

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

V/réf. : D.U. : 04/PFU/464799  
D.M.S. : 04/PFU/464799  
N/réf. : GM/BXL2.1439/s.539  
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue Henri Maus 17-23. Restauration et isolation des toitures. Restauration des vitraux et des châssis des étages (façade à rue). Pose d'une verrière de protection dans la cour arrière.

**Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS**

*(Dossier traité par Mme M.-Z. Van Haeperen à la D.U. / m. G. Conde-Reis à la D.M.S.)*

En réponse à votre lettre du 24/05/2013 sous référence, reçue le 27/05/2013, nous vous communiquons **l'avis conforme favorable sous réserve** concernant l'objet susmentionné, émis par notre Assemblée en sa séance du 05/06/2013.

**La CRMS émet un avis favorable sur la demande sous les réserves suivantes, formulées selon les dispositions de l'art.11 §3 du Cobat :**

- **supprimer le placement de poutrelles IPE270 destinées à recevoir un plancher provisoire lors de travaux d'entretien ultérieurs ;**
- **présenter les détails de l'éclairage qui sera intégré dans la nouvelle verrière et de procéder à des essais préalables de cet éclairage. Ces tests doivent être soumis à l'approbation préalable de la DMS ;**
- **procéder à des sondages pour mieux documenter la finition du plafond autour de la verrière de la salle centrale. La finition de ce plafond sera restituée de commun accord avec la DMS et sur base d'échantillons à soumettre à l'avis préalable de la DMS ;**
- **en l'attente d'un projet de restauration globale de l'intérieur, limiter la restauration des vitraux aux contre-lanterneaux ainsi qu'aux vitraux dont l'état nécessite une intervention rapide ;**
- **présenter des essais de remise en peinture des châssis à l'approbation préalable de la DMS.**

La demande porte sur différents travaux en façade avant et aux toitures du Café Falstaff ainsi qu'à l'intérieur classé du café. Les travaux prévus sont :

- la réalisation d'une nouvelle verrière de protection au-dessus des deux contre-lanterneaux du café ;
- la restauration et l'isolation des toitures ;
- la restauration des vitraux des contre-lanterneaux et de différents ensembles de vitraux du café ;
- la restauration et le remise en peinture des châssis des étages de la façade avant.

Pour mémoire, le 01/04/2009, la CRMS a déjà émis un avis de principe favorable sur le projet de

remplacer les deux lanterneaux qui couvraient les contre-lanterneaux par une seule verrière à deux pans couvrant l'entièreté de la cour à un niveau plus élevé (entre les baies du 1<sup>e</sup> et du 2<sup>e</sup> étage). Le projet actuel est tout à fait semblable à celui qui avait été présenté pour avis préalable, tout en étant plus détaillé.

En ce qui concerne les autres travaux concernés par la demande, une étude stratigraphique des menuiseries extérieures ainsi qu'une étude préalable détaillée des vitraux qui existent dans le Falstaff ont été fournies. Enfin, un cahier des charges pour chaque catégorie de travaux prévus dans le cadre du présent projet a également été fourni.

**La CRMS émet un avis conforme favorable sur la demande tout en formulant certaines réserves, formulées selon les dispositions de l'art.11 §3 du Cobat.**

#### Placement d'une nouvelle verrière

La CRMS confirme son accord antérieur sur le placement d'une nouvelle verrière pour protéger les deux contre-lanterneaux du café Falstaff.

Cependant, elle constate que, contrairement au projet examiné pour avis de principe, le projet actuel prévoit également de placer, au-dessus de la nouvelle verrière, 4 poutrelles IPE270 sur lesquelles un plancher provisoire pourrait être placé lors de la réalisation de travaux d'entretien ultérieurs aux façades. La CRMS s'interroge sur la nécessité d'installer ces poutrelles qui risquent, par ailleurs, d'être visibles depuis les salles de café du Falstaff. Elle **demande supprimer ces éléments du projet** et de prévoir, lorsque l'entretien des façades arrière serait à l'ordre du jour, un dispositif provisoire moins pénalisant et moins lourds pour réaliser ces travaux.

