

COMMUNE D'UCCLE
Monsieur M. COOLS
Echevin de l'Urbanisme
Place Jean Vander Elst, 29
1180 UCCLE

V/Réf. : 16-40146-2011
N/Réf. : AVL/ah/UCL-2.24/s509
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur l'Echevin,

Objet : UCCLE. Rue de Linkebeek, 11. Demande de permis d'urbanisme portant sur la réaffectation en logement de la grange du moulin Crockaert – nouveaux plans.
(Correspondant : Mme A. Bruschi)

En réponse à votre lettre du 20 février 2012 sous référence, réceptionnée le 28 février, nous vous transmettons l'avis **favorable sous réserve** formulé par notre Assemblée en sa séance du 7 mars 2012, concernant l'objet susmentionné.

La demande vise la réaffectation en logement de la grange du moulin Crockaert. La Commission ne s'oppose pas au projet tel qu'il se présente actuellement, à condition de veiller au respect de la typologie du bâtiment et de ses caractéristiques architecturales.

1/ Dans ce cadre l'amélioration des performances énergétiques constitue un défi important. En effet, aux caractéristiques du bien, liées à sa fonction originelle comme grange (