

Monsieur François TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué
Direction de l'Urbanisme - A.A.T.L.
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : 09/PFU/283118 (DU)
GCR/2071-0108/01/2008-132pr/08urb11
N/réf. : GM/XL2.203/s.510
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : IXELLES. Rue Paul-Emile Janson, 23-25. Hôtel José Ciamberlani. Restauration et rénovation. Demande de permis unique. Avis conforme de la CRMS.
Dossier traité par O. Maroutaeff (DU) et G. Conde-Reis (DMS).

En réponse à votre lettre du 3 novembre 2001, reçue le 4 novembre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 5 novembre 2011 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis ***un avis conforme favorable sous réserve.***

Malgré le programme très ambitieux, la Commission approuve le projet de restauration et de rénovation de la maison José Ciamberlani puisque les transformations lourdes (piscine, ascenseur, garage) affectent des parties moins relevant du patrimoine, que la maison retrouvera son affectation d'origine de maison unifamiliale et qu'elle sera entièrement restaurée (et partiellement restitué dans son état d'origine de Hankar) dans les règles de l'art. La Commission conditionne toutefois son avis favorable à :

- l'élaboration d'un phasage précis des travaux de manière à exécuter les travaux de gros-œuvre liés à la restauration avant ceux liés aux transformations (piscine, ascenseur, etc.). Ce phasage sera soumis à l'approbation préalable de la DMS .
- l'amélioration de certains points du projet (diminution du nombre de fenêtres à placer dans la toiture avant, poursuite de l'étude sur l'articulation sur l'articulation de l'ascenseur et de la nouvelle baie de la liaison entre l'ascenseur et le 3^e étage en façade arrière).
- la mise sur pied d'un Comité d'accompagnement dans laquelle siégeront les représentants de la CRMS et de la DMS ainsi que l'auteur de projet. Ce comité assurera le suivi des travaux de restauration et de restitution et pour examinera les traitements liés n aux finitions intérieurs, qui ne sont pas entièrement définie aujourd'hui (p.ex. du grand salon à rue du 1^{er} étage).
- la correction du cahiers des charges suite aux des remarques techniques qui sont reprise en détail à la fin du présent avis.

La Commission a déjà examiné, à plusieurs reprises, le projet de restauration et de rénovation de la maison Ciamberlani et émis deux avis de principe à ce sujet (séances du 19/08/2009 et du 11/03/2011). A cette occasion, la CRMS avait mis un accord de principe sur une série de transformations importantes, notamment l'ascenseur et la piscine (située en dehors de la maison), tout en regrettant que le programme proposé était très lourd. La demande actuelle a été introduite quelque mois l'examen de l'avant-projet en mars 2010, à savoir le 2 juin 2010, et jugé complet par la DMS le 22/06/2010.

De manière générale, la Commission constate que le dossier a été revu sur certains points suite au dernier avis de principe, par exemple pour ce qui concerne le traitement de la façade arrière (suppression de la nouvelle baie qui était initialement prévue au 2^{ème} étage) et l'éclairage zénithale dans la cour de la piscine (briques de verre au lieu d'une verrière pyramidale). Par contre, et malgré le souhait de la CRMS, le programme n'a pas été revu à la baisse, ce qui est d'autant plus regrettable que le futur occupant de la maison n'est aujourd'hui pas connu. Le projet émane, en effet, d'une société immobilière qui souhaite maximaliser les potentialités de sa propriété en vue de la commercialiser tout en la dotant 'un niveau de confort très élevé.

Le fait de respecter l'affectation d'origine d'un vaste logement unifamilial ainsi que l'engagement de restaurer la maison dans les règles de l'art a toutefois conduit la Commission d'accepter les transformations ***pour autant que le programme de logement unifamilial ne soit modifié (par ex. en plusieurs logements), sauf si ce serait à la baisse, et que les travaux de restauration prévus par le présent projet soit exécutés dans leur totalité.*** Elle conditionne, par ailleurs, son avis favorable, à une série de mesures et réserves qui sont détaillées ci-dessous.

