



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 : 2076-0012/16/2019-361PU (corr. DPC : Anna-Clementina Noël)

Réf. CRMS : AA/MB/ETB30004\_693\_PREAL\_Ruine\_Jardin\_Hap

Bruxelles, le 07/07/2022

Annexe : //

**Objet : ETTERBEEK. Rue Louis Hap – Parc Jean Félix Hap**  
Demande d'avis de principe portant sur la restauration et la réaffectation de la ruine dans le parc Jean-Félix Hap

**Avis de principe de la CRMS**

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 16/06/2022, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 22/06/2022.

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.*



*Situation Brugis. En rouge les sites archéologiques localisés. En bleu, la ruine actuelle*



*Vue de la ruine depuis l'est. Photo Urban.brussels © 2021*

Historique et description du bien

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. 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. 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, la maison en front de voirie est construite en 1859 par François-Louis Hap (1813-1899), fils d'Albert-Joseph, elle sera agrandie en 1899 par son fils Félix (1865-1930), notaire et conseiller communal d'Etterbeek.

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.

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.



Localisation sur la Carte de Ferraris



État en 2017. Photo Urban.brussels©

### **Historique du dossier**

En 2015, la Commune d'Etterbeek, propriétaire des lieux, entreprend la restauration et la réaffectation du site du parc Jean-Félix Hap La ruine n'est pas incluse dans le projet. La CRMS dans son avis préalable du 09/11/2016 sur la restauration du parc, demande dès lors de compléter le dossier à ce sujet<sup>1</sup>.

Dans son avis du 29/11/2017 pour la restauration du jardin, la CRMS recommandait à propos de la ruine, 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* ». <sup>2</sup>.

En décembre 2017, la cheminée de l'édicule s'écroule suite à un violent orage.

<sup>1</sup> L'avis est consultable en intégralité sur : [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/595/ETB30004\\_595\\_ParcHap\\_principe.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/595/ETB30004_595_ParcHap_principe.pdf)

<sup>2</sup> L'avis est consultable en intégralité sur : [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/613/ETB30004\\_613\\_Hapjardin\\_1.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/613/ETB30004_613_Hapjardin_1.pdf)



État en 2019. Photo Urban.brussels©



État en 2021. Photo Urban.brussels©

En mars 2018, la Commune d'Etterbeek renforce l'édifice. Les travaux ont été réalisés en infraction et ont fait l'objet d'un procès-verbal dressé par la Cellule ISA d'Urban.brussels (PV du 07/05/2019). Les travaux en infraction et les dégradations sont les suivants :

- La construction d'une toiture à bâtière en tuile avec un pignon en bardage bois ;
- La démolition complète des restes de la cheminée, sans récupération des briques, et du mur de refend ;
- La construction de quatre colonnes en béton qui supportent les entrants des fermes de la nouvelle charpente (non-verbalisé) ;
- La fermeture des deux baies par des maçonneries en briques jointoyées au ciment (non verbalisé) ;
- La mise en place de consoles en béton à chaque angle intérieur du bâtiment (non verbalisé) ;
- Le démontage des anciennes ancrages de façade, qui ont stockées dans l'édicule (non verbalisé) ;
- La mise en place d'ancres et de tirants en fers reliant les deux façades longitudinales (non verbalisé) ;
- La construction d'un plancher à hauteur de la corniche (combles) (non verbalisé).



Console en béton  
Photos Urban.brussels© 2021



Baies fermées



Tirants en fer et plancher

Plusieurs réunions et visites des lieux se sont tenues en 2019, avec la DPC, la CRMS et la Commune d'Etterbeek, à la suite desquels la commune a fait la proposition suivante : « 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. » Cette proposition d'affectation a fait l'objet d'un avis de principe de la CRMS en séance du 16/11/2019<sup>3</sup>.

