

ATLANTE
Atelier d'Architecture et d'Urbanisme
M. J-Fr. LEHEMBRE
Rue de la Vanne, 2
1050 BRUXELLES

V/Réf. : votre courrier du 05/06/09
N/Réf. : AVL/ah/XL-2.203/s461
Annexe : //

Bruxelles, le

Monsieur,

Concerne : IXELLES. Rue Paul-Emile Janson, 23-25. Rénovation et restauration de l'hôtel José Ciamberlani (P. Hankar). Demande d'avis de principe.

En réponse à votre courrier du 5 juin 2009 sous référence et suite à la visite du bien effectuée le 17 juin, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 19 août 2009 notre Assemblée a formulé les remarques suivantes, concernant l'objet susmentionné.

L'avant-projet prévoit le réaménagement de la maison Ciamberlani, longtemps occupée comme bureaux et locaux scolaires, en maison unifamiliale. Dans ce cadre, il prévoit un certain nombre de restaurations et de transformations. La demande de principe est accompagnée d'une brochure rassemblant une étude historique, les différents documents relatifs à la maison qui ont pu être rassemblés à partir de plusieurs sources d'archives ainsi que les études de l'évolution du bâti à partir de ces documents d'archives. Les transformations demandées par le propriétaire y sont présentées en regard de la situation existante. Un exemplaire de ces plans en grand format accompagne le dossier pour en faciliter la lecture.

La CRMS a visité la maison le 17 juin dernier et le point a été porté à l'ordre du jour de la séance du 24 juin. Toutefois, lors de cette séance, la CRMS a souhaité compléter ses informations sur la situation originale de la maison édiflée par Hankar avant d'émettre son avis de principe. Ces documents ont été fournis à grande échelle et l'ensemble du dossier a été réexaminé par la CRMS en sa séance du 19 août 2009.

Suite à l'examen attentif des documents, la CRMS formule les remarques générales suivantes: elle souscrit pleinement à la réutilisation de la maison José Ciamberlani comme habitation unifamiliale et encourage le demandeur dans ce sens. ***En l'état actuel du dossier, toutefois, le programme prévu semble très ambitieux par rapport aux potentialités de la maison et la CRMS suggère de le revoir à la baisse pour les aspects qui nécessitent des transformations importantes sur les éléments originels de la situation Hankar***, en particulier sur des éléments aussi significatifs que certains plafonds en bois. En effet, la maison est classée pour totalité et ce statut doit guider la mise au point d'un programme raisonnable par rapport à ses caractéristiques. Par ailleurs, là où le projet prévoit des restaurations/restitutions importantes, comme par exemple en façade avant, il est nécessaire que la volumétrie et l'aspect des locaux qui se trouvent derrière ces façades soient cohérents avec cette intervention. Enfin, les belles boiseries conservées, qui donnent précisément à cette maison son caractère prestigieux, doivent absolument être restaurées (elles ont été peintes récemment en tons clairs).

De manière plus précise, la CRMS formule les suggestions suivantes :

Façade principale :

La restitution du balcon à rue semble bien documentée et son élément principal, à savoir le beau garde-corps en fer forgé, à été conservé et réutilisé en façade de l'annexe. Des sondages in situ ont également montré que la colonne en pierre bleue est toujours en place. Enfin, les baies sont bien documentées. Toutefois, le grand salon qui donnait sur ce balcon a été profondément transformé en 1920 : disparition du calorifère, baie cintrée dans la cage d'escalier, nouvelle cheminée, etc. **Si le balcon est restitué – ce qui serait souhaitable – il est nécessaire de retrouver la cohérence spatiale du grand salon.** Il faut dès lors compléter les recherches en archives par des recherches *in situ* sur le bâti pour vérifier si le grand salon est suffisamment documenté que pour être restitué dans ses éléments les plus caractéristiques.

Rez-de-chaussée :

La maison de Hankar répondait à un programme très particulier (vastes écuries) qui est à l'origine de sa distribution tout à fait originale par une cage d'escalier implantée parallèlement à l'alignement. Un passage cocher donnait à l'arrière sur de vastes écuries tandis que l'accès à la maison était situé à l'opposé, dans la dernière travée de droite. Elle donnait accès à un vestiaire, à la première volée d'escalier ainsi qu'à une petite salle à manger prenant jour sur la rue, garnie de lambris précieux et d'un beau plafond. Les pièces arrière étaient dévolues aux services (cuisine, arrière cuisine). Le projet prévoit trois interventions très importantes à ce niveau :

- destruction d'une partie du sol de l'arrière cuisine pour ouvrir ce volume sur le sous-sol où serait aménagée une piscine ; création d'un escalier reliant les deux volumes ;
- implantation d'un ascenseur reliant uniquement le rez-de-chaussée au premier étage ;
- création d'un élévateur pour voitures destiné à aménager trois parkings souterrains sous les anciennes écuries.

La CRMS ne peut encourager aucune de ces interventions.

- Elle exclut la **création de parkings** souterrains à l'arrière de la parcelle car les travaux de reprises en sous-œuvre des écuries (dont la structure repose sur 1 seul pilier central !) sont démesurés et d'autant plus inopportuns qu'il s'agit de stocker des voitures en intérieur d'îlot.
- **L'installation d'un ascenseur** dans la cour reliant le rez-de-chaussée au premier étage (à partir duquel on emprunterait un second ascenseur) constitue un élément incongru dans le dispositif du rez-de-chaussée. Il est également encombrant par rapport au bénéfice qui en résultera alors que la parcelle est déjà très densément construite. Certes, elle l'était encore davantage anciennement mais cela ne constitue pas un argument. La Commission déconseille fermement cet ajout.
- **L'ouverture du rez-de-chaussée sur le sous-sol** et leur mise en communication par un vide est totalement étrangère à la typologie originale du rez-de-chaussée de cet hôtel de maître. Par ailleurs, les revêtements de sol ne sont pas inintéressants. La CRMS déconseille donc fermement cette intervention. Elle déconseille également la destruction des volumes de la cuisine et de l'arrière cuisine ; elle demande de conserver cette partition spatiale dans son état originel et de préserver les structures. Cette remarque ne porte pas sur la suppression éventuelle du WC de l'ancien vestiaire – mais il faut toutefois observer que ce vestiaire a son utilité.

Sous-sol

Il abritait à l'origine une importante cave à vin et des locaux de service.

La principale intervention consiste en l'aménagement d'une piscine. Contrairement au cas de la maison Dewin, il s'agirait ici de caves n'ayant jamais accueilli d'autres destinations que des services. Par ailleurs, les travaux ne nécessiteraient pas une modification du système de stabilité de la maison et la reprise en sous-œuvre des murs porteurs. La note de stabilité est cependant

indicative en l'état actuel du dossier ; les interventions bouleverseraient l'organisation du sous-sol et exigeraient la démolition de massifs de maçonnerie importants. La CRMS ne peut évidemment encourager la réalisation de piscines à l'intérieur des maisons particulières ou hôtels de maître classés de la fin du XIXe et de la première moitié du XXe siècles car ce programme n'a rien à voir avec les spécificités de l'habitat privé dont ces immeubles constituent des exemples exceptionnels. Par ailleurs, ce programme s'accompagne probablement de retombées en matière de techniques spéciales qui ne sont pas évaluées pour l'instant. Si la CRMS ne fait pas l'impasse sur cette idée à l'heure actuelle, elle ne peut toutefois examiner ce point en toute connaissance de cause. Elle engage le demandeur à réduire sa piscine au strict minimum et à en évaluer précisément toutes les conséquences sur le bâti existant, sur l'importance du chantier dans une maison classée, sur la gestion de l'humidité et du climat ainsi que sur les impératifs que cela nécessite du point de vue des techniques spéciales et de l'étanchéité des locaux.

La Commission demande aussi à l'auteur de projet de vérifier s'il ne serait pas envisageable de plutôt aménager le programme piscine/spa dans une partie des annexes arrière.

Parking souterrain : voir ci-dessus.

