



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
Direction du Patrimoine Culturel  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
Directeur  
Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2076-0012/16/2019-361 Pu (corr. DPC : Françoise Boelens)

Réf. CRMS : AA/JMB/ETB30004\_645\_jardin\_hap  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : ETTERBEEK. Jardin Jean-Félix Hap.

Demande d'avis de principe portant sur le traitement de l'édicule en ruine situé à proximité de l'étang – proposition d'affectation ▪ **Avis de principe de la CRMS**

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 25/09/2019, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 16/10/2019.

Étendue de la protection

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

Historique et description du bien

Le jardin :

Le Jardin Jean-Félix Hap couvre une superficie de plus d'un hectare, située entre la chaussée de Wavre et la rue Louis Hap. Achetée en 1804 par Albert Joseph Hap, la propriété comprenait alors un château de style renaissance flamande (dont il reste quelques vestiges), et un étang alimenté par le Broebelaer, affluent du Maelbeek. En 1860, François Louis Hap fit construire une maison située au n° 508 de la chaussée de Wavre, agrandie et transformée ensuite en 1905 par l'architecte Thoelen. En 1959, Jean Hap instaura l'ouverture du jardin au public, qui ne devint effective qu'en 1971. Propriété communale depuis 1988, après la mort de Jean Hap, le parc est entretenu par la Commune qui en assure également le gardiennage. En 2005, Bruxelles Environnement aménage la parcelle à front de l'avenue d'Auderghem pour créer une liaison piétonne en intérieur d'îlot entre cette avenue et la chaussée de Wavre : il s'agit d'un espace écologique pour promouvoir la biodiversité et lui procurer une vocation didactique. Après les travaux, l'espace a été rétrocédé à la Commune d'Etterbeek pour qu'elle en assure la gestion.

Jardin de ville, le parc Jean-Félix Hap, à l'instar du parc Tenbosch, est ceinturé d'un haut mur d'enceinte qui le met à l'abri de l'agitation ambiante. Dès l'entrée, côté chaussée de Wavre, se dévoile la partie la plus paysagère du jardin. De grandes pelouses plantées d'arbres majestueux où serpentent des chemins. C'est là aussi que sont concentrés les principaux bâtiments : l'arrière de la grande maison néo-classique des Hap (« la maison Hap »), l'orangerie et le kiosque. L'étang et le sous-bois où se cachent les ruines du castel du XVI-XVIIème siècle, constituent la seconde partie du jardin. Alimentée naturellement par le Broebelaer, la pièce d'eau a été réaménagée en 2000 avec la collaboration de Bruxelles Environnement : réfection des rocailles, installation d'un double ponton d'observation et

1/6



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

d'un cheminement en bois, reconstitution de la flore aquatique.... Le jardin écologique et didactique créé en 2000 dans la troisième partie du parc à l'endroit où se trouvait autrefois la pépinière du jardin, est constitué d'espèces locales. Les plantations, la mare, les petits prés de fauche et les explications qui les accompagnent doivent permettre aux visiteurs d'appréhender les différents milieux semi-naturels qui peuvent être aménagés dans un jardin privé.

Le castel – la ruine :

Dès le début du XVII<sup>ème</sup> siècle, le site est occupé par un petit château établi dans le fond de la vallée du Broebelaer. Le premier propriétaire connu est un dénommé Hosnaegel. Une carte figurative de cette époque nous montre un bâtiment composé d'un corps de logis entouré de deux tours carrées plus hautes d'un niveau et entouré d'une pièce d'eau. On y accède par une allée dans l'axe central de la façade principale. Les couleurs utilisées renseignent sur les matériaux mis en œuvre : la pierre pour les tours et l'ardoise pour les toitures, deux matériaux onéreux réservés à des bâtiments prestigieux pouvant témoigner dans les complexes castraux à des phases relativement anciennes d'occupation. Sur la carte du comte de Ferraris (1770-1777), on perçoit une évolution : deux ailes bâties de part et d'autre du corps de logis déterminent une cour carrée ouverte en U.

En 1804, la propriété est achetée par Albert-Joseph Hap (1774-1861), brasseur et futur bourgmestre d'Etterbeek. Sur la carte de 1836 dressée par Ph. Vandermaelen, les deux tours qui étaient accolées au nord et au sud du corps de logis ont été démolies.

Le vieux château ne répondant plus au mode de vie de la famille Hap à ce moment, la maison en front de voirie est construite en 1859 par François-Louis Hap (1813-1899), fils d'Albert-Joseph, notaire, brasseur et bourgmestre d'Etterbeek ; elle sera agrandie en 1899 par son fils Félix (1865-1930), notaire et conseiller communal d'Etterbeek.