Suite à cet avis, la Commune a revu son projet et a adapté le programme. Celui-ci fait l'objet de la présente demande d'avis de principe. Le bien a entretemps fait l'objet d'une nouvelle visite en date du 07/10/2021 en présence de la DPC, et de la Commune d'Etterbeek. La CRMS n'a pas pu y participer et s'est excusée.

### **Analyse de la demande**

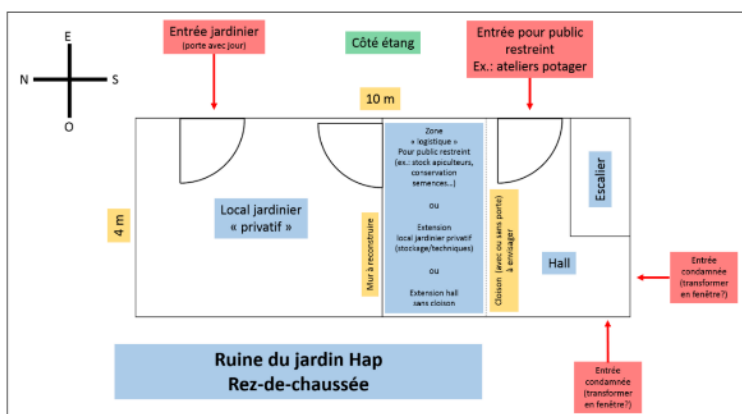
Le projet prévoit de réaffecter la 'ruine' du jardin Hap pour y accueillir une affectation orientée 'nature / environnement', ». Celle-ci sera répartie en deux utilisations liées à la gestion jardinière et potagère du

<sup>3</sup> L'avis est consultable en intégralité sur : [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/645/ETB30004\\_645\\_jardin\\_hap\\_1.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/645/ETB30004_645_jardin_hap_1.pdf)



site : un local pour le jardinier et son matériel au rez-de-chaussée, et un local au premier étage à vocation éducative, en recréant le plancher disparu du premier étage ainsi que l'escalier y menant.

A l'intérieur, au rez-de-chaussée, il est proposé de diviser l'espace en 3 parties, de reconstruire l'escalier menant au premier étage, de réaménager les deux portes dans la façade Est et de transformer en fenêtres les entrées condamnées dans l'angle Sud-Ouest. L'une des 2 cloisons serait implantée, sur les traces encore présentes, du mur qui divisait la pièce en deux parties tout en y rajoutant une porte. L'autre serait neuve. La disposition du rez-de-chaussée accueillerait ainsi un local jardinier privatif de 20m<sup>2</sup>, une zone logistique sans fenêtres, et un hall avec escalier pour accéder au premier étage.



Esquisse de restauration du rez-de-chaussée. Image extraite du dossier de demande

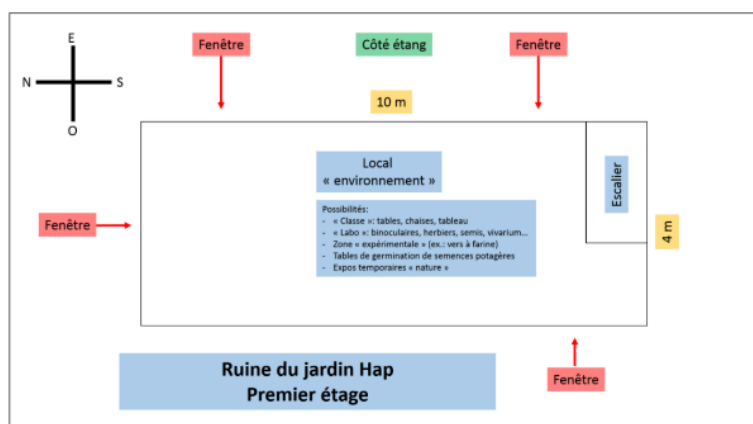


Ancien mur de division. Photo Urban.brussels©2021



Vue vers l'ancien escalier. Photo Urban.brussels©2021

Au premier étage, il est proposé de conserver les quatre fenêtres et de destiner le local à des activités éducatives type : classe, labo, zone expérimentale, tables de germination de semences potagères, expositions temporaires 'nature'. Pour les combles, on mentionne un éventuel lieu de stockage.