Escalier droit et 1^{er} étage

Le projet propose la restitution éventuelle des lambris d'origine de l'escalier droit (enlevés dans les années 1980, documentés et photographiés), de la grande salle à manger, de la véranda et du grand salon. Tous sont documentés. Toutefois, plusieurs aspects de ces aménagements ne semblent pas connus autrement que par les documents d'archive (très précis) de Hankar. Or, on ne sait pas, à l'heure actuelle, si les éléments projetés ont bien été réalisés tels quels. L'étude de la maison Veuve Ciamberlani a montré, en effet, que certaines modifications ont parfois été introduites par Hankar lors du chantier. La CRMS encourage la démarche qui vise à redonner à ces locaux de réception leur cohérence. L'étude (matérielle et en archive) doit toutefois être poursuivie pour vérifier jusqu'à quel point l'aspect (finitions, teintes, etc.) de ces espaces est connu et jusqu'où peut aller un éventuel projet de restitution. Le rétablissement des baies de la salle à manger et du grand salon éclairant en second jour la cage d'escalier constitue un point important de cette remise en valeur.

Un nouvel ascenseur serait aménagé dans l'ancien petit fumoir qui donne sur la véranda, obligeant la destruction du très beau plafond qui subsiste. La Commission estime que le remplacement du fumoir par un ascenseur modifie de manière très significative la distribution et le programme des locaux de réception du premier étage. Elle ne peut davantage encourager la destruction irréversible du plafond en question. Elle demande, dès lors, de vérifier la possibilité d'installer l'ascenseur en dehors du fumoir, dans l'annexe édiflée en 1920 (galerie). La superficie de l'annexe actuelle, qui se prolonge aujourd'hui jusqu'au 2^e étage, pourrait utilement être réduite à la cage d'ascenseur, ce qui améliorerait les conditions d'habitat de la parcelle mitoyenne (et permettrait éventuellement un rehaussement de la cage d'ascenseur par rapport au gabarit actuel).

La CRMS attire aussi l'attention sur la restauration de la magnifique cage d'escalier qui mène vers les étages, en particulier, de la rampe en bois qui représente un travail de sculpture et d'assemblage exceptionnel.

2^e et 3^e étages

Ces étages étaient occupés par les chambres. Ils sont fortement modifiés du point de vue spatial :

- au second étage, on passe d'une division en 2 pièces à une division en 3 pièces en regroupant, en façade avant, des locaux de service : dressings et salles de bains.
- au 3^e étage, au contraire, on passe d'une division existante en 3 locaux à une division en 2 locaux.

La CRMS rappelle que la maison est classée en totalité. Elle demande de conserver en façade avant des pièces de qualité sans supprimer complètement la division spatiale actuelle (perçement d'une baie). Elle suggère de revoir le projet concernant la répartition de ces pièces (2 dressings et 2 salles

de bains distinctes) et demande de privilégier un aménagement beaucoup plus fluide, avec une sorte de dégagement au centre privilégiant des vues axiales correctes sur les cheminées d'origines qui sont toujours en place. On s'emploiera également à conserver au maximum le système de distribution d'origine et la façade arrière. L'articulation de la terrasse avec le nouveau volume de l'ascenseur est à revoir. La liaison de l'ascenseur avec le volume construit se fera de la manière la plus légère et discrète possible.

4^e et 5^e étages

L'occupation des combles (4^e étage) et la réalisation d'un 5^e étage a des conséquences non maîtrisées au niveau de l'éclairage par les toitures. La CRMS demande de revoir le nombre et la disposition des fenêtres de toitures. Elle s'interroge sur l'occupation d'un 5^e niveau au-dessus des combles et estime qu'il s'agit-là d'une sur occupation des lieux qui ne va pas dans le sens d'une remise en valeur du patrimoine. Elle suggère de renoncer à cette partie du projet.

Façade postérieure :

La CRMS propose d'étudier la disparition de l'annexe édifée en 1920 au profit d'une nouvelle annexe, plus haute que l'actuelle mais moins encombrante. Si cette solution s'avère possible, on s'emploiera au maximum à retrouver la cohérence de la façade de Hankar .

Annexes :

Voir la suggestion ci-dessus. Les annexes de Hankar ne pourraient-elles être mises à profit pour accueillir le programme de piscine, sauna, etc. donnant sur la cour plutôt qu'un parking et le « logement du personnel » ? Une telle disposition participerait de la remise en valeur de la cour et d'une requalification du rez-de-chaussée dans le programme actuel.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f.f.