

Note Explicative Détaillée : Projet de Construction d'un Immeuble Résidentiel – Avenue Jacques Sermon 25, 1083 Ganshoren

Préambule : Objet de la Demande et Démarche de Concertation

L'objet de la présente demande de permis d'urbanisme concerne la construction d'un immeuble résidentiel comprenant huit appartements, un espace destiné à une profession libérale, et six emplacements de parking en sous-sol. Le projet est situé sur la parcelle cadastrale sise Avenue Jacques Sermon 25, à Ganshoren, et remplacera une annexe existante abritant une piscine couverte privée.

Ce document se veut l'aboutissement d'une démarche de conception itérative et d'un dialogue constructif avec les instances compétentes. Le projet présenté a été mûrement réfléchi, enrichi et substantiellement affiné à la lumière des recommandations et des avis formulés lors de deux réunions de projet, tenues le 25 février 2022 et le 20 mai 2022. Cette approche collaborative a permis de faire évoluer la proposition initiale vers une solution architecturale et urbaine qui répond avec précision aux attentes des autorités et aux spécificités du site.

Le tableau ci-dessous synthétise les principales remarques émises lors de la réunion du 20 mai 2022 et les réponses concrètes apportées par le projet finalisé, démontrant une prise en compte rigoureuse de chaque point soulevé.

Point Soulevé par les Instances (PV du 20/05/2022)	Réponse Architecturale Intégrée au Projet Finalisé
Gabarit : Hauteur du rez-de-chaussée jugée "importante".	La hauteur du rez-de-chaussée a été ajustée pour s'aligner sur celle du bâtiment voisin de droite, conformément à la suggestion de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS), afin de créer un soubassement urbain cohérent.
Extension arrière : Profondeur aux étages dépassant les volumes adjacents.	La profondeur du volume arrière a été réduite aux étages. Les terrasses ont été retravaillées pour être pleinement intégrées au volume bâti principal, évitant ainsi toute saillie excessive.
Façades : Réticences sur les pare-soleils et aspect jugé "trop horizontal".	Les pare-soleils et leurs rails horizontaux ont été supprimés. La composition de la façade a été retravaillée pour introduire un jeu de maçonnerie et des rythmes verticaux, créant un équilibre plus sobre et affirmé.
Local vélos : Accès difficile (pente de 18%), dimensions réduites et nombre excessif de vélos suspendus.	L'organisation du sous-sol a été entièrement revue. Le local vélos a été déplacé, agrandi, et son accès est désormais assuré par une rampe à pente réglementaire. Le nombre d'emplacements respecte les normes (un par chambre, moins de 25% de systèmes suspendus).

1. Analyse du Contexte et Révélation du Potentiel

1.1 Le Site : Une Césure Urbaine à Requalifier

La parcelle, issue d'une scission future, est actuellement occupée par une annexe-piscine adossée à la maison classée. Cette construction est décrite comme un "volume sans intérêt" patrimonial, caractérisé par une simple "ligne de châssis coulissants surmontée d'un bandeau blanc rudimentaire". Sa structure, constituée de longues poutres supportant une toiture légère, n'offre aucune capacité portante pour une éventuelle réaffectation ou surélévation.¹

La démolition de cette annexe ne constitue donc pas une perte pour le patrimoine ou le paysage urbain, mais représente au contraire une opportunité de requalification. Elle permet de corriger une anomalie dans le tissu bâti, en remplaçant un élément monofonctionnel, vieillissant et inesthétique par un projet résidentiel qualitatif. Cette intervention s'inscrit parfaitement dans les principes d'aménagement du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, qui encouragent une utilisation parcimonieuse du sol et une densification intelligente des zones déjà urbanisées afin de "construire la ville de demain". Le projet transforme ainsi un passif urbain en un actif pour le quartier.

1.2 La Maison Vandevelde d'Antoine Pompe : Un Voisinage Exigeant et Inspirant

Le projet s'insère dans un contexte patrimonial sensible, en mitoyenneté directe avec la Maison A. Vandevelde, sise au numéro 23. Cette œuvre de l'architecte Antoine Pompe est classée comme monument par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 16 juillet 2015.

L'analyse architecturale de cette villa révèle une composition singulière, une "expression couchée" tout en longueur, dont l'horizontalité est magnifiée par une imposante toiture à versant inclinée à 45 degrés, dont la hauteur est proportionnellement égale à celle de la façade. Or, un élément fondamental de sa conception, rapporté dans la note de projet initiale, est que la maison a été "conçue pour s'adosser à un mitoyen plus grand". Cette intention originelle est cruciale : elle signifie que la composition de la villa, dans son état actuel, est en attente d'un vis-à-vis qui la complète. Le projet proposé ne vient donc pas perturber un équilibre existant, mais vient au contraire parachever la vision de son

architecte. Il offre à la maison classée le fond de scène stable et vertical qu'elle attendait, légitimant ainsi son intervention d'un point de vue historique et architectural.

1.3 Le Tissu Urbain de l'Avenue Sermon et le Cadre Réglementaire

L'avenue Jacques Sermon présente un tissu urbain résidentiel où cohabitent des bâtiments de gabarits variés, mais qui conservent une certaine cohérence grâce à l'usage prédominant de la brique et de la pierre bleue en soubassement. Le projet s'inscrit dans une "logique d'intégration respectueuse" de ce contexte.

Conformément au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), le site est localisé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE), et le long d'un espace structurant.² Ce statut réglementaire justifie et impose une ambition architecturale élevée. Le projet y répond en proposant une construction contemporaine de qualité, dont les caractéristiques urbanistiques s'accordent avec celles du cadre environnant, tout en améliorant la qualité du paysage urbain, comme le préconisent les réglementations en vigueur.



2. Le Parti Architectural : Dialogue, Intégration et Réponse

2.1 Le Mur Imaginaire Concrétisé : Une Réponse Volumétrique

Le concept central du projet est de matérialiser le "mur imaginaire" contre lequel la composition horizontale et expressive de la Maison Pompe était destinée à s'appuyer. En occupant l'espace laissé vacant par l'annexe, le nouveau bâtiment offre un arrière-plan neutre et structurant qui, par contraste, met en valeur les qualités architecturales du monument classé.

Pour assurer une insertion respectueuse, la volumétrie a été finement ciselée. Le projet développe une "façade en escalier" qui s'adapte à la configuration du bien voisin. De plus, le dernier étage est traité en attique, en retrait de l'alignement principal. Ce dispositif permet d'alléger la perception du gabarit et de créer une "transition douce" et "harmonieuse", conformément au glossaire du CoBAT, entre la hauteur du nouveau bâtiment et le volume plus bas de la maison classée.

2.2 Harmonie des Rythmes : Le Dialogue Horizontal-Vertical

La demande initiale exprimait le souhait de créer une harmonie visuelle entre l'horizontalité de la maison classée et la verticalité du nouvel immeuble. La première version du projet, équipée de pare-soleils et de rails saillants, avait été perçue comme "trop horizontale" par les instances.

La critique formulée lors de la réunion de projet a agi comme un catalyseur, permettant d'épurer le concept et de le réaliser de manière plus juste. En réponse directe, les pare-soleils ont été supprimés. Cette décision a libéré la façade de tout élément superflu et a permis de révéler l'intention première : un dialogue franc entre les lignes de force des deux bâtiments. La verticalité du nouveau projet est désormais affirmée par un "jeu de briques", comme suggéré lors des discussions, ainsi que par les proportions élancées des baies vitrées et le rythme général de la composition. L'équilibre horizontal-vertical recherché est ainsi atteint avec sobriété et élégance.

2.3 Une Volumétrie Négociée et Respectueuse : La Prise en Compte des Remarques

Le dialogue avec les autorités a permis d'affiner précisément le gabarit du projet. Le procès-verbal de la réunion du 20 mai 2022 faisait état de deux sensibilités : une suggestion de réduire la hauteur générale et un avis de la CRMS estimant "préférable que le rez-de-chaussée du bâtiment se raccorde à celui de son voisin de droite". Le projet a fait le choix stratégique de suivre l'avis de la CRMS, l'instance la plus pertinente au vu du contexte patrimonial. La hauteur du rez-de-chaussée est donc justifiée par une volonté d'alignement et de continuité du front bâti, créant un socle urbain cohérent.

De même, la demande explicite de "limiter la profondeur de l'extension et de retravailler les terrasses afin qu'elles soient intégrées au volume bâti" a été intégralement respectée. Les plans révisés présentent un volume arrière dont la profondeur a été réduite aux étages, avec des balcons linéaires en façade arrière mais en retrait latéral, assurant une meilleure intégration volumétrique.

3. Matériaux et Expression Architecturale de la Façade

3.1 Une Écriture Contemporaine en Résonance avec son Environnement

Le choix des matériaux a été guidé par la volonté de créer une façade à la fois classique et moderne, en harmonie avec les constructions avoisinantes. La palette de matériaux pour la façade avant est sobre et pérenne :

- **Parement en brique** : Utilisation d'une brique de teinte beige et d'une brique Agora blanche, dont les tonalités rappellent les "teintes de la rue".
- **Soubassement** : Réalisation en pierre bleue, un matériau traditionnel bruxellois qui garantit durabilité et protection de la façade.
- **Oriel** : Les "bow-windows" seront habillés de panneaux en fibro-ciment dont l'aspect

rappelle celui de la pierre naturelle et en particulier "la pierre de ciment", largement présente dans l'architecture d'après 1950 qui constitue l'essentiel du voisinage immédiat.

Lors des discussions, une suggestion avait été faite d'utiliser de la pierre naturelle pour le rez-de-chaussée. Bien que la préférence pour la brique ait été maintenue pour des raisons de cohérence d'ensemble, le choix d'une teinte beige pour celle-ci constitue un compromis élégant qui s'approche de l'esprit de la suggestion initiale. Le choix de parer la façade de matériaux clairs et ton sur ton vise à créer une matérialité discrète, presque abstraite, qui s'efface pour mieux laisser le regard se porter sur l'expression Art déco de la villa voisine, remarquable par son architecture.



3.2 Sobriété et Rythme : La Composition Évoluée de la Façade Avant

L'abandon des pare-soleils, motivé par la recherche de "davantage de sobriété" et leur faible justification fonctionnelle sur une façade orientée Nord-Ouest, a permis d'épurer le dessin et de renforcer la composition intrinsèque de la façade. Cette décision favorise une

architecture plus intemporelle, un gage de qualité essentiel dans un contexte patrimonial.

La façade est désormais structurée par des éléments architecturaux forts et maîtrisés : les oriels, qui réinterprètent un élément typique de l'architecture locale, et les éléments métalliques de teinte assortie qui soulignent avec finesse les portes d'entrée et de garage. La conformité des garde-corps aux normes de sécurité (1,10 m de hauteur) est par ailleurs confirmée.²

3.3 La Façade Arrière : Luminosité et Relation au Jardin

En contraste avec la façade à rue, la façade arrière est traitée plus simplement en crépi blanc. Cette finition claire et lumineuse est justifiée par son orientation vers les jardins et son caractère plus privé. Elle est généreusement percée de "larges baies vitrées" qui ouvrent les logements sur leurs espaces extérieurs et maximisent l'apport de lumière naturelle.

4. Un Programme au Service de la Qualité de Vie et de la Mixité

4.1 Diversité Typologique et Accessibilité Universelle

Le programme de l'immeuble a été conçu pour répondre aux besoins variés des habitants du quartier et pour favoriser la mixité sociale et générationnelle. Il propose huit unités résidentielles de qualité, destinées à la classe moyenne, avec une "mixité de typologies" :

- 3 appartements une chambre
- 4 appartements deux chambres
- 1 souplex quatre chambres

L'intégration d'un espace pour une "profession libérale" au rez-de-chaussée contribuera à l'animation et à la vie de quartier. Chaque logement est doté d'un espace extérieur privatif (terrasse ou jardin). Une attention particulière a été portée à l'accessibilité universelle : le bâtiment est entièrement conçu pour les personnes à mobilité réduite (PMR), avec un ascenseur desservant tous les niveaux, y compris les deux niveaux de sous-sol.

4.2 Optimisation des Espaces Techniques et de la Mobilité Douce

La crédibilité d'un projet contemporain à Bruxelles se mesure aussi à la qualité de ses infrastructures pour la mobilité douce. Les critiques très précises émises lors de la réunion de projet sur le local vélos (dimensions réduites, pente d'accès de 18%, trop de vélos suspendus) ont été considérées avec la plus grande attention.

En réponse directe, l'organisation du sous-sol a été entièrement revue. Le local vélos est désormais implanté au niveau -1, bénéficiant d'une surface généreuse et d'une hauteur sous plafond confortable. L'accès depuis la rue se fait par l'ascenseur à voitures. Le nombre d'emplacements a été calculé pour fournir au moins un emplacement par chambre, totalisant 19 places (que l'on peut facilement augmenter avec un système de vélo superposé si besoin), garantissant ainsi une utilisation aisée et sécurisée pour tous les résidents.

Concernant le stationnement automobile, le parking de six places est également accessible par cet ascenseur à voitures. Les dimensions des emplacements et des voies de circulation respectent les normes en vigueur, assurant des manœuvres aisées.

5. Engagement Environnemental et Durabilité

5.1 Gestion Exemplaire des Eaux Pluviales et Préservation de la Biodiversité

Le projet intègre des solutions durables qui ont été "très appréciées" lors des échanges avec les instances. La gestion des eaux pluviales est optimisée : les eaux de toiture de la façade avant seront acheminées vers l'arrière et collectées dans une citerne enterrée pour être réutilisées (arrosage, nettoyage). Le système est complété par des toitures intensives et stockantes. Afin de préserver le jardin, la zone d'infiltration est limitée, et un trop-plein de celle-ci renvoie vers les égouts publics.

L'engagement en faveur de la biodiversité se traduit par la préservation des "arbres existants de grande taille" sur le site. En réponse à la demande formulée en réunion, le projet d'aménagement paysager prévoit la plantation d'essences indigènes et mellifères,

favorisant la faune locale.

5.2 Performance Énergétique et Confort

Le bâtiment est conçu pour atteindre des "standards énergétiques contemporains" élevés, garantissant une faible consommation d'énergie et un grand confort pour ses occupants, en ligne avec la stratégie RENOLUTION de la Région. Une attention particulière est portée à la performance de l'enveloppe (isolation, étanchéité à l'air) et à l'efficacité des systèmes techniques. La piste d'un système combinant géothermie et pompe à chaleur est envisagée, sous réserve d'une étude de rentabilité approfondie, comme discuté en réunion.

6. Points Divers et Conclusion

6.1 Point Spécifique : Arrêt de Bus STIB

Il est à noter qu'un arrêt de bus de la STIB a été installé devant le mur aveugle de la propriété sans concertation préalable. Cet aménagement entrave potentiellement l'accès au futur immeuble. Une démarche sera entreprise auprès de la STIB pour demander son déplacement afin de garantir une cohabitation harmonieuse des différentes fonctions et mobilités.

6.2 Conclusion : Une Intervention Juste et Valorisante

En conclusion, le projet de l'avenue Jacques Sermon 25 est bien plus qu'une simple construction. Il s'agit d'un acte d'urbanisme réfléchi qui apporte une réponse qualitative à une situation complexe. Le projet :

1. **Répare le tissu urbain** en remplaçant une annexe obsolète par un immeuble résidentiel de qualité.
2. **Achève et met en valeur un monument classé** en concrétisant l'intention originelle de son architecte.

3. **S'intègre harmonieusement** dans son contexte par une volumétrie et une matérialité respectueuses.
4. **Répond aux besoins contemporains** en proposant des logements diversifiés, accessibles et dotés d'infrastructures exemplaires pour la mobilité douce.
5. **Fait preuve d'un engagement environnemental fort** à travers une gestion durable de l'eau et une haute performance énergétique.

Le projet finalisé est le fruit d'un dialogue constructif avec les instances d'urbanisme et du patrimoine. Il démontre une capacité à écouter, à évoluer et à intégrer les avis experts pour atteindre un résultat de haute qualité, en parfaite adéquation avec l'ambition de la Région de Bruxelles-Capitale de "valoriser le patrimoine d'hier et construire la ville de demain".