

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur Fr. TIMMERMANS,
Fonctionnaire délégué
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : Réf. DU : 04/PFU/4644794
Réf. DMS : GCR/2043-0458/14/2012-130pr/02urb14

Bruxelles, le

N/réf. : GM/BXL2.670/s.552
Annexes : - Descriptif du bien, de son historique et de sa valeur patrimoniale
- 1 dossier complet

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue Henri Maus 25-27. Le Montecristo. Restauration des châssis de la façade avant et des toitures.

Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS.

(Dossier traité par G. Condé Reis à la DMS et M.-Z. Van Haeperen à la DU)

En réponse à votre lettre du 11/03/2014 sous référence, reçue le 12/03/2014, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 02/04/2014, concernant l'objet susmentionné, selon les dispositions de l'art. 177§2 du Cobat.

L'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 octobre 2000 porte classement comme ensemble les façades à rue et toitures des immeubles sis rue H. Maus n°17-51 et rue du Midi n°1, ainsi que l'intérieur de l'ancien café Falstaff sis rue H. Maus n°17-23 à Bruxelles.

Résumé de l'avis de la CRMS

La CRMS émet un avis *favorable sous réserve* sur la demande.

En ce qui concerne les parties protégées, elle émet les réserves suivantes :

- peindre la corniche également dans une teinte faux-bois.

En ce qui concerne les parties non-protégées :

- prévoir une teinte claire pour le nouveau bardage prévu en façade arrière ou le remplacer par un enduit sur isolant de teinte claire.

Enfin, la CRMS s'interroge sur l'occupation des étages situés au-dessus du café Montecristo. Elle encourage le maître de l'ouvrage à développer un projet pour affecter ces étages et y aménager des logements de qualité.

Motivation de l'avis de la CRMS

N.B. : un bref descriptif du bien, de son historique et de sa valeur patrimoniale est joint en annexe du présent avis.

La demande porte sur la restauration des châssis des étages de la façade avant, la rénovation de la toiture ainsi que la pose d'un bardage en façade arrière.

Avis sur les parties protégées

Les châssis

Les châssis existants des étages sont ceux d'origine. Ils sont actuellement peints en blanc. On propose de les restaurer tout en restituant leur couleur d'origine. Le vitrage brisé serait simplement remplacé par du vitrage étiré comme celui d'origine. Les réparations seront très ponctuelles.

La couleur d'origine qui a été identifiée par l'étude stratigraphique menée en 2008-2009 est un brun qui devait à l'origine imiter le bois naturel vernis. Etant donné que la restauration des façades des n°33-47 (projet « Traviata ») vient de se terminer, **la Commission propose de reprendre exactement la teinte pour la mise en peinture des châssis de ces immeubles qui appartiennent au même ensemble. La qualité et l'aspect de la peinture devra être similaire à celle employée pour ces immeubles.**

En ce qui concerne les châssis de la devanture du rez-de-chaussée (datant des années 1970) rien n'est prévu dans la présente demande. La CRMS s'interroge, dès lors, sur le sort de ces éléments.

La corniche

La corniche sera restaurée et remise en peinture. Selon le plan de détail 3B-4/4, cette remise en peinture serait à l'identique de la situation existante, à savoir une peinture blanche. Selon les conclusions de l'étude stratigraphique (voir dossier A3) relative au Montecristo « *les corniches ont d'abord été peintes d'une même manière que les châssis (aspect bois) pour ensuite avoir un aspect plus proche de la pierre bleue avant les différents blancs* ». Cette observation se base sur l'analyse microscopique (cf. échantillon S17 – l'observation in situ mentionne par contre comme 1^e couche un « gris verdâtre »).

La **Commission demande, pour ce point, de suivre les conclusions de l'étude stratigraphique et de peindre, dès lors, la corniche dans la même teinte que les châssis (imitation bois)**, ce qui assurera par ailleurs la cohérence avec les immeubles à côté (projet « Traviata » où la corniche a également été peinte de cette manière).

La toiture

La toiture n'est plus d'origine. Elle a été remplacée en 1949 par une toiture presque plate en béton, recouverte d'une couche bitumeuse étanche. Par conséquent, les travaux proposés qui visent à remplacer cette étanchéité par une membrane EPDM sont sans conséquence patrimoniale. La CRMS les approuve.

En ce concerne le remplacement des ardoises, la CRMS demande de **veiller à ce que la ligne du brisis soit parfaitement continue et les ardoises rigoureusement identiques à celles placées sur les brisis des immeubles n°33-34.**

Avis sur les parties non-protégées

La façade arrière a été entièrement reconstruite de façon assez médiocre (date non déterminée, mais postérieure à 1960 - briques mal rejointoyées, poutres en béton mal finies avec armatures dépassantes, etc.). Elle ne présente aucun intérêt sur le plan patrimonial. Le projet prévoit de la recouvrir d'un bardage en acier de teinte grise et de remplacer les châssis en PVC par des châssis en bois. La CRMS, qui accepte le principe de ces interventions, demande toutefois de **prévoir une teinte**

claire pour le nouveau bardage, afin de ne pas hypothéquer l'habitabilité et la luminosité de l'intérieur de l'îlot. Elle s'interroge, par ailleurs sur la possibilité d'enduire cette façade (enduit clair sur isolant) au lieu de la revêtir d'un bardage.

Enfin, la Commission s'interroge sur l'occupation du bâtiment et notamment l'affectation des étages. **Elle encourage le maître de l'ouvrage à développer dans les meilleurs délais un projet pour y aménager des logements de qualité.**

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M. -L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : G. Conde Reis + par mail à Th. Wauters, M. Vanhaelen, G. Conde-Reis, S. Valcke, L. Leirens,
N. De Saeger
- A.A.T.L. – D.U. : M.-Z. Van Haeperen

ANNEXES

Bref descriptif du bien, de son historique et de sa valeur patrimoniale

La rue Henri Maus tout comme la rue Auguste Orts, de part et d'autre de la Bourse, ont été tracées dans les années 1860 lors des projets des boulevards du centre et du voutement de la Senne (plan de lotissement de 1867). Les immeubles de la rue H. Maus (du nom du directeur général des Ponts et Chaussées, chargé de superviser ces travaux d'urbanisme) a été construite en deux temps. Les immeubles 1-3, entre 1875 et 1877 ; tous les autres entre 1882 et 1883. Les immeubles 5-7 forment un premier ensemble, les 9-31 un deuxième dessiné par L. Delhayé et les 33-51, un troisième conçu par J. Servais et beaucoup plus unitaire.

L'ensemble qui nous occupe (25-27) est d'inspiration plutôt néoclassique et aurait donc été construit en 1883 par l'architecte J. Servais.

Une marquise ininterrompue dominait les larges trottoirs , devenant un élément caractéristique de la rue. Elle vient d'ailleurs d'être reconstruite en 2013 sur une grande partie de la rue.

La vitrine du commerce qui se trouve au pied de l'immeuble 25-27 est récente (années 1970 ?) et visait à être vaguement assortie à celle du Falstaff.

Cet immeuble a fait l'objet d'importantes transformations en toitures en 1949. Un étage a été ajouté sous une nouvelle toiture quasi plate et la façade arrière a été en partie reculée, afin d'augmenter les m² intérieurs. La façade arrière a également été lourdement transformée.