

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

DIRECTION DU PATRIMOINE CULTUREL

Monsieur Thierry WAUTERS

Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 28/10/2025

N/Réf. : **BXL20190_749_PREA**

Gest. : **KD/FD**

V/Réf. : **2043-0726/01/2024-255PR**

Corr DPC: **Fanny Darja**

NOVA : **//**

BRUXELLES. Rue de l'Abdication, 4 (arch. Gustave Strauven - 1902)

(= classée comme monument en totalité)

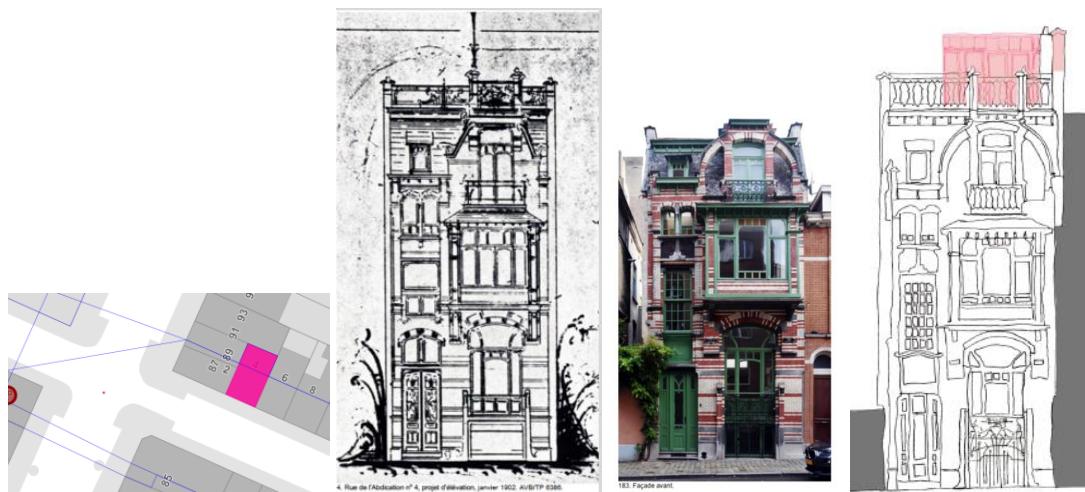
AVIS PRÉALABLE : restauration complète d'une maison unifamiliale

Demande de BUP – DPC du 09/10/2025

Avis de principe de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 09/10/2025, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 15/10/2025, concernant la demande sous rubrique.



Localisation © Brugis, élévation du permis de bâtir en 1902 (AVB/TP6386), vue actuelle et projet (extraits du dossier)

La demande concerne un bien classé en totalité comme monument, sis rue de l'Abdication 5 à Bruxelles, conçu en 1902 par l'architecte Gustave Strauven pour les frères Georges et Louis Vanden Heede (AG 30/03/2006)¹. Il s'agit d'une maison unifamiliale de style Art nouveau où Strauven déploie un riche décor de briques, de pierres et de ferronneries, tout en tirant parti des contraintes de la parcelle étroite.

¹ https://doc.patrimoine.brussels/REGISTRE/AG/040_032.pdf

Au fil du XX^e siècle, la maison a subi diverses transformations :

- Entre-deux-guerres : modification de la travée d'entrée, entraînant une altération de la composition de la façade.
- 1952 : réaménagement du comble arrière, création d'une chambre et suppression du toit-terrasse d'origine avec disparition des garde-corps originaux.
- 1973 : transformation intérieure entraînant la suppression des cheminées, de cloisons et de portes, ainsi que le réaménagement de la cour couverte. Certains plafonds moulurés ont toutefois été partiellement conservés (rez-de-chaussée et chambres du premier étage) au-dessus des faux-plafonds.
- 2006–2007 (après classement) campagne de travaux réalisés en infraction comprenant la suppression des faux plafonds, la réouverture du toit-terrasse avec restitution de l'escalier et diverses interventions sur les façades. Certaines opérations, notamment l'isolation de la façade arrière et le remplacement du châssis de la salle de bain, ont toutefois modifié la lecture originelle du bâtiment.

DEMANDE

L'objectif du projet actuel est de restaurer la maison à l'identique et de réaliser une intervention contemporaine en toiture. Cette nouvelle phase de travaux s'inscrit dans une campagne de restauration à caractère historique, fondée sur des recherches en archives, l'analyse des plans et documents iconographiques anciens, l'observation *in situ* et sur une analyse comparative avec d'autres bâtiments de l'architecte Strauven. Les travaux portent sur la façade avant, la façade arrière, la toiture et les dispositions intérieures.

