

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Monsieur Thibaut Jossart

Directeur

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry Wauters

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 10/02/2026

N/Réf. : **GHR20023_754_PUN** GANSHOREN. Avenue Jacques Sermon, 25 (arch. Antoine Pompe – 1922)
Gest. : **GM/MC** (= classées comme monument certaines parties de la maison A. Vandervelde et son jardin)
V/Réf. : **2083-0016/02/2022-067PU** **PERMIS UNIQUE: Construire en lieu et place d'une ancienne annexe à la maison A. Vandervelde, un bâtiment de logements avec espace pour profession libérale**
Corr DPC: **Manuela CORE**
NOVA : **08/PFU/2004904**
Corr DU: **Olivier ROUSSEAU**
Julien DOIGNIES **Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 19/01/2026**

Avis de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 19/01/2026, nous vous communiquons l'avis conforme défavorable émis par notre Assemblée en sa séance du 04/02/2026, concernant la demande sous rubrique.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 2015 classe comme monument les façades et toitures, le rez-de-chaussée et la cage d'escalier (en ce compris la galerie et ses menuiseries), de la cour avant (en ce compris sa clôture), de la terrasse ainsi que du jardin d'origine (en ce compris le pavillon de fond) de la Maison A. Vandervelde de l'architecte Antoine Pompe, en raison de son intérêt historique, esthétique et artistique.

La demande porte sur la construction d'un immeuble résidentiel mitoyen à la maison classée, construite en 1922 par Antoine Pompe pour Aimé Vandervelde. En 1933, Vandervelde acquiert le terrain à droite de la maison et y fait construire par les architectes A. et Y. Blomme une annexe et une serre, ainsi que le mur de clôture à rue. Ces annexes ont été fortement transformées pour la construction d'une piscine en 1976 ; elles ne sont pas couvertes par la mesure de protection.

En raison de sa volumétrie et de son style pittoresque, la maison occupe une position particulière dans l'avenue J. Sermon et se distingue des maisons et petits immeubles d'appartements qui marquent le paysage urbain de cette large avenue plantée. À proximité de la maison classée, le bâti est essentiellement



Urban.brussels

composé de maisons et de petits immeubles d'appartements, réalisés dans les premières décennies du XXe siècle.

Le projet prévoit la construction d'un immeuble résidentiel comprenant huit appartements, un espace destiné à une profession libérale au rez-de-chaussée et six emplacements de parking en sous-sol. L'immeuble projeté serait construit contre la façade latérale de la maison classée (devenant un mur mitoyen), après démolition des annexes et fermeture de baies existantes. Il présente un gabarit de R+3 avec un quatrième étage en retrait par rapport à la maison classée, afin de faire la transition entre ce bien et l'immeuble de rapport situé à droite de la parcelle.

La façade, réalisée en briques beiges sur une plinthe en pierre bleue, est marquée par deux bow-windows sur trois niveaux, habillés de panneaux en fibrociment. Les menuiseries sont en aluminium de teinte olive. La porte de garage, située du côté du bien protégé, donne accès à un ascenseur pour véhicules permettant l'accès au parking souterrain.



Images extraits du dossier de demande

Le projet a fait l'objet de deux réunions de projet auxquelles la CRMS a participé (réunions du 25/02/2022 et du 20/05/2022) et lors desquelles elle a plaidé pour une meilleure intégration volumétrique et architecturale du nouvel immeuble.

AVIS DE LA CRMS

La CRMS constate que le projet n'a malheureusement pas évolué dans un sens positif depuis la deuxième réunion de projet. La nouvelle mouture constitue un retour en arrière, en se rapprochant de la première version du projet ayant fait l'objet de critiques fondamentales. Bien que le présent projet comporte un niveau en moins que le projet initial, cette modification n'a pas conduit à une révision conséquente du gabarit de l'immeuble, ni de son expression architecturale.

Dès lors, la CRMS émet un avis défavorable sur le projet, en estimant que celui-ci aurait un impact inadmissible sur la perception de la maison classée et porterait atteinte aux vues sur le bien, aussi bien du côté de la rue que du côté du jardin. Le projet manque de finesse, de sobriété et de discrétion et ne s'intègre pas dans le contexte immédiat du bien classé. Ce manque d'intégration résulte à la fois de son gabarit, introduisant une rupture abrupte avec la maison classée, de son expression architecturale (présence accentuée des bow-windows, banalité du traitement du rez-de-chaussée, notamment en raison de la porte de garage située à côté de la maison classée), ainsi que de sa matérialité et des teintes choisies.