La nouvelle verrière permettra d'intégrer un éclairage de type LED pour éclairer les contre-lanterneaux et évoquer pendant la nuit la lumière de jour. La CRMS accepte ce principe mais demande de **présenter les détails de cet éclairage ainsi que des dispositifs techniques qui devraient être installés à cette fin. Elle demande, par ailleurs, de procéder à des essais d'éclairage in situ, en présence de la DMS qui devra donner son aval sur ce point.**

#### Restauration des vitraux

L'étude préliminaire qui est jointe au dossier porte sur l'ensemble des vitraux qui existent dans le café Falstaff. Les résultats de l'étude ainsi que les recommandations pour le traitement des vitraux ont été intégrés dans le cahiers des charges (hormis ceux portant sur les vitraux situés en façade - enseigne, sas d'entrée, etc.- qui ne font pas partie de la présente demande) .

Pour ce qui concerne les contre-lanterneaux, celui de la salle arrière serait restauré in situ. Le contre-lanterneau de la salle centrale doit, par contre, être démonté pour être restauré en atelier ainsi que pour résoudre les problèmes de stabilité qu'il présente (effondrement partiel du plafond). **La CRMS approuve ces travaux tout en demandant de procéder à des sondages supplémentaires pour mieux documenter la finition du plafond qui entoure le contre-lanterneau de la salle centrale** (toiles marouflées, velours, etc. ?). **Cette finition sera restituée de commun accord avec la DMS et sur base d'échantillons qui seront soumis à l'approbation préalable de la DMS .**

Pour ce qui concerne les autres vitraux, la CRMS s'interroge sur l'étendue des travaux de restauration envisagés ainsi que sur la nécessité de démonter pratiquement tous ces vitraux pour les restaurer en atelier. Les photos montrent, en effet, qu'au moins une partie de ces vitraux semble en bon état et pourrait être restaurés *in situ*. Par ailleurs, l'option de restaurer déjà dans cette phase de travaux tous les vitraux des salles de café semble étonnante car que cette opération ne s'inscrirait pas dans une approche globale pour restaurer de l'ensemble décors intérieurs. La **CRMS estime qu'il serait plus judicieux – hormis les contre-lanterneaux et les vitraux qui nécessitent une intervention d'urgence - de postposer la restauration des vitraux qui font partie du décor intérieur du café à une phase de travaux ultérieure, qui porterait sur la restauration des finitions intérieures du Falstaff.** Ceci éviterait de devoir réaliser des travaux qui feraient double emploi avec de futurs travaux de restauration de l'intérieur et éviterait un « décalage » visuel entre les vitraux déjà restaurés et le reste des décors qui ne le serait pas.

Enfin, en ce qui concerne l'ensemble de 3 vitraux dans la pièce du fond, le placement d'un contre-vitrage devrait être mieux motivé (s'agit-il, par ex. d'une protection qui est la conséquence de l'utilisation du passage situé à l'arrière de ces vitraux ?).

#### Restauration et isolation des toitures

Les toitures seraient restaurées tout en améliorant leur isolation thermique. Pour la toiture du corps avant, on propose de remplacer le revêtement bitumineux existant par des ardoises naturelles. Le revêtement en zinc des toitures des « annexes » sera remplacé à l'identique tout en y intégrant également une isolation.

La CRMS accepte ces travaux.

#### Restauration et remise en peinture des châssis des étages de la façade avant

Ces châssis, qui sont en relativement bon état, seront restaurés ponctuellement. Un bordereau précisant par châssis les réparations nécessaires pour les remettre en état a été joint au dossier. La remise en peinture sera effectuée selon les résultats des sondages stratigraphiques, à savoir dans un ton beige, recouvert d'une peinture de surface grise.

***La CRMS approuve ces travaux tout en demandant de soumettre un essai de remise en peinture à l'approbation préalable de la DMS.***

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

J. VAN DESSEL  
Vice-Président

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : M. Ph. Piéreuse + par mail à P. Piéreuse, G. Conde-Reis, S. Valcke, L. Leirens, N. De Saeger.  
- A.A.T.L. – D.U. : Mme M.-Z. Van Haeperen  
- Commission de concertation de la Ville de Bruxelles + M. G. Coomans de Brachène, Echevin de l'Urbanisme.