AVIS PREALABLE DE LA CRMS

La CRMS salue la qualité du travail réalisé ainsi que le soin apporté aux études préalables. Celles-ci témoignent d'une compréhension historique et technique suffisamment approfondie pour envisager une restauration à la hauteur de l'intérêt patrimonial du bien, et ce malgré les diverses interventions antérieures ayant altéré certains aspects de l'œuvre originale de Strauven. La Commission souscrit aux intentions formulées à ce stade du projet, tout en émettant certaines conditions détaillées ci-après, destinées à renforcer la cohérence des interventions avec les éléments historiques.

1. Façade avant

La façade avant a fait l'objet d'un sablage et d'une remise en peinture des menuiseries (teinte verte) au début des années 2000. La majorité des menuiseries extérieures d'origine ont été conservées, à l'exception des châssis latéraux de la logette et celui de la guillotine.



Elévation existante et projetée (extraits du dossier)

Les travaux prévus comprennent :

- le nettoyage et rejoignoiement des briques,
- la restitution des éléments en pierre disparus,
- la restauration des menuiseries,
- la restitution des ferronneries de toiture et des pinacles,
- la réintégration du vitrail au-dessus de la porte d'entrée.

La CRMS approuve le principe de ces travaux. Les restitutions devront être précisément documentées sur base de sources historiques. La teinte retenue pour les ferronneries et les châssis de la façade avant sera décidée sur base des résultats des études stratigraphiques préliminaires.

Concernant les ferronneries (garde-corps) et les pinacles de toiture, en l'absence de plans originaux détaillés, la CRMS souscrit à la proposition de se baser sur le modèle de garde-corps de la lucarne au-dessus de l'oriel et sur celui du pinnacle existant au deuxième étage (comme l'indique l'élevation projetée).

2. Façade arrière

Bien que son pristin état soit peu documenté, la façade arrière, telle qu'elle était encore visible en 2002, était conçue à partir d'une structure métallique apparente formant un quadrillage houssé de briques, chaulé et peint en blanc. Les châssis étaient également peints en blanc. Lors des travaux de 2006–2007, la façade a été recouverte d'un enduit isolant et le châssis de droite (salle-de-bain) a été remplacé.



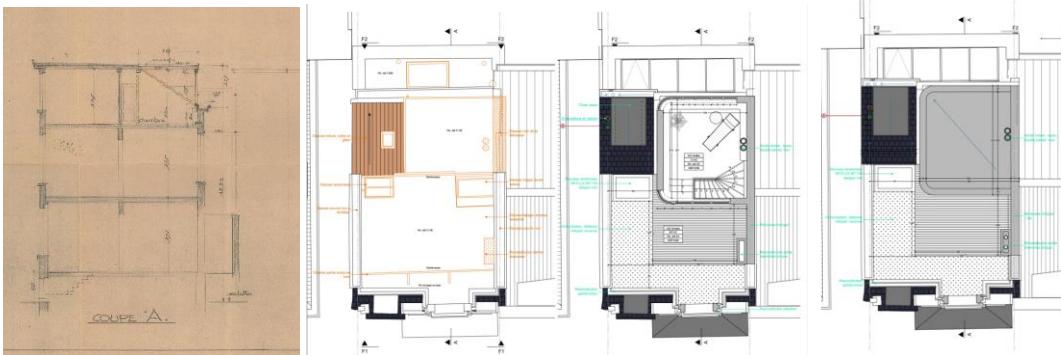
Vue de la façade arrière en 2002 et après les travaux de 2006-2007, élévation existante et projetée (extraits du dossier)

Le projet prévoit de conserver l'isolation existante avec des réparations ponctuelles et d'aligner le mur des combles sur la façade principale (rehausse de la façade sur la partie gauche). Une lucarne en chien-assis contemporaine est proposée sur la travée droite.

La CRMS souscrit au principe de la rehausse de la façade sur la partie gauche, mais n'est pas favorable à la création d'une lucarne à droite telle que proposée. Elle recommande d'éviter un effet de 'double rehausse' et d'opter pour une lecture claire et homogène à la foi de la façade arrière et du nouveau volume en toiture en intégrant par exemple le châssis dans le plan de la façade, qui se prolongera jusqu'au niveau de la terrasse. La pertinence de la reconstruction d'un garde-corps à caractère historisant devra être réévaluée en fonction du projet adapté.

3. Toiture

La toiture a connu plusieurs modifications : en 1952, le remplacement du toit-terrasse par une mansarde arrière transformée en chambre, entraînant la suppression de l'escalier d'accès d'origine et des garde-corps ; dans les années 2000, la création non autorisée d'une terrasse en bois sur la plate-forme, et pose d'une membrane bitumineuse. La toiture souffre aujourd'hui d'infiltrations compromettant sa stabilité.



Projet de transformation de la mansarde arrière (coupe longitudinale, 1952, AVB/TP 62173), plans de la toiture existante et projetée avec le nouveau pavillon (extraits du dossier)

Les travaux de remise en état prévoient :

- le remplacement des pannes et solives,
- la réfection de l'étanchéité en membrane bitumineuse,
- la création d'une toiture verte en partie avant,
- le remplacement d'un lanterneau,
- la reconstitution des garde-corps en partie avant,
- la rehausse du mitoyen.

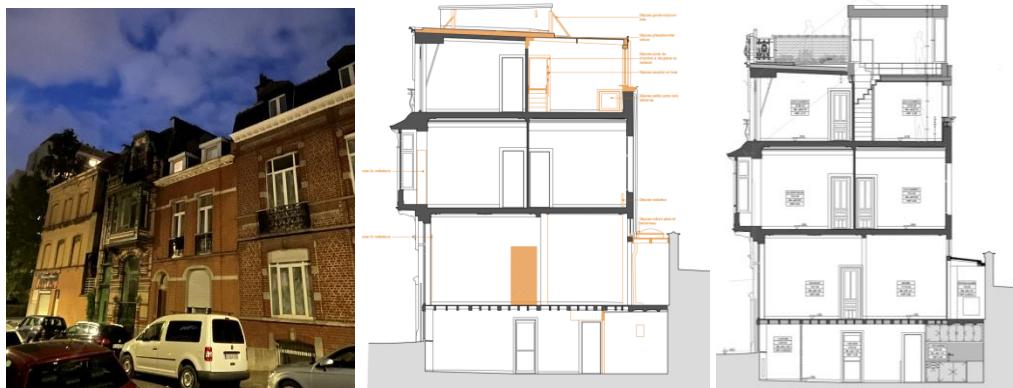


Photo CRMS (octobre 2025), coupe AA existante et projetée (extraits du dossier)

Le projet prévoit en outre la création d'un pavillon en structure bois donnant accès à une nouvelle terrasse, elle-même entourée d'une toiture verte.

La CRMS souscrit au principe de créer un pavillon en toiture. Outre le fait que la maison a déjà subi des transformations et que le pavillon serait implanté fortement en recul par rapport à la rue, cette intervention s'inscrirait dans la logique d'autres réalisations de Strauven qui prévoyait souvent des terrasses en couronnement de ses édifices. *Elle demande toutefois qu'une visualisation 3D soit réalisée afin d'évaluer plus finement l'impact visuel de cette intervention sur le bien concerné et sur le paysage urbain (volumétrie, matérialité, chromatisme, etc.), compte tenu de la visibilité de la toiture depuis l'espace public. Indépendamment des conclusions de cette analyse, l'architecture de ce volume pourra être de facture contemporaine mais traitée de manière sobre et qualitative, comme l'ensemble de la toiture (voir à ce sujet l'axe 2 du Memorandum 2024-2029 de la CRMS²).*

4. Intérieur

La maison suit le plan des maisons bourgeoises traditionnelles de la fin du XIXe et du début du XXe siècle, avec une cage d'escalier latérale et des pièces en enfilade. En raison de sa faible profondeur (9,97 m), Strauven adapta le plan pour maximiser la surface utile, en créant une courette avant

² https://crms.brussels/sites/default/files/2024-01/Memorandum_2024_FR.pdf

(rapidement refermée) et une petite cour arrière au niveau du rez-de-chaussée.

Les travaux des années 1970 ont entraîné la disparition d'une grande partie du décor d'origine (cheminées, cloisons, plafonds, portes) et l'installation de faux plafonds. Le demi-sous-sol a été transformé, avec suppression de l'escalier intérieur et de la cuisine. Actuellement, seuls subsistent la cage d'escalier, les finitions de sols et les menuiseries, les moulures des plafonds du rez-de-chaussée et du premier étage. Les portes de la cage d'escalier sont conservées, à l'exception de celles du salon et de l'ancienne cuisine. Le projet prévoit :

- le réaménagement de la cuisine au demi-sous-sol à son emplacement initial,
- la restitution de la cour couverte arrière ("jardin d'hiver") avec une nouvelle verrière,
- la réinstallation des cheminées aux emplacements d'origine,
- la restauration des plafonds moulurés, menuiseries et quincailleries selon les résultats de l'étude stratigraphique,
- certaines adaptations des niveaux supérieurs.

La CRMS encourage la restitution de la configuration d'origine au sous-sol et au premier étage, conformément aux plans initiaux et souscrit aux aménagements contemporains prévus aux étages (ouverture entre chambres, modernisation des salles de bain, nouvel escalier et parois sous combles), pour autant qu'ils respectent les volumétries existantes et la lecture historique du bâtiment.

Concernant le remplacement des cheminées et leur conduit (au rez-de-chaussée et à l'étage) à leur emplacement d'origine et la restauration des plafonds, la CRMS les encourage mais insiste pour que ces interventions soient dûment documentées et fondées sur une situation originelle avérée (les cheminées supprimées étaient apparemment des modèles standards de l'époque, certains plafonds n'étaient pas moulurés, etc.).

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



G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe



S. VAN ACKER
Président

c.c. à : fdarja@urban.brussels ; ivandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; crms@urban.brussels