Phasage des travaux

La Commission estime, dès lors, qu'il soit indispensable de ***conditionner le permis unique de manière à obtenir des garanties fortes pour que le projet se réalise dans son ensemble***, et donc certainement pour ce qui concerne la restauration à proprement parler de la maison. Cette restauration est d'ailleurs très bien documentée dans le dossier (étude historique fouillée, études des finitions intérieures réalisées par l'IRPA, bordereaux précis des la restauration des menuiseries intérieurs et extérieurs, fiches patrimoniales sur les différents éléments de décors à restaurer, etc.), hormis quelques questions qui restent aujourd'hui encore ouvertes (notamment les finitions des murs dans certaines pièces).

A cette fin, la Commission demande que le maître de l'ouvrage et l'auteur de projet ***établissent, avant le début du chantier un phasage des travaux qui prouve clairement que les travaux seront réalisés dans leur ensemble*** (en donc non seulement les transformations liés à l'augmentation du confort de logement). Ce phasage doit donner priorité à tous les travaux (de gros-œuvre essentiellement) liés à la restauration qui peuvent être exécutés avant les travaux liés aux transformations (piscine, ascenseur, etc.). Il s'agit, par exemple, de l'enlèvement du bow-window et la restitution des baies de façade d'origine, la restitution des baies qui éclairaient indirectement l'escalier situé entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, etc. Il est, dans ce cadre à noter que certaines de ces travaux sont mentionnés dans le cahier des charges comme étant « en option », ce qui est donc inacceptable.

En outre, des garanties doivent être fournies quant à la réalisation des travaux de restauration des décors, menuiseries et finitions intérieurs ***dès que l'évolution du chantier le permettra.***

Le document décrivant en détail le déroulement du chantier et la succession des travaux doit être introduit dans les meilleurs délais (assez bien avant le début du chantier) et soumis à son approbation préalable.

Transformations

En ce qui concerne le projet même, la Commission estime qu'il devra encore être amélioré sur les points suivants.

- ***Le nombre des fenêtres en toiture avant doit être réduit.*** Le projet prévoit le placement de cinq nouvelles fenêtres de toiture dans la façade avant pour éclairer une salle de bain (1 fenêtre)

et deux chambre à coucher (2 x 2 fenêtres).Ce nombre pourra donc être réduit à trois (à savoir une fenêtre par pièce, quid à en augmenter légèrement les dimensions).

- La Commission demande de poursuivre l'étude sur l'articulation, en façade arrière, de l'ascenseur (on pourrait, par exemple, diminuer les parties vitrées de la paroi latérale en ne pas vitrant la cage même) ainsi que de la nouvelle baie de la liaison du 3^{ème} étage et l'ascenseur (en confiant à ce châssis un dessin qui s'intègre mieux dans la façade arrière, par ex. en introduisant en haut un élément plus massif (et une allège ??)).

Les détails modifiés doivent être soumis à l'approbation préalable de la DMS.

Restauration

La restauration intérieure et extérieure de la maison est bien documentée dans le dossier et a fait l'objet d'importantes études préalables. La CRMS souscrit donc généralement aux travaux qui sont projetés à cet égard, tout en rappelant sa remarque précédente sur le phasage des travaux et les garanties à fournir relatives à l'exécution de l'ensemble des travaux de restauration prévus.

Elle appuie, par ailleurs, l'initiative énoncée dans le dossier **de mettre sur pied un comité d'accompagnement**, composée des représentants de la DMS et de la CRMS et des auteurs de projet, **pour examiner les questions non résolues relatives à la restauration et, en particulier, au traitement des finitions de certaines pièces**. Les propositions seront donc soumises au Comité qui devra les approuver préalablement. Dans ce cadre, la Commission s'interroge également sur l'étendue de certaines restitutions, notamment au niveau des finitions : prévoit-on, par exemple, de restituer les papiers-peints d'origine qui ont été retrouvés dans certaines pièces ? Elle préconise d'adopter une attitude prudente sur ce point et de focaliser les efforts (ainsi que les subsides) sur les éléments qui sont essentiels pour retrouver l'esprit de la maison. Le Comité devra, en outre, être associé à l'élaboration de propositions de restauration détaillées de certaines espaces majeurs de la maison pour lesquels le projet reste encore vague (le passage cocher, le grand salon du 1^{er} étage).

Pour ce qui concerne les façades et toitures, la CRMS approuve les options de restauration. Dans l'état actuel de l'étude, elle ne voit pas d'intérêt à enlever les garde-corps devant les fenêtres des baies de la façade avant, comme le suggère la DMS, car ces éléments dérangent pas la lecture de la façade et risquent de devoir être remplacés par d'autres dispositifs.

Remarques techniques sur le cahier des charges

La Commission nécessite un nombre important de corrections afin de répondre aux exigences de la restauration du patrimoine. La liste de remarques techniques reprend grosso modo celle établie par la DMS. La version corrigée du cahiers des charges doit être soumis à l'approbation de la DMS avant le début des travaux.

Démolitions et démontages

-L'ouverture des baies de fenêtres et portes murées en 1920 ne peut être un poste en option pour les travaux de reconstitution des dispositifs

Maçonnerie de briques

- les travaux de rejointoiement touchant aux maçonneries anciennes doivent être effectués avec un mortier sur base de chaux (composition à déterminer sur base de la situation d'origine).

Pierre

- La catégorie dite « C » n'existe plus au regard des normes actuelles. Il s'agit de prendre de la pierre pour « bâtiment exceptionnel ».

- On optera au maximum pour la réparation et la restauration des pierres. Dans le cas d'un remplacement ou d'une réparation, les pierres doivent avoir les mêmes caractéristiques de celles d'origine. Si nécessaire, une analyse des pierres actuelles devra être faite pour déterminer leur provenance. La taille et la finition des nouvelles pierres doivent être réalisées manuellement.

- Un mortier de réparation est à prévoir (minéral et à base de poudre de pierre), de la même teinte semblable que celle des pierres d'origine. La résine époxyde étant sujette à d'importantes dilatations à l'extérieur, elle est donc à proscrire dans ce cas.
- Les joints seront à base de chaux et dans la teinte de ceux existants.
- Une vérification doit être faite pour évaluer la nécessité éventuelle de consolider les pierres blanches (silicate d'éthyle).
- La CRMS prend bonne note qu'aucun anti-graffiti ou l'hydrofuge n'est prévu.

Nettoyage

- Les parties enduites (fausse pierre) ou en pierre blanche ne seront pas hydrogrésées (CdC p. 104 et suiv.). Un nettoyage chimique, sous contrôle du CSTC, semble plus adéquat pour ces éléments (essais préalables à effectuer et à soumettre pour accord). Un grattage manuel après ruissellement d'eau continu peut être demandé pour enlever un maximum de croûtes noires.

Enduit intérieurs et extérieurs

- Il n'y a pas de clause adaptée à la restauration des enduits intérieurs : il est question d'un cimentage (!) CdC p.66) Toutes les réparations se feront à l'aide d'un enduit à base de chaux en 2 ou 3 couches.

Les cornières et profils d'arrêt en inox sont à proscrire.

- L'enduit de façade à rue (CdC p. 68) doit faire l'objet d'un prélèvement et d'une analyse en laboratoire pour permettre une restauration compatible techniquement et esthétiquement acceptable. Il n'est pas dit que cet enduit ait été recouvert à l'origine d'un badigeon (CdC p. 72). Il est important d'étudier la manière dont les faux joints sont faits à l'origine (renforcement ? application d'une couleur ? etc.) afin de reproduire ou restaurer cet état.
- Les anciennes peintures doivent être décapées par application d'un décapant chimique et/ou d'un grattage manuel. La technique du sablage ne convient généralement pas pour ce type d'intervention (la peinture est trop souple). Il convient donc d'ajouter une autre clause plus adéquate au décapage et qui ne risque pas d'endommager par abrasion les anciens enduits à la chaux.

