



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Madame Bety WAKNINE
Directrice générale
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2043-0458/26/2018-337PR (corr. : A. Thiebault)

Réf. DU : PFU/04/693508 (corr. : C. Barboza)

Réf. CRMS : AA/AH/BXL21439_638_Maus_17_23

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

17 -05- 2019

Objet : BRUXELLES. Rue Henri Maus, 17-23. Demande de permis unique portant sur le changement d'affectation en logements des étages +2, +3 et du niveau sous combles. Avis conforme de la CRMS.

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 18/04/2019, réceptionné le 23/04/2019, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 15/05/2019.

LE CONTEXTE

L'arrêté du 12/10/2000 classe comme ensemble les façades à rue et les toitures des immeubles situés 17 à 51, rue Henri Maus et rue du Midi 1, ainsi que l'intérieur du café Falstaff occupant le rez-de-chaussée du n° 17-23. Les biens sont compris dans la zone tampon Unesco autour de la Grand-Place. En vertu de l'arrêté du 19 novembre 1986, la rue Maus appartient au site classé formé par le palais de la Bourse et l'espace public qui l'entoure.



Façade avant © BUP

La demande concerne les n°s 17-19 et 21-23 de la rue Maus, construits selon les plans des architectes L. Delhaye et J. Servais de 1883 et appartenant au remarquable ensemble architectural réalisé dans les années 1880 de part et d'autre du palais de la Bourse.

Le rez-de-chaussée de l'immeuble est occupé par le café Falstaff avec sa devanture Art Nouveau. Les étages possèdent une façade de style néo-Renaissance flamande en briques et pierre blanche, exprimant le parcellaire par un large trumeau central.

Conçus comme logements, les locaux au-dessus du Falstaff sont depuis longtemps utilisés comme espaces de stockage et se trouvent dans un état de délabrement avancé.

LA DEMANDE

En cours depuis plusieurs années, la rénovation de l'immeuble s'inscrit dans l'opération de requalification des rues de la Bourse et Maus, et se déroule en plusieurs phases :

- 2013 : demande de permis unique portant sur la restauration des vitraux du Falstaff et l'installation d'une verrière de protection ainsi que sur la restauration des châssis aux étages en façade à rue et sur l'isolation des toitures (avis conforme favorable sous conditions de la CRMS du 5-06-2013),
- 24-12-2013 : délivrance du permis, prorogé le 24-12-2015,
- 25-10-2018 : permis de « minime importance » autorisant les travaux de restauration et de reconstitution des décors intérieurs du café Falstaff,
- août 2018 : introduction de la présente demande de permis unique.

Celle-ci vise le changement de l'affectation commerciale en logements des 2^e et 3^e étages et du grenier. Elle porte sur des transformations intérieures ainsi qu'en toiture classée, et sur la mise aux normes et le renouvellement des techniques spéciales pour l'aménagement de 3 logements (deux 3 chambres et un 2 chambres - le premier étage reste affecté à l'horéca). La cage d'escalier est compartimentée et surmontée d'un exutoire de fumée. Certaines tabatières seraient remplacées par des fenêtres de toiture à coupure thermique équipées de double vitrage, de dimensions plus importantes que les existantes.

AVIS

La CRMS est favorable à la création de nouveaux logements en centre-ville mais elle constate que le parti architectural proposé au stade actuel est insuffisamment documenté pour garantir que le projet ne soit pas préjudiciable au patrimoine. La demande est donc approuvée par la Commission, à condition que le dossier soit adapté et soumis pour approbation à la DPC en fonction des remarques suivantes et soit complété par les descriptions techniques et des détails graphiques, notamment à propos des fenêtres de toiture.

L'intégration des fenêtres en toitures classées

En toiture avant, le remplacement des deux tabatières basses de gauche par une fenêtre de toiture de plus grandes dimensions, porterait atteinte à la lecture, à la symétrie et au rythme de la toiture, très visible depuis l'espace classé de la Bourse. La Commission est défavorable à cette modification qu'elle juge d'ailleurs peu utile : la nouvelle ouverture serait à peine plus grande que l'addition des deux tabatières d'origine et ni son implantation, ni sa surface vitrée n'amélioreraient l'éclairage naturel de l'espace sous combles.

La Commission demande de conserver l'implantation régulière ainsi que le traitement homogène par séquence des fenêtres de toiture, y compris en toiture arrière. Les travaux devront être réalisés selon les règles de l'art et seront documentés par des plans de détail.

Impact sur l'intérieur classé du café Falstaff

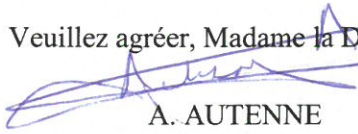
Concernant les travaux intérieurs, le dossier ne renseigne pas les installations techniques destinées au bon aménagement des logements (réseau d'adduction d'eau, sanitaires, chauffage, etc.). Il devra être complété par des documents graphiques permettant d'évaluer l'impact du passage des techniques et ne pourront en aucun cas porter atteinte aux intérieurs classés du café Falstaff.

Impact des techniques en toiture

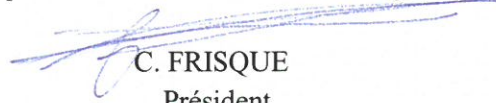
Enfin, les photos ainsi que les dessins des façades sur cour montrent deux conduits de hotte placés contre la façade arrière du bâtiment avant, qui semblent correspondre au système de ventilation des cuisines, autorisées par le permis de 2013 (les plans de 2013 renseignaient toutefois l'augmentation en hauteur d'un seul conduit de diamètre plus important et non les deux tuyaux existants). Si une mise aux normes de ce

dispositif s'impose dans le cadre de cette opération pour répondre à la réglementation en vigueur, on veillera à ce que le dispositif reste invisible depuis le domaine public, en l'occurrence le site classé de la Bourse. Le cas échéant, les conduits devront être adaptés, voire déplacés à cet effet.

Veillez agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. à BUP-DPC : A. Thiebault
BUP-DU : C. Barboza