Le plan parcellaire de 1860 par P.C. Popp montre toujours, au sein du jardin, des bâtiments disposés en U entouré de fossés remplis d'eau reliés à un étang. L'accès se fait désormais par un chemin décentré par rapport à l'aile principale.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



photo extraite de l'étude MRAH-DPC-ULB, 2017

En 1894, le Broebelaer est voûté et la rue Louis Hap est créée. Dans la première moitié du XXe siècle, le fossé et l'étang qui entouraient l'ancienne demeure sont remblayés pour être intégrés à un jardin de style anglais.

Sur une photo aérienne de 1930-1935, les bâtiments structurés en U survivant de l'ancien château sont encore visibles : le petit bâtiment orienté nord-sud qui correspond à la ruine est encadré par deux autres constructions, des serres. Il possède un toit en bâtière portant trois lucarnes et une imposante cheminée. (Voir : *Évaluation du potentiel archéologique du bâtiment en ruine conservé dans le jardin Hap à Etterbeek*, MRAH-DMS-ULB, février 2017).

M.-P. Dusausoy, dans son étude historique pp 18-19 de la maison, mentionne une lettre dans laquelle Jean Hap mentionne « notre propriété marque l'ancien vallon du Broebelaer, le petit château qui s'y trouvait datait du début du XVIe siècle. ... Mon arrière-grand-père y établit une brasserie. Mon grand-père lors de son mariage en 1858 fit construire une maison à front de la chaussée de Wavre et peu après, il fit démolir le petit château (qui était entouré d'eau) sauf une dépendance qui servit de maison des concierges ; après le décès de ceux-ci, je ne fis plus frais d'entretien et ce qui subsistait s'écroula en mai 1965, il ne reste plus que quatre pans recouverts de lierre ... »

En février 2017, la cellule Archéologie de la DPC avec l'aide de l'ULB et des MRAH a établi un rapport sur l'évaluation du potentiel archéologique de la ruine à un moment où seules les façades extérieures étaient accessibles. À ce moment, la construction subsistante ne comprenait plus que deux pièces au niveau du jardin séparée par un mur sur lequel s'appuyait une impressionnante cheminée. Des ancrs (de trois types) en façade témoignaient de la présence ancienne de deux planchers au premier étage et au niveau des combles. Deux types de maçonneries avaient été relevées : l'un de grand format rattachable à l'Ancien Régime production locale datée du XVIIe siècle jusqu'à la seconde moitié du XVIIIe siècle ; l'autre de dimensions plus réduites attribué au XIX-XXe siècle.

### Historique de la demande

3/6



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

En 2014-2015, la Commune, propriétaire des lieux (maison et jardin), décide de restaurer et de réaffecter la maison, qui lui avait été léguée et qu'elle laissa vide et sans entretien pendant une vingtaine d'années, et les annexes du jardin. Plusieurs permis ont été délivrés à cette fin ; aucun d'eux ne traitant de la ruine à proprement dire malgré plusieurs mises en garde formulées par la DPC et la CRMS. La CRMS avait émis un avis préalable en sa séance du 9/11/2016 (AA/AH/ETB-3.4/s.595) sur la restauration et le réaménagement du parc Jean-Félix Hap. En séance du 29/11/2017, elle a rendu ensuite un avis conforme favorable sous réserve, après avoir adressé, en vertu des dispositions de l'article 177, § 2 du CoBAT, une demande de complément d'information en date du 12 octobre 2017 (suite à la décision prise en séance du 4 octobre 2017) portant sur une série de points afin de lui permettre d'émettre son avis conforme en pleine connaissance de cause. Elle y confirmait entre autre que *la ruine est un témoin rare et précieux du site qu'il convient de préserver tout en garantissant la pérennité d'une nouvelle utilisation*. Vu l'état de dégradation avancé de ladite ruine, la CRMS recommandait de se *préoccuper d'urgence de la conservation de ce témoignage exceptionnel et demandait en particulier de prendre des mesures pour stabiliser l'ouvrage et le mettre hors eau, en associant la Cellule Archéologie de la DPC à la définition des travaux*. Elle y suggérait également de *profiter du chantier de restauration pour prévoir les arrivées des réseaux eau et électricité de la ruine afin de ne pas devoir rouvrir le site après sa restauration, ce qui a été réalisé*.

Faisant suite aux demandes de la DPC et de la CRMS dans ses avis, la Commune d'Etterbeek a entrepris des travaux, trop interventionnistes, de mise hors eau de l'édicule sans autorisation préalable ni accompagnement de la DPC. Le 7 mai 2019, la Direction Inspections et Sanctions administrative de BUP (ISA) a dressé procès-verbal après avoir constaté les interventions réalisées sur l'édicule, à savoir :

- la construction d'une toiture en tuile à bâtière présentant un pignon couvert d'un bardage en bois ;
- la démolition de la cheminée et du mur de refend jusqu'à 1 m de hauteur (sans récupération des briques) ;
- la construction de quatre colonnes en béton supportant les entrants des fermes de la nouvelle charpente.



État en 2017 © urban.brussels



État en 2019 © urban.brussels

L'ISA a ensuite veillé à ce qu'un suivi soit apporté au constat qu'elle avait réalisé sous peine d'infliger des amendes administratives. Ainsi, après une réunion le 24 mai 2019 avec la Commune et la DPC, les échéances suivantes ont été définies de commun accord :

- proposition d'affectation présentée à l'approbation du Collège des Bourgmestre et Échevins de la Commune ;
- demande d'avis de principe de la Commission royale des Monuments et des Sites sur le choix de l'affectation ;
- établissement par la Commune d'un appel d'offre rédigé consécutivement pour désigner, avant la fin de l'année 2019, un auteur de projet pour élaborer dès début 2020 un projet d'intervention à soumettre à un nouvel avis de principe de la CRMS, et, le dossier de demande de permis unique ;



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

- exécution des travaux en 2020 après obtention du permis unique.

Le 1<sup>er</sup> août 2019, la commune a fait parvenir à la DPC l'extrait du registre des délibérations du Collège traitant de l'affectation qu'elle propose pour la ruine : « *de restaurer la ruine pour y accueillir un local pour le jardinier et son matériel affecté au parc et l'aménagement d'un petit espace d'exposition artistique et d'hébergement de la maquette du Maelbeek en recréant le plancher disparu du premier étage et l'escalier y menant. ... l'étude pour la restauration pourrait être subventionnée à 100 % par la DMS.* » La DPC a invité la CRMS à une visite des lieux le 5 août 2019.

Une série d'interventions malheureuses ont été constatées (mais non verbalisées) durant ces visites :

- la mise en place des consoles en béton à chaque angle intérieur du bâtiment ;
- le démontage d'anciennes ancrures de façade (stockées dans l'édicule) ;
- la mise en place d'ancres et de tirants en fers à béton reliant les deux façades longitudinales ;
- la construction d'un plancher à hauteur de la corniche (combles).

### Analyse de la demande

La présente demande vise à réaffecter cet édicule en vue d'y abriter un local pour le jardinier et son matériel affecté au parc et d'y aménager un petit espace d'exposition artistique et d'hébergement de la maquette du Maelbeek en recréant le plancher disparu du premier étage et l'escalier y menant.

### Avis

La CRMS regrette les implications de la construction récente de la toiture pour mettre l'édicule hors eau, particulièrement pénalisantes pour ce qui concerne l'expression architecturale de la toiture, et destructives d'un point de vue patrimonial vu la démolition de la cheminée et du mur de refend jusqu'à un mètre de hauteur, la construction de quatre colonnes en béton pour supporter la nouvelle charpente, la mise en place des consoles.

Elle adhère à la présente proposition qui répond à sa demande de trouver une affectation à cet édicule essentiel à la compréhension du parc. Elle s'interroge cependant sur l'apparente densité du programme pour un bâtiment aussi petit et demande d'envisager plutôt une affectation unique sur les deux niveaux. La CRMS conseille de privilégier une affectation qui ne demande pas de travaux lourds, afin de limiter au maximum l'impact matériel des travaux sur le vestige. Rappelons que la ruine bénéficie déjà d'arrivées des réseaux eau et électricité réalisées à l'occasion de la restauration récente du parc, ce qui doit être considéré comme un atout. La CRMS plaide pour une intervention sobre qui perturbe au minimum l'intégrité de la ruine, sa lecture comme témoin archéologique et son intégration paysagère. Elle insiste pour que la Cellule Archéologie poursuive son étude en se concentrant sur l'intérieur du bâti, et que le projet à développer se réalise avec un accompagnement de la DPC et :

- conserve un maximum des matériaux d'origine et principalement les pans de maçonneries les plus anciennes (épinglage) et ses structures métalliques (ancres) ;
- assure la stabilité de l'ensemble ;
- veille à son intégration paysagère dans le parc classé en traitant les abords et l'aspect des façades et de la toiture dont l'expression actuelle et infractionnelle n'est guère satisfaisante ;
- reprofile les abords afin de retrouver une partie du soubassement.

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



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

c.c. à BUP-DPC : Madame Françoise Boelens