

S.P.R.B.  
BRUXELLES DEVELOPPEMENT  
URRBAIN  
Direction des Monuments et des Sites  
**Monsieur Thierry WAUTERS,**  
Directeur  
C.C.N. – Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 – BRUXELLES

V/réf. : GCR-2071-0108/03/2014-302pr/01avisprincipe14  
N/réf. : AVL/ah/XL-2.203/s.558  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : IXELLES. Rue Paul-Emile Janson, 23-25. Hôtel José Ciamberlani. Demande d'avis préalable à l'introduction de la demande de permis unique.  
*Dossier traité par M. G. Conde-Reis*

En réponse à votre courrier du 22 août 2014 sous référence, réceptionné le 25 août, nous vous communiquons **l'avis préalable**, émis par notre Assemblée en sa séance du 10 septembre 2014 concernant l'objet susmentionné.

La CRMS est interrogée pour avis de principe sur un nouveau projet de restauration et de réappropriation de l'hôtel José Ciamberlani bien qu'un permis d'urbanisme ait été obtenu en date du 29 novembre 2012 (il sera caduque le 29 novembre 2014).

*L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 juin 2001 classe comme monument la totalité de l'hôtel José Ciamberlani sis rue P.E. Janson, 23-25 à Ixelles.*

Un nouveau candidat à l'achat de ce bien souhaite avoir l'avis de principe de la CRMS sur un certain nombre de points afin d'introduire une demande de modification de PU.  
Le dossier introduit par l'auteur de projet comprend des documents graphiques et photographiques ainsi que la situation projetée.

A ce stade de l'étude, les options de restauration ne sont pas encore détaillées mais cette nouvelle proposition d'occupation des espaces semble moins ambitieuse que la précédente du point de vue des transformations lourdes — ce que la CRMS apprécie.

Elle regrette que la restitution de la façade avant du balcon en lieu et place du bow-window existant ne soit plus à l'ordre du jour mais elle peut comprendre ce parti dans le cadre de la maîtrise budgétaire du projet.

**Les points du nouveau projet qui ont été débattus sont les suivants :**

Déplacement de l'ascenseur sur le palier 1.03 et suivants aux étages

L'ascenseur partirait seulement du 1<sup>er</sup> étage. Il serait aménagé dans la largeur de la trémie d'escalier, entre les locaux 1.02 et 1.04, c'est-à-dire dans le passage reliant les pièces de réceptions principales de la maison.

Le nouvel emplacement proposé est préférable à celui du permis de 2012. Toutefois, dans l'esquisse actuelle, il encombre la belle liaison entre les deux pièces principales de l'étage via un passage au-dessus de la cage d'escalier. Dans sa configuration actuelle, l'ascenseur (dont l'ossature est indépendante de la structure de la maison, sans cage maçonnée) déborde dans ce passage commandé par deux portes doubles et exige que l'on conserve fermé un battant de ces deux larges baies. La CRMS s'interroge sur la possibilité de prévoir un ascenseur plus large et moins profond, de manière à diminuer cet encombrement et garder un dégagement suffisamment fluide entre les deux pièces de l'étage. Elle demande de poursuivre les recherches à cet égard.

2. Réaménagement de la cour et conservation de la verrière de la cuisine en sous-sol S.09

La conservation de la verrière sur la cour anglaise arrière est un point positif. Le principe de la création d'un petit bassin dans la cour est une intervention réversible qui n'a pas suscité de remarque de la part de la CRMS.

3. Création d'une cloison entre R.07 et R.05 (vestiaire)

La CRMS ne voit pas d'objection à la création de cette cloison à condition que l'intervention soit réversible.

4. Élargissement de la baie entre R.08 et R.09 pour créer un home cinéma

La CRMS ne souscrit pas à l'élargissement de cette baie qui structure spatialement ces locaux, anciennement dédié aux cuisines.

5. Création d'un nouvel escalier R.14 et d'une buanderie R.15

Cette intervention peut être autorisée pour autant que le traitement de la façade reste harmonieux avec la façade des anciennes écuries (ce point est à développer lors du projet final).

6. Fermeture partielle de la terrasse 1.13 de l'annexe et suppression d'une baie à côté de la C.614

La CRMS n'a pas souscrit à cette transformation qui postule la disparition de la partie droite d'une double baie de façade originale (passage entre terrasse couverte et annexe) et qui entraîne des ajouts ainsi que des raccords en façade arrière de l'annexe peu valorisants.

7. Création d'un wc en E.03

La CRMS ne voit pas d'objection à cette transformation pour autant qu'elle n'entraîne pas la création d'aucune décharge visible au rez-de-chaussée.

8. Création d'une salle de douche en 2.07 avec un châssis de fenêtre à verre à opacité commandée électriquement et une nouvelle verrière en toiture

Cette salle de douche serait située derrière la verrière de la cage d'escalier. La CRMS n'y voit pas d'inconvénient pour autant que la disposition des appareils sanitaires autorise le bon éclairage de la cage d'escalier dont le grand châssis existant constitue le principal événement. La question des arrivées d'eau et des décharges n'est, à ce stade, pas réglée.

Le vitrage de la verrière devra être restauré selon la situation d'origine et le verre à opacité commandée n'est pas autorisé.

La nouvelle verrière en toiture peut être réalisée pour autant qu'elle n'entraîne pas de lanterneau visible ou débordant en toiture.

#### 9. Nouvelle fenêtre en façade arrière (local 2.06)

Le percement d'une nouvelle fenêtre entre les deux baies existantes n'est pas autorisée car elle entraîne un appauvrissement de la composition de la façade arrière qui présente un intérêt incontestable (même si elle résulte d'une transformation).

#### 10. Surélévation de la toiture, création de 3 lucarnes et de deux verrières

La surélévation de la toiture est acceptée moyennant un traitement soigné à développer. Néanmoins, la CRMS demande de se limiter à deux lucarnes, ce qui sera cohérent par rapport à la composition de la façade. Leur traitement doit être sobre et esthétiquement soigné. Les deux verrières sont acceptées pour autant qu'elles soient métalliques.

#### 11. Transformation des fenêtres de l'annexe donnant sur la cour en porte-fenêtre (local R.16 – voir coupe CC)

Ces transformations sont acceptées pour autant que les détails des nouvelles menuiseries soient soignés et s'inspirent des châssis sacrifiés.

#### 12. Verdurisation des toitures plates

La toiture verte doit rester une intervention sobre et modérée. Dans ce type de bâtiments, il est préférable d'avoir recours à une toiture verte extensive de profondeur réduite, sur gravillons, avec mousses et plantes grasses basses.

De manière générale, la CRMS recommande de poursuivre les études en mettant l'accent sur la restauration des parties significatives dues à Paul Hankar, notamment les pièces des rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage étant donné que les boiseries de cette maison (portes aux motifs géométriques et plafonds japonisants) sont particulièrement intéressantes. La recherche des finitions doit se poursuivre et permettre la restitution de la cohérence de l'ensemble.

Le projet sera donc complété au niveau des plans et élévations, ainsi qu'au niveau des détails pour compléter la demande de modification de PU.

Dans un souci de simplification et de bonne compréhension, on veillera aussi à ce que la numérotation des pièces reste la même entre les plans du PU de 2012 et ceux de la demande de modification de PU (ce qui n'est pas le cas du présent dossier).

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copie : DMS : M. G. Conde-Reis