Esquisse de restauration du 1<sup>er</sup> étage. Image extraite du dossier de demande

L'aménagement d'une chaudière à bois ou à pellets est mentionné, ainsi qu'une nouvelle installation électrique, une distribution d'eau aux deux étages, et l'isolation de la toiture,

### Avis de la CRMS

La CRMS adhère à la proposition d'affectation pour le rez-de-chaussée comme local pour jardinier qui répond à sa demande de trouver une affectation à cet édifice essentiel à la compréhension du parc. Elle s'interroge cependant sur la **faisabilité du local éducatif au premier étage**. Cette affectation ne peut pas être retenue à ce stade en raison du caractère lacunaire des informations techniques quant à la stabilité de l'édifice, la performance énergétique, la sécurité, le repositionnement du nouvel escalier d'accès ou la repose de l'ancien plancher du 1<sup>er</sup> étage. La CRMS rappelle qu'elle s'interrogeait déjà dans son avis du 16/10/2019 sur la densité du programme pour un bâtiment aussi petit et demandait d'envisager une affectation unique sur les deux niveaux et de privilégier une affectation qui ne demande pas de travaux lourds, afin de limiter au maximum l'impact matériel des travaux sur le vestige.

Au niveau de la restauration, la CRMS constate que **le principe d'intervention n'est pas détaillé et argumenté** et qu'une approche plus exhaustive et approfondie est nécessaire et devra être complétée par la réalisation d'études préalables complémentaires. **La CRMS encourage donc le demandeur à poursuivre et approfondir ses études préalables et ses investigations.**

Plus précisément, il s'agira de :

Poursuivre les études suivantes :

- Une étude archéologique approfondie pour, entre autres, pouvoir déterminer une politique de restauration de l'enveloppe extérieure et de l'intérieur de la ruine ;
- Une étude plus approfondie des différentes possibilités de remise en valeur de la ruine, tout en veillant à conserver sa lecture comme témoin archéologique et son intégration paysagère au sein du parc ;
- Une étude de stabilité approfondie afin d'avoir une idée générale de l'état du bâtiment et de savoir si la reconstruction du premier étage, l'enlèvement des colonnes en béton et des tirants métalliques et l'intégration des différentes techniques (électricité, chauffage, isolation...) sont envisageables sans perturber l'intégrité de l'édifice ;
- Une étude sur la performance énergétique du bâtiment comprenant les améliorations à apporter et ses conséquences patrimoniales si le bâtiment est utilisé pour une fonction éducative ;

Fournir les documents suivants :

- Des plans et des coupes détaillés de la restauration du bien avec des détails des matériaux et techniques utilisés. Le cas échéant, prévoir un plan d'installation du premier étage ;
- Un cahier des charges détaillé ;
- Un projet de l'aspect esthétique de la restauration de la ruine à l'intérieur et à l'extérieur, ainsi que du traitement des abords. Ce dernier devra tenir compte de l'intégration paysagère du bâtiment dans le parc classé ;

Envisager les interventions suivantes :


- Intégrer dans le projet une proposition pour le placement d'un ou plusieurs panneaux explicatifs dans le but d'informer les visiteurs de l'histoire du jardin Hap ;
- Etudier la possibilité d'intégrer des toilettes publiques ;

En outre, la CRMS insiste pour que le demandeur **se concerté avec le Département Patrimoine Archéologique de la DPC** afin que celui-ci puisse poursuivre l'étude du lieu (à l'intérieur) et **réaliser les fouilles éventuelles en toute sécurité.**

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



A. AUTENNE  
Secrétaire



S. DE BORGER  
Vice-Président

c.c. à : [acnoel@urban.brussels](mailto:acnoel@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [mbadard@urban.brussels](mailto:mbadard@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ;