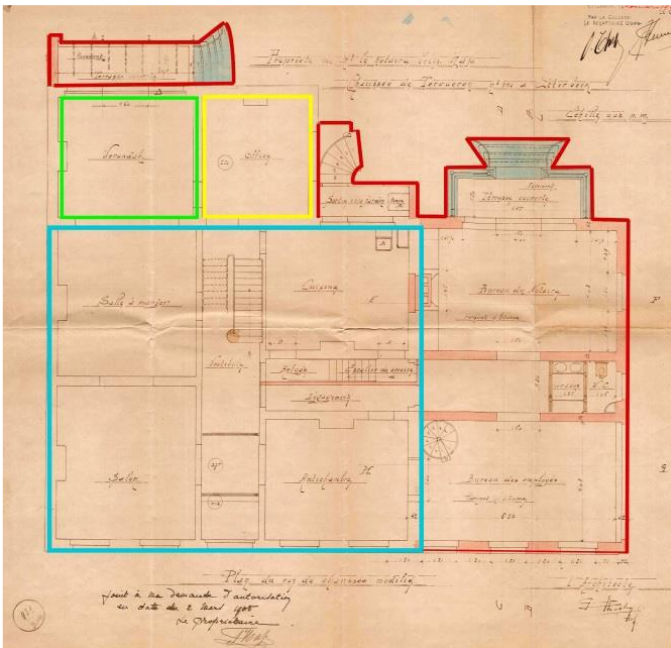
L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 2000 classe comme site le jardin Jean-Félix Hap à Etterbeek

I. Rappel historique synthétique

En 1804, Albert-Joseph Hap, brasseur et bourgmestre d'Etterbeek, achète une propriété formée de vastes terrains dominés par un petit château du XVI^e siècle. La propriété sera habitée et transformée par 3 générations de la famille Hap.

- ✓ phase I : François-Louis Hap, fils d'Albert-Joseph, notaire, brasseur et bourgmestre de la commune d'Etterbeek, construit en 1859 une maison le long de l'actuelle chaussée de Wavre ;
- ✓ phase II : agrandissement du premier noyau pour François-Louis Hap : aile en façade postérieure entre 1876 et 1894 (peut-être en 1885 simultanément à une nouvelle maison mitoyenne, l'actuel 506 chaussée de Wavre) ;
- ✓ phase III : construction d'une véranda vers 1900, engendrant une enfilade de trois pièces à gauche de l'entrée ;
- ✓ phase IV : agrandissements en 1905 par l'architecte, G.Thoelen pour Félix Hap qui y installe son étude de notaire : ajout de la partie notariale sur 3 nouvelles travées à droite de la maison initiale et de diverses annexes côté jardin ;
- ✓ phase V : construction de la bibliothèque à l'entresol par l'architecte Augustin Goovaerts en 1908 ;
- ✓ phase VI : 1909-1930. Petits travaux commandités par Félix Hap ;

- ✓ phase VII : 1930-1988. Jean Hap, fils de Félix, fait effectuer des travaux de réparation, d'entretiens et des adaptations mineures. Il ouvre son jardin aux personnes âgées de la commune à partir 1960. En 1971, le parc est ouvert au public.
- ✓ phase VIII : après le décès de Jean Hap en 1988, sa veuve occupe la maison jusqu'en 1995. La commune d'Etterbeek en devient propriétaire en 1988. Le mobilier est dispersé. Quelques travaux de viabilisation du bien sont réalisés en 1994-1995, 2006-2007 et 2017 mais aucune intervention significative malgré plusieurs alertes depuis 1994 émanant de la DMS et de la CRMS à propos des graves déficiences en matière de stabilité.



Bleu : phase I : 1859 : Fr.-L. Hap
 Jaune : phase II : 1877-1894 : Fr.-L. Hap
 Vert : phase III : 1900-1905 : F. Hap
 Rouge : phase IV : 1905-1912 : F. Hap

© M.-P. Dusausoy

II. Rappel de l'évolution du dossier

La maison et son jardin sont inscrits dans le périmètre du contrat de quartier durable Chasse – Gray : la commune dispose d'une enveloppe budgétaire de ca 15 millions d'euros qui lui permet de mener des projets destinés à revitaliser le quartier entre la place Jourdan, l'avenue Nouvelle, la Chasse et l'hôtel communal. Les projets ont pour objectif l'amélioration du cadre de vie en matière de logement, d'infrastructures, d'espaces publics, d'environnement, de socio-économique et de cohésion sociale. Les principales opérations sont prévues en quatre ans (entre 2015 et 2018 ; fin des travaux pour 2020).

La commune a fait appel à différents prestataires dont :

- un auteur de projet du dossier de base du contrat de quartier, pour accompagner le processus participatif pour les opérations d'espaces publics et d'équipements (2015-2018) ;
- un bureau d'études pour développer et suivre les projets de restauration / rénovation du jardin, de la totalité de la maison et du complexe orangerie-écuries-ancienne menuiserie Lorfor. Ce bureau travaille avec des ingénieurs en stabilité et en techniques spéciales.
- la restauration de l'enveloppe extérieure de l'orangerie et du bâtiment Lorfor a été confiée à un autre architecte via un contrat plus ancien.

Le contrat de quartier en cours constitue une opportunité pour la commune qui a hérité de ce bien en 1988 et doit le restaurer. Mais les implications au niveau des délais liées au contrat de quartier imposent que les permis soient délivrés en janvier 2018 au plus tard. Trois demandes de permis sont en cours de traitement, concernant :

- le jardin ;
- l'orangerie, l'écurie et l'ancienne menuiserie située derrière ces deux bâtiments ;
- **la maison à front de la chaussée de Wavre qui fait l'objet du présent avis .**

Respectivement les 14 décembre 2016 et 15 mars 2017, la CRMS a émis deux avis préalables (jointes en annexe pour mémoire) à propos de la maison. En outre, une réunion a été organisée le 21 décembre entre la CRMS et les demandeurs. A cette occasion, des précisions utiles ont été apportées pour éclairer la CRMS. Si il y a lieu, celles-ci sont étayées dans l'analyse de la demande :

III. Analyse de la demande

Le projet présenté reste globalement fidèle à l'avant-projet vu par la CRMS en mars 2017. Le programme n'a pas été revu à la baisse comme demandé précédemment par la CRMS mais plusieurs points ont été adaptés. Le dossier reste très peu abouti relativement aux questions patrimoniales (conservation, restaurations, restitutions, intégration). En synthèse, le projet se décline comme tel :

- au sous-sol, prendraient place une cuisine participative, des sanitaires ; une classe et des locaux annexes (stock ; techniques : ventilation ; compteurs). Lors de la réunion du 21 décembre 2017, la commune et son architecte ont indiqué que le programme de la cuisine participative constituait un incontournable mais qu'ils n'étaient pas opposés à une autre implantation telle que la salle polyvalente du 2^e étage. Ils ont également précisé que l'équipement de cette cuisine pouvait être restreint et que si un traiteur devait être engagé, il ferait usage de la cuisine de réchauffe du Lorfor ;
- au rez-de-chaussée, des locaux « polyvalents » installés dans les trois pièces en enfilade et l'étude notariale (bureau du notaire et salle des clerks), rencontreraient la vocation socio-culturelle du programme. L'affectation de l'ancienne cuisine notée « cuisine » dans les plans n'est pas plus précisée dans la note explicative alors que, dans les discussions préalables, les architectes y voyaient des vestiaires et un nouvel ascenseur (à la place de l'ancien monte-charge). L'ancien office n'est pas non plus renseigné spécifiquement. Aucun vestiaire ne semble explicitement prévu. La salle des guichets reliée au local archives du premier étage constituerait l'accueil général du public. Le couloir de l'étude du notaire largement restructuré deviendrait l'entrée pour les PMR. Un nouvel ascenseur desservant le sous-sol, le rez-de-chaussée et le premier étage serait installé à la place de l'ancien monte-charge mais ses dimensions seraient augmentées. Les architectes proposent de créer l'accès à la maison pour les personnes à mobilité réduite via le couloir de l'étude du notaire depuis une nouvelle porte percée en façade latérale. Cela suppose la création d'une petite plate-forme agrémentée d'un garde-corps protégeant l'entrée au niveau inférieur, la suppression du sanitaire situé en bout de couloir et celle de la cage d'escalier de service, et la réfection de l'allée extérieure en pavés plats. Au niveau du sanitaire, les meubles seraient démontés (l'évier serait remplacé dans les sanitaires du 1^{er} étage) ; des contre-cloisons couvriraient les murs carrelés. Les menuiseries rythmant le couloir seraient entièrement démontées jusqu'au niveau des impostes laissées en place. L'emplacement de l'escalier à démonter serait rappelé/évoqué par l'ajout de lattes en laiton suggérant sa trace au sol, sur le mur et au plafond. Le sol serait complété par un nouveau granito. Dans les détails figurant dans un autre volume, les interventions semblent plus conséquentes puisque le registre haut des murs serait constitué d'un « enduit mural blanc » avec un faux plafond au niveau de l'ancienne trémie.
- Le traitement de la zone entre ancien bureau des clerks et guichets reste confuse. Pour des raisons de contrôle des flux, l'auteur de projet souhaite pouvoir isoler complètement la zone intermédiaire entre les deux pièces. Lors de la réunion du 21/12, la commune expliquait que le projet tente d'allier deux intentions, l'une fonctionnelle (séparer zones accessibles aux visiteurs et au personnel) et esthétique (valoriser le vitrail). Ceci explique la volonté d'installer une paroi vitrée ;
- Les salons en enfilade seraient dédiés à des réceptions et expositions. La problématique des tapis plains dans le salon à rue et la salle à manger est détaillée dans les rapports de l'IRPA : il s'agit de

tissages mécaniques présentant deux décors floraux différents dans un camaïeu de bordeaux et d'ocre sur fond beige. Ils sont en mauvais état de conservation. L'IRPA n'entend pas qu'ils puissent être reposés mais des échantillons pourraient être restaurés et archivés. L'étude a été approfondie durant l'été 2017, lors d'une mission complémentaire de l'IRPA. A cette occasion, un sous-tapis a été mis à jour (avec un cachet pour celui de la salle à manger : *Aelst Alost 1856*). Le plancher d'origine est composé de larges planches (ca 25 cm) et peint. Le maintien des tapis n'est pas compatible avec la nouvelle affectation mais il n'est pas envisageable de laisser les planchers décapés apparents pour des raisons esthétiques et sans doute de bonne conservation du matériau ;

- au premier étage, se trouveraient de nouvelles salles polyvalentes ou plutôt de locaux de classes. Le local au-dessus de la cuisine serait transformé en sanitaires avec traitement des nouvelles parois en miroirs pour conserver la volumétrie du lieu malgré les cloisons et l'intégration du volume de l'ascenseur dans la zone sanitaires. Un nouvel escalier prendrait place dans le prolongement de la cage d'escalier d'honneur, et le confinement serait modifié en tenant compte de la disposition existante (accès vers la petite pièce entre les 2 chambres principales). Deux petites chambres seraient réunies ; une des deux est en partie démontée pour traitement de la mэрule ;
- dans les combles, viendraient une grande salle polyvalente, des locaux annexes (stock et technique : une des deux chaufferies) et l'appartement du concierge avec une seconde chambre en toiture (création d'une mezzanine pour compléter le logement avec pour incidence en façade des lucarnes supplémentaires). Le tout serait installé sur un nouveau plancher structurellement indépendant de l'existant et placé par-dessus ce dernier ;
- décors intérieurs : à conserver et restaurer selon les recommandations de l'IRPA. Les auteurs de projet s'y engagent. Cependant très peu d'informations (voire aucune) sont disponibles concernant le traitement des locaux au 1^{er} étage ;
- techniques spéciales : pour le chauffage et la ventilation, le projet a évolué mais sans modification sensible de sa logique première. Est proposée l'installation d'une ventilation à double flux assurant le renouvellement de l'air et l'évacuation de l'humidité produite par les occupants grâce à de nouvelles bouches d'extraction à placer. Le système serait complété pour permettre la récupération de chaleur. Pour ce faire, au rez-de-chaussée, chacune des trois pièces en enfilade et le bureau du notaire seraient pourvus de deux grilles au sol (pulsion / extraction) ; les cheminées de l'office, de la cuisine et du premier étage seraient percées de deux saignées.
- Pour les questions de renforcement des sols, le demandeur a indiqué lors de la réunion du 21 décembre 2017 pouvoir limiter son intervention aux sols du rez-de-chaussée (à renforcer depuis les caves) et du 1^{er} étage au niveau des pièces de réception.
- les façades : les intentions du demandeur restent très générales et même floues sur certains points (traitement des fenêtres de caves, des soubassements, des ferronneries, ...) malgré l'importance de l'impact qu'aura la restauration de la maison dans son environnement direct. .