À une échelle plus large, le nouvel immeuble s'intègre mal dans l'alignement de l'avenue J. Sermon, caractérisée par un alignement cohérent de façades datant des premières décennies du XXe siècle, réalisées pour la plupart en briques et en pierre (reconstituée) blanche, et dont plusieurs sont reprises à l'inventaire légal.

En ce qui concerne les interventions touchant directement la façade latérale de la maison classée, la CRMS se prononce comme suit :

. Démolition des annexes et fermeture des ouvertures

La CRMS prend acte des mesures conservatoires prévues lors des démolitions et de la fermeture des liaisons existantes par une maçonnerie pleine, avec des briques similaires à celles de l'ouvrage d'origine. Ces interventions n'appellent pas de remarques particulières. Toutefois, la Commission s'oppose au traitement hydrofuge de la façade latérale, susceptible de provoquer la stagnation de l'humidité dans le mur protégé et d'entraîner d'importants désordres dans le bien classé.

. Création de deux niveaux souterrains

La CRMS exprime de très fortes réserves quant aux travaux de terrassement à proximité immédiate de la maison Vandevelde, en raison des conséquences potentielles sur le bâti classé. La mise en œuvre de pieux sécants comporte d'importants risques pour le bien classé, d'autant qu'une campagne d'essais de sol reste à réaliser. Des écarts par rapport aux hypothèses actuelles pourraient en effet modifier le comportement des pieux et des fondations ; la profondeur accrue liée à l'ascenseur pour voitures augmente encore les contraintes techniques.

Afin d'écartier tout risque de compromettre la stabilité ou la bonne conservation de la maison classée, la CRMS estime qu'une reconfiguration, voire la suppression du parking souterrain, s'impose pour éviter un impact structurel du projet sur le bien protégé. La CRMS rappelle, dans ce cadre, que dans la seconde mouture du projet (présentée lors de la seconde réunion de projet), les travaux en sous-sol étaient moins invasifs.

. Reconstruction du mur de jardin

La CRMS encourage la reconstruction du mur de jardin, séparant les deux propriétés. Toutefois, les documents graphiques ne reflètent pas cette intention et proposent un dispositif qui s'écarte de la typologie d'un mur de jardin traditionnelle, à savoir un haut mur en maçonnerie qui masquerait le profil de la façade latérale d'origine prolongée d'une haie séparant les jardins.

La CRMS demande de poursuivre les recherches sur l'aspect historique précis du mur de jardin (hauteur exacte, finition, type de couvre-mur à mettre en œuvre, ...). Il convient de le reconstruire le plus fidèlement possible selon sa configuration originale pour participer à la valorisation du jardin de la maison Vandevelde, probablement conçu par Jules Buyssens. La CRMS souligne par ailleurs la très grande qualité de la façade arrière de la maison de Pompe et sur la nécessité de concevoir la façade arrière du nouvel immeuble avec la même discrétion et finesse que celles attendues pour la façade avant.



Façade arrière – extr. du dossier de demande



Façade arrière maison Vandevelde – dossier de demande

Conclusion

Sans s'opposer au principe de construire sur ce terrain, la CRMS estime que le projet doit être profondément revu afin de ne pas entrer en concurrence avec la maison classée et de s'intégrer adéquatement dans le front bâti de l'avenue J. Sermon. Le gabarit, l'écriture architecturale et la matérialité doivent être réétudiés de manière fine afin d'assurer une transition qualitative et subtile avec la maison classée.

Une piste pourrait être de repenser l'implantation du nouvel immeuble et de construire à une certaine distance de la façade latérale de la maison classée, permettant ainsi de préserver la lisibilité volumétrique du bien classé et d'éviter l'effet d'écrasement induit par le projet actuel. La CRMS encourage le demandeur à explorer cette piste. Le nouveau projet devra par ailleurs répondre adéquatement aux remarques formulées ci-dessus concernant les interventions touchant directement au bien classé.

Veuillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.



G. MEFYFROOTS
Secrétaire-adjointe



S. VAN ACKER
Président

c.c. à : mcore@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels