

Commune de Watermael-Boitsfort

Monsieur Tristan ROBERTI

Echevin de l'Urbanisme

Place Antoine Gilson, 1

B - 1170 BRUXELLES

V/Réf : URB/2429
N/Réf : AVL/CC/WMB-2.160/s.518
Annexe : 1 dossier

Bruxelles,

Monsieur l'Echevin,

Objet : WATERMAEL-BOITSFORT. Avenue Emile Van Becelaere, 148. Rénovation d'une maison unifamiliale. Demande de permis d'urbanisme – Avis de la CRMS.
(dossier traité par : Mme P. de Clippele)

En réponse à votre lettre du 6 avril 2012 sous référence, réceptionnée le 11 avril, nous vous communiquons les **recommandations** émises par notre Assemblée, en séance du 18 avril 2012, concernant le projet. A travers celles-ci, la Commission demande :

- **de rétablir, en façade avant, des châssis s'inspirant de ceux d'origine tant du point de vue du matériau utilisé que des divisions afin de conserver la cohérence de l'alignement. Elle conseille, pour ce faire, de prendre comme modèle les châssis du n°150 (maison voisine qui a conservé ses menuiseries d'origine) ou le n°134 dont les nouveaux châssis, récemment placés, respectent les caractéristiques des châssis d'origine tout en intégrant un double vitrage et présentent un mise en œuvre de grande qualité ;**
- **de renoncer à la couverture de la cour anglaise par une terrasse car cela privera les locaux du sous sol de lumière naturelle et induira le surhaussement des murs mitoyens de jardins, préjudiciable à la cohérence d'ensemble de l'alignement arrière**
- **d'envisager la protection légale de l'alignement en extension de classement de la villa des Trois Canadas.**

Contexte

La maison visée par la demande est comprise, comme les autres maisons de l'alignement situées entre les n°130 à 158 de l'avenue E. Van Becelaere, dans la zone de protection de la villa des Trois Canadas, au n°160 de l'avenue, et qui fait actuellement l'objet d'un arrêté d'ouverture d'enquête pour le classement comme monument et comme site de la totalité de la villa, du jardin ainsi que du château d'eau.

Cette rangée des 15 maisons est due au même entrepreneur-inventeur, spécialiste du béton armé, que celui auquel on doit cette Villa pittoresque : Alphonse Vasanne. L'ensemble a été conçu en 1905. A l'époque de la conception de l'ensemble, Vasanne venait de réaliser le dôme de la gare d'Anvers qui fut inauguré en juillet 1905. Il introduit, dix jours après cette inauguration, la demande de permis de bâtir l'alignement des 15 maisons et en octobre de la même année, une nouvelle demande pour la construction de la villa, de type chalet rustique, le long du chemin de fer. Celle-ci sera sa résidence personnelle en même temps que le centre de ses activités. En 1906, il complète sa propriété par la construction d'un château d'eau et en 1910, il clôture sa villa par un mur et une balustrade rustique de faux bois en béton armé. De 1924 à 1933, Vasanne introduit des demandes de permis visant à transformer en garages les sous-sols des maisons n°130, 132, 136, 140, 142, 1148, 150, 156 et 158. Il faut souligner que cet alignement forme encore aujourd'hui un ensemble très cohérent avec la Villa des Trois Canadas.

D'architecture à tendance éclectico-pittoresque, les maisons sont jumelées par deux et fonctionnent en parfaite symétrie et répétition. Les maisons ne sont donc pas à considérer individuellement mais bien comme éléments d'un ensemble ayant une belle valeur patrimoniale.

L'alignement se trouve un peu en retrait de la rue. Les maisons sont séparées par des murets avec têtes de mur ondulantes. Certaines ont encore leur portillon d'entrée avec une grille en fer forgé. Les maisons possédant un garage, étaient dotées de garde-corps en rocaille longeant la rampe d'accès qui ont malheureusement disparu par endroits. Un escalier avec une rampe en rocaille donne accès aux rez-de-chaussée surélevés.

La rocaille, faite de béton armé et de ciment est une invention des rocailleurs jardiniers intéressés par une forme de naturalisme. Vasanne le transpose ici à l'architecture domestique, ce qui est plus rare. Il y recourt très abondamment dans la Villa des Trois Canadas qui par l'exceptionnel décor de rocaille qui l'enveloppe, incarne une véritable architecture de l'illusion naturaliste (colonnes en forme de troncs d'arbre, ramifications ligneuses, consoles-branches, entrelacs de rameaux sinueux).

Les façades des 15 maisons sont couvertes soit d'un enduit tracé en appareillage de grandes briques, soit d'un crépi projeté. Elles possèdent également des décors constitués de sgraffites ou des carreaux à motifs colorés. Elles ont été repeintes à plusieurs reprises. Dans la majorité des cas, les sgraffites et les carreaux ont également été repeints à ces occasions.

La plupart des châssis à rue de l'alignement sont d'origine. Il s'agit de châssis à petit-bois dotés de carreaux de verre transparents ou martelés jaunes. La plupart des portes de garage sont également bien conservées.

Les boîtes aux lettres, fort semblables les unes aux autres, sont presque toutes d'origine.

L'arrière des maisons est orienté vers l'Ouest, ce qui explique que la plupart des châssis de ces façades a été remplacée mais les divisions d'origine n'ont pas été respectées lors de la mise en œuvre des nouveaux châssis. Au niveau des volumes de la construction, on distingue à l'arrière également le jumelage des façades deux à deux et la présence des murs mitoyens séparant les maisons et rythmant assez joliment l'alignement arrière.

Projet

Le projet prévoit le réaménagement intérieur complet du rez-de-chaussée du n°148, le remplacement des châssis en façade avant avec installation de volets pour la privacité du logement, la rénovation et l'isolation de la façade arrière, la modification de certaines baies et le remplacement de tous les châssis arrière ainsi que la création d'une terrasse permettant une communication directe entre le living et le jardin, induisant la fermeture de la cour anglaise.

Avis de la CRMS sur la demande

Traitement des châssis et de la porte de garage en façade avant

Etant donné l'appartenance de la maison à un alignement formant un ensemble patrimonial de qualité ainsi que son jumelage avec le n° 150, le renouvellement des éléments de façades de la maison ne peuvent faire l'objet de choix individuels sans que cela ne mette en péril l'harmonie globale et la cohérence de l'alignement. Par conséquent, même si les châssis actuels ne conviennent pas et ne doivent pas être maintenus, la Commission ne peut souscrire aux nouveaux châssis proposés car ils restent trop éloignés de la configuration des châssis d'origine (et de ceux du n°150) et ne contribueront donc pas à renforcer la cohérence de l'alignement ni à améliorer la situation de fait.

La Commission préconise, tant pour les châssis de fenêtres que pour la porte de garage, le retour à des divisions de châssis et à des matériaux similaires à ceux d'origine et conseille, dans ce cadre, de prendre modèle sur la maison jumelle voisine, le n°150, qui a conservé son authenticité.

Les châssis qui ont récemment été placés au n°134 constituent aussi un bel exemple à suivre car ils respectent ces concepts (châssis en bois avec divisions d'origine) tout en incluant un double vitrage et présentent une grande qualité de mise en œuvre, ce qui a permis à la maison de conserver toutes ses qualités et son cachet (tout en améliorant ses performances énergétiques).

La CRMS déconseille, en outre, le placement de volet si ce n'est à l'intérieur de la maison, afin d'éviter l'impact des ces dispositifs sur la perception de la façade et, par extension, de l'image d'ensemble.

Couverture de la cour anglaise et surhaussement du muret mitoyen

Bien que ce type d'intervention ait déjà été mis en œuvre à l'arrière d'autres maisons de l'alignement, la Commission décourage la couverture de la cour anglaise par une terrasse en vue de réaliser une continuité entre la salle à manger et le jardin car cette intervention aura pour effet de priver les locaux du sous-sol de lumière naturelle. Dans le présent projet, cette intervention s'accompagne, en outre, du surhaussement des petits murets mitoyens isolant la cour des maisons voisines en vue de créer un pare-vues plus complet. Or, comme mentionné plus haut, la séquence de ces petits murets pentus participe à la qualité de l'alignement arrière. Le surhaussement, de surcroît à l'horizontale, des murets du n°148 perturbera sensiblement le rythme régulier des murets arrière qui est visible à distance, à partir des autres jardins voisins. Cette intervention serait donc fort dommageable au niveau de la cohérence d'ensemble. La façade étant orientée vers l'Ouest, ce surhaussement porterait en outre préjudice à l'ensoleillement des voisins.

En raison de tous ces aspects, la Commission décourage l'aménagement de la terrasse au-dessus de la cour anglaise ainsi que la modification des murets de jardin.

Isolation extérieure de la façade arrière

La Commission n'est pas opposée au principe de cette isolation mais observe que l'intervention induira une surépaisseur sur l'ensemble de la façade qui interrompra la continuité de l'alignement. Il serait dès lors souhaitable que cette surépaisseur soit la même pour toutes les façades arrière que l'on souhaitera tôt ou tard isoler afin de conserver une cohérence globale. Une réflexion d'ensemble devrait être menée, dans ce sens, par les propriétaires afin d'opter pour un même mode d'intervention pour toutes les façades et vérifier, dans ce cadre, si l'isolation prévue au n°148 est la plus adéquate (puisqu'elle devrait servir de modèle pour les autres maisons).

Intérêt patrimonial de l'ensemble et proposition de protection

L'ensemble formé par les n°130 à 158 de l'avenue Van Becelaere présente de belles qualités et un intérêt patrimonial manifeste. Il est étroitement lié à la Villa des Trois Canadas, située dans le prolongement de l'alignement, contemporaine de celui-ci et ayant servi à la fois de résidence et de centre d'activité à l'entrepreneur Vasanne, auteur de l'ensemble.

La Commission estime dès lors que la protection légale de cet alignement pourrait être envisagée en extension du classement de la villa. Elle adressera un courrier à la DMS lui demandant d'examiner cette possibilité.

Veillez agréer, Monsieur l'Echevin, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.U. : Mme F. VANDERBECQ
- A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Michèle KREUTZ