IV. Avis CRMS

De manière générale, la CRMS doit regretter que le projet révèle beaucoup d'imprécisions ou de lacunes en matière de réflexion quant à la protection du patrimoine. Cela se perçoit non seulement à la lecture du cahier des charges mais aussi du manque de détails de plusieurs interventions non sans impact sur le patrimoine (telles les techniques spéciales). Intervenir dans une maison classée en totalité suppose pourtant que chaque détail soit pensé et précisé en amont, tant pour garantir la justesse de l'intervention que pour en maîtriser les coûts.

N'étant toutefois pas opposée aux grands principes du projet et compte tenu du calendrier particulièrement difficile (notamment budgétaire) imposé dans le cadre du Contrat de Quartier, **la CRMS remet un avis favorable sous les réserves détaillées ci-après. Parmi celles-ci, elle insiste avec force pour que le**

maître d'ouvrage prenne toutes les mesures nécessaires (avant et pendant le chantier), en concertation avec la DMS, pour que les travaux soient non seulement effectués dans les règles de l'art mais surtout pensés dans le but prioritaire de conserver et valoriser un patrimoine classé dans sa totalité.

Ainsi, la CRMS demande de conserver et de restaurer un maximum des éléments en place et de respecter une philosophie d'intervention consistant à intégrer les nouveaux éléments (qui peuvent être de production contemporaine) dans le ton/style, sobrement et harmonieusement. Se démarquer et/ou dénoter à chaque intervention (elles sont nombreuses et variées, et souvent ponctuelles) risquerait en effet de porter préjudice à la valeur patrimoniale de l'ensemble et à la perception de son atmosphère. **La CRMS demande donc de renoncer à intervenir en se démarquant, particulièrement dans les locaux avec décors majeurs ou plus sobres (pas de béton lissé, de geste en laiton, de porte standards, d'interrupteurs contemporains, de faux-plafonds,...).** Les principales lignes de composition et l'unicité/cohérence des locaux devront être respectées (lignes de plinthes, de soubassement, de plafond, menuiseries, type de matériau...). La CRMS demande que chaque point de détail soit soumis à la DMS pour approbation, avant exécution, notamment pour maîtriser les coûts avant exécution.

SOUS-SOLS

Cuisine

La CRMS refuse l'installation au sous-sol d'une cuisine en raison de la lourdeur des interventions qu'elle nécessiterait (abaissement du niveau de sol et suppression d'un mur) et des fragilités actuelles de la maison en termes de stabilité (déversement de la façade arrière, ...). Elle rappelle que le meilleur usage et la plus belle valorisation patrimoniale est de respecter la logique des lieux en conservant l'affectation de la cuisine et de l'office existants qui offrent implantation idéale, luminosité naturelle, hauteur sous plafond identique à celle des salons et accès direct au jardin et potager. Les activités (participatives, de type traiteur, ...) nécessitant des équipements plus importants ou plus spacieux peuvent en effet être organisées au niveau de l'orangerie ou des bâtiments Lorfor que la commune a décidé d'équiper de deux installations de cuisine pouvant répondre à ce type de besoins. **Toutefois et si nécessaire, la CRMS n'est pas opposée à ce que de très légers équipements de cuisine soient sobrement intégrés dans la salle polyvalente du 2^e étage pour autant que l'impact des installations et techniques spéciales y liées soit détaillé et approuvé par la DMS au préalable.**



La cuisinière de la cuisine encore fonctionnelle en 1994 © CRMS

Sols

La CRMS demande que la majorité des sols, sauf dans les sanitaires, soit conservée.