Menuiseries / boiseries extérieures et intérieures

- Tous les châssis seront conservés et restaurés ponctuellement. Les réparations se feront à l'aide d'un bois de même essence que celui d'origine et seront aussi limitées que possible. Il en va de même pour les lucarnes en toiture, les corniches et toutes les menuiseries et boiseries extérieures et intérieures (lambris, portes, etc.).
- Les éventuels mastics périphériques entre châssis et murs seront à base de chaux.
- Aucune porte coupe-feu (CdC p.91) ne peut être placée dans le corps d'habitation principal.
- Les modèles de châssis à triple frappe etc. (CdC p. 80) ne sont pas adaptés pour les façades classées.
- En cas de remplacement d'un vitrage en façade, un verre identique à celui d'origine sera employé (verre étiré ?). Il convient aussi de vérifier si les verres colorés utilisés en façade sont homogènes et si des rectifications et remplacements ponctuels doivent être effectués.
- Les tablettes en marbre fissurées (CdC 77) seront restaurées et non remplacées. Les tablettes en MDF (CdC p. 94) sont à proscrire.
- Les quincailleries manquantes seront reconstituées à l'identique des modèles adjacents, existants dans le bâtiment ou de qualité identique (moule, bronze ou fonte, etc.).
- Les menuiseries seront peintes (CdC p. 97) ou vernies (CdC p. 98) selon les techniques d'époque et les produits d'origine. La peinture à l'huile naturelle sera utilisée de façon générale pour toutes les peintures sur bois, à l'extérieur comme à l'intérieur. Les vernis employés à l'origine seront identifiés et reproduits.

Ferronneries

- La peinture alkyde (CdC p. 100 et suiv.) est à remplacer par une peinture à l'huile naturelle.
- La dernière couche est à appliquer manuellement à la brosse pour éviter l'aspect « plastifié » des peintures au pistolet.

- Les anciens radiateurs en fonte qui sont visibles seront restaurés selon leur finition d'origine (souvent une peinture à paillettes métalliques).

Peinture

- Toutes les teintes de tous les éléments peints (menuiseries, boiseries, murs, plafonds, ferronneries, etc.) seront déterminées d'après des sondages à effectuer. + remarque Ann verdonck
- Les nouvelles peintures pour extérieur (CdC p. 96) seront à base d'huile naturelle (et non pas acrylique).
- Les peintures des murs et plafonds seront à base d'huile naturelle, et non au latex CdC p. 103 et suiv.). La finition sera satinée et non brillante ou mat (CdC p. 100 et suiv.).

Toitures

- Le modèle des tuiles (CdC p. 42) devra se conformer au modèle d'origine, que ce soit ou non celui encore en place actuellement. Une recherche devra peut-être être entreprise au sein du permis d'urbanisme d'origine ou en comparaison d'autres réalisations de Hankar, pour déterminer le bon modèle de tuiles.
- Les détails de raccord (rives, faitage, chéneaux, etc. CdC p.41 et suiv.) devront se conformer à une situation d'origine ou plausible à l'époque de la construction.
- Les toitures anciennes en zinc seront assemblées au moyen de tasseaux.
- La verrière en toiture (CdC p. 54 et suiv.) sera réalisée de façon traditionnelle en récupérant autant que possible la structure existante (voir réalisation à l'hôtel Ciamberlani de la rue Defacqz).

Planchers

- Les planchers ne seront pas démontés (pour placer une isolation ou autre CdC p. 79) ; seules des réparations ponctuelles et des restaurations sont acceptées ; les pentes observées, courantes dans les bâtiments anciens, seront tolérées.
- Le remplacement ou la restauration des planchers doit se faire avec des planches de mêmes dimensions que celles d'origine et en pitchpin, non en sapin rouge du Nord (CdC p. 34). La finition des planchers (peints, mouchetés, etc.) est à reproduire aux étages.
- Les parquets et toutes les plinthes seront réparés ponctuellement, poncés légèrement, teintés et remis en cire.

Electricité

Il n'est pas fait mention des travaux d'électricité. Aucune saignée ou démontage pour le passage de nouveaux câbles n'est autorisé. De manière générale, l'électricité devra de préférence passer soit par les gaines existantes, soit par repiquages via les pièces latérales moins intéressantes. Les interrupteurs seront de type « télécommandes ». Aucun interrupteur ne sera posé dans les deux premiers étages et les prises seront aussi limitées que possible.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M. -L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. à : AATL – DU (M. G. Conde-Reis)