REZ-DE-CHAUSSÉE

Cuisine

Dans tous les cas, l'actuelle cuisine ne pourra servir de vestiaire ou de local de stockage. Son rôle clé dans la maison, ses finitions et son mobilier spécifique doivent être valorisés pour assurer la lisibilité et la compréhension de l'ensemble. **Les finitions de la nouvelle trémie d'ascenseur doivent permettre de garantir un traitement cohérent et harmonieux de l'ensemble pour s'intégrer le plus discrètement possible.**

Corridor côté étude du notaire

La CRMS accepte le principe de transformation du corridor en vue de l'accessibilité PMR mais en exige un traitement unitaire, intégré et sobre en conservant et en restaurant un maximum des éléments à valeur patrimoniale (les hauteurs de sol éventuellement distinctes après la suppression de la cloison seront égalisés). **La CRMS demande de renoncer à intégrer des dispositifs contemporains évoquant le tracé de l'ancien escalier** dont la qualité spatiale n'est pas prépondérante et en doit pas être évoquée. L'aménagement existant relève en effet de l'histoire du lieu et de ses fonctions mais sa qualité architecturale réside essentiellement dans la qualité de ses finitions. Pour ne pas leur porter préjudice, **le résultat à atteindre doit constituer un décor cohérent et visuellement unifié, relevant d'une nouvelle phase de l'existence du bâtiment et faisant éventuellement référence au premier état du bâtiment.** **Les finitions devront être soumises à la DMS pour approbation.** **Le traitement de la porte de l'ascenseur n'est, par exemple, pas précisé dans le dossier. Il devra être soumis à la DMS pour ne pas dénoter par rapport aux décors.**



© KIKIRPA, X017908. Vue vers le fond du couloir

Bureau des clerks

La CRMS approuve la suppression de la cloison existante qui sépare arbitrairement la pièce originale en 2 parties **mais elle ne souscrit pas à son remplacement par une paroi vitrée**, particulièrement visible et peu intégrée. **La CRMS demande la remise en place des portes originales dans la baie existante** et suggère de les laisser ouvertes, quand c'est possible, pour permettre une vue traversante vers le vitrail. L'interdiction d'accès à l'étage pour le public peut être organisée par la condamnation symbolique de l'escalier métallique (cordon, chaînette, ...). Le vitrail sera de toute façon visible puisque la pièce arrière devrait être accessible au public ;

1ER ÉTAGE

Les deux chambres au premier étage

La CRMS accepte le démontage de la cloison de séparation mais demande que l'existence des deux pièces reste perceptible (perçement d'une très large baie et maintien d'un encadrement par exemple) et d'assurer la continuité/cohérence des plinthes, plafonds et revêtements, de chacune des pièces. Aux plafonds, par exemple, les rosaces centrales respectives de chaque local seront maintenues. .

Les sanitaires au premier étage

La CRMS ne remet pas en cause l'installation de cet équipement (la volumétrie de la pièce sera de toute façon modifiée en raison de la présence de l'ascenseur), mais n'est pas favorable au traitement proposé en miroir, tant au niveau pratique que parce qu'elle dénote particulièrement avec l'atmosphère générale du bâtiment. Elle demande une intégration sobre et d'opter pour dispositifs et matériaux traditionnels harmonieux avec le reste de la pièce afin de lui garantir une unicité : lignes de plinthes, de moulures, ...

Nouvel escalier entre 1^{er} et 2^{ème} étage

La CRMS souscrit à la suppression de l'escalier de service d'origine (même s'il semble logique de penser que la volée 1er-2e étage soit l'accès original aux combles) et à la nouvelle implantation d'escalier en raison de cette suppression car il s'intègre logiquement par rapport à la cage d'escalier d'honneur et que son impact depuis l'extérieur (troisième travée de gauche en façade avant) a été limité (distance, ..) 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. La CRMS demande que la porte coupe-feu s'intègre aux décors dans un dispositif qui restitue la distinction actuelle entre palier et petite pièce à rue.

LES COMBLES

Les ingénieurs proposent de placer les renforts sur les planches existantes de sorte que l'ensemble du niveau serait surélevé de 35 cm. La CRMS ne formule pas de remarques pour cette zone d'un intérêt patrimonial mineur, permettant de créer un logement de concierge mais elle estime que les conséquences de ce choix technique ne sont pas claires (baies pourvues de garde-corps, démontage des corps de cheminées, ...). Elle demande que tous les détails (choix sobres et intégrés) soient soumis pour approbation à la DMS.

DÉCORS INTÉRIEURS

De manière générale, la CRMS demande qu'un maximum des éléments de décors (y compris boiseries et textiles, céramiques, ...) soient conservés, préservés et reposés en cas de démontage. Tous les éléments restaurables le seront, avec le plus grand soin et dans les règles de l'art par des spécialistes ad hoc. Pour les éléments à compléter/adjoindre, la CRMS n'est pas formellement opposée à ce qu'ils soient de production contemporaine mais il faudra qu'ils soient parfaitement et harmonieusement intégrés à la richesse des décors telle qu'identifiée dans l'étude de l'Irpa (matériaux, tonalités, motifs, ...), sans dénoter.

Les tapis plains des salons sont, par exemple, en mauvais état de conservation et difficilement restaurables. Une restitution serait par ailleurs relativement contradictoire avec le nouvel usage des lieux. La CRMS estime toutefois que le décor chargé de l'ensemble des salons appelle un traitement de finition cohérent et complet à la hauteur de l'esthétique des lieux. Sans contraindre à une restitution fidèle des éléments non restaurables ou disparus, la CRMS ne souscrit donc pas aux démontages sans remplacement (dépouillement choquant) ou à une confrontation de style résolument différent. Elle

demande donc, par exemple, de ne pas laisser les planchers (originellement destinés à être couverts) bruts apparents mais de les traiter avec une peinture sur base des résultats de l'étude de l'Irpa ou de proposer un revêtement alliant facilité d'entretien et valeur décorative.

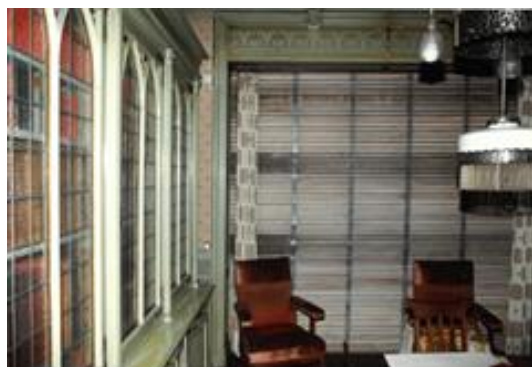
Dans tous les cas, **le projet devra être organisé avec un traitement respectueux de la totalité des décors en place**, particulièrement dans les pièces du rez-de-chaussée et la cage d'escalier principale. **La restitution fidèle (des éléments disparus et/ou démontés) devra toujours rester possible à terme.** Ainsi, les éléments ou document pouvant servir de modèles devront être soigneusement démontés par des spécialistes, documentés, inventoriés et stockés. **Au premier étage**, bien qu'ils soient dépourvus du décor somptueux des pièces du rez-de-chaussée, et qu'ils n'aient pas fait partie des zones confiées pour étude à l'IRPA, **il s'agira de les traiter d'une manière qui intègre un maximum d'éléments conservés et qui préserve l'atmosphère historique des lieux.** Le choix des finitions est à définir de manière à être dans le ton, en soumettant tous les choix au préalable à la DMS.



Voiles et embrases du salon



Tapis de l'escalier principal



Tenture de la bibliothèque



Rideaux du bureau du notaire



Rideaux de la laverie et de la loggia



Voiles au fond de la véranda

VENTILATION ET CHAUFFAGE

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).

Malgré les explications fournies lors de la réunion du 21 décembre, le dossier ne fournit aucun détail pour garantir que les dispositifs de ventilation de double flux ne porteront pas atteinte à la haute valeur patrimoniale de la maison, particulièrement les entrées/sorties d'air dans les locaux avec décors. Seuls des schémas de principe sont fournis sans aucun détail graphique des passages de conduits, grilles/bouches d'extraction/pulsion et autres dispositifs nécessaires, ... n'est joint.

Sans détails probants validés au préalable par la DMS et garantissant le plus grand respect des décors (insertion discrète, intégrée et soignée des différents dispositifs (grilles, bouches, passages des conduits...)) la CRMS demande de renoncer à l'intervention et/ou de revoir le système à la baisse (au besoin, le taux d'occupation des locaux devra être revu) pour minimiser les impacts. Si de nouveaux radiateurs doivent être ajoutés, la CRMS demande qu'ils soient choisis sur base des modèles existants dans la maison (en fonte).

ÉCLAIRAGE

Rien en l'état ne permet de détailler, au-delà d'intentions générales, les choix en matière de luminaires à l'intérieur et à l'extérieur, ni les éléments d'équipements (prises, interrupteurs). Il est pourtant primordial que les modèles soient de qualité, choisis et implantés avec soin pour s'intégrer au contexte classé, en tenant compte de la disposition et des éléments de finition et de décors des pièces (par exemple rosaces au plafond et appareils existants). **La CRMS convient qu'il n'est pas possible d'être plus exigeant que ne le permet la cohérence historique (à l'époque de la phase IV prise comme référence, l'éclairage était au gaz) mais demande d'opter pour des modèles de qualité et parfaitement intégrés. On renoncera aux modèles d'esthétique contemporaine qui dénoteront dans les locaux, classés en totalité. Tous les modèles et implantations seront soumis pour approbation à la DMS.**

ÉQUIPEMENTS SANITAIRES

La CRMS demande d'assurer l'harmonie entre les éléments conservés et/ou récupérés et les nouvelles fournitures. Elle demande de ne pas rendre visibles des dispositifs neufs dont le modèle porterait préjudice à la valeur patrimoniale des locaux concernés. Pour ne citer qu'un exemple, malgré le souci d'efficacité qui préside à ce choix technique, les boilers, devront être éloignés (ou rendus invisibles) des espaces ayant préservé leurs décors. **Tous les choix devront être définis avec approbation de la DMS.**

STABILITÉ

Dans son précédent avis, la CRMS n'avait pas souscrit au démontage systématique de l'entièreté des planchers anciens pour augmenter les charges admissibles à 300 kg/m² au lieu des 100-150 kg/m² actuels). Lors de la réunion du 21 décembre, la CRMS a pris bonne note que les renforcements des planchers ne devaient pas être systématiques et pouvaient se limiter aux sols du rez-de-chaussée (à renforcer depuis les caves) et du 1er étage au niveau des pièces de réception, là où les planchers n'existent plus suite à l'invasion de la mэрule traitée en 2006. **La CRMS y souscrit et demande donc de limiter l'intervention au sol des pièces de réception du rez-de-chaussée (intervention depuis les caves) et, là où il n'y a plus de plancher ancien. Ailleurs, il faudra ajuster les capacités d'accueil à la charge admissible sur les**

planchers anciens et non l'inverse. La CRMS ne formule pas de remarques sur les « sur-planchers » du 2^{ème} étage.

Considérant également que l'approfondissement des caves n'aura pas lieu (puisque la cuisine en caves n'est pas acceptée), **la CRMS demande que les interventions au niveau des fondations se limitent strictement aux travaux ponctuels rendus indispensables par les problèmes de stabilité existants** (et par l'implantation du nouvel ascenseur). Le cas échéant, **la CRMS demande de s'assurer, via un bureau de contrôle, que la technique des micropieux est la moins préjudiciable à la préservation de la maison classée. Les techniques seront les moins destructives possibles, l'objectif étant celui de la conservation.**

FAÇADES

La CRMS souligne le caractère imparfait de la proposition de traitement de l'enveloppe extérieure aux niveaux technique, esthétique et historique (enduits, couleurs, soubassement, fenêtres de caves, menuiseries, choix des tuiles, ...). **Tous les points de détail, techniques, choix de teinte, échantillons devront être retenus sur base de l'étude de l'Irpa et soumis à la DMS pour approbation. Pour le point précis d'installation d'un survitrage de protection** devant le vitrail, vu le descriptif trop lacunaire dans le dossier et le risque de dévaloriser la façade et le vitrail, **la CRMS n'y souscrit pas. Elle demande la réalisation d'un dossier spécifique et séparé.**

La CRMS demande aussi que la nouvelle porte d'entrée, qui peut être de production contemporaine, soit dans une stylistique intégrée au style néoclassique de l'immeuble et qu'en aucun cas, l'on opte pour une porte standard de facture contemporaine. Il en sera de même pour tous les nouveaux ajouts en façade (garde-corps, accès PMR, ...). Les interventions sont trop ponctuelles et isolées que pour justifier des gestes contemporains (ou une esthétique nouvelle), lesquels seraient perçus comme des éléments hybrides qui dénoteraient dans une façade, et plus largement une maison, qui a conservé cohérence et unicité, malgré des campagnes de transformation.

Enfin, la CRMS demande le retour à des châssis dans les soubassements, remplacés maladroitement par des briques de verre.



Façades latérale et arrière avant 1920 (cachet de la poste de 1920 ; collection de Dexia Banque)

TOITURE

Le type de revêtement, tuiles ou ardoises, sera retenu sur base des photos d'archives dont la provenance et la date seront précisées. Un échantillon sera soumis à la DMS pour approbation. Les souches de cheminées anciennes seront restaurées et/ou reconstruites à l'identique. Pour les annexes, on opérera pour des joints à tasseaux et non à des revêtements bitumineux contemporains.

CAHIER DES CHARGES ET CHANTIER

La DMS s'assurera que l'avis de la CRMS soit traduit dans le cahier des charges et que les travaux seront réalisés dans les règles de l'art pour un patrimoine classé. Tous les détails d'interventions, programmes d'exécution et essais/échantillons nécessaires seront soumis pour approbation à la DMS avant exécution. On fera appel à spécialistes ad hoc en fonction des types d'intervention. L'installation de chantier tiendra également compte du caractère protégé du site du Jardin Hap.

V. Conclusion

La maison Hap, classée en totalité et inscrite au sein d'un jardin lui-même entièrement protégé, constitue un patrimoine exceptionnel. Édifiée au tournant des XIXe et XXe siècles (1859-1912) par une famille de notables catholiques ayant fortement marqué le développement de la commune d'Etterbeek (notamment par leur investissement au sein du collège échevinal), la maison Hap est parvenue jusqu'ici avec unicité et cohérence, malgré les différentes campagnes de transformation. Son fonctionnement d'antan est encore clairement lisible : un programme domestique traditionnel allié à une aile professionnelle. La maison présente par ailleurs de nombreux décors anciens significatifs de leur époque, très bien conservés puisque la maison est restée propriété de la même famille de sa construction en 1859 jusqu'à 1988.

La CRMS se réjouit que la commune, aidée de la Région, accorde à la maison Hap une attention méritée et lui assure une inscription dans l'avenir via l'implémentation d'un programme de revitalisation urbaine organisé dans le cadre d'un contrat de quartier durable. **La CRMS remet un avis favorable sur les grandes orientations du projet. Mais elle insiste fermement, et c'est l'objet principal des réserves qui fondent son avis, pour que les travaux s'inscrivent dans le plus grand respect de la bâtisse bourgeoise au style néoclassique et des caractéristiques qui justifient son caractère remarquable.**

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

A. AUTENNE
Secrétaire

S. DE BORGER
Vice-Président ff

Copie à : - BUP – D.M.S.-DU : Mme Françoise Boelens & Mme Sandrine Buelincx & Mme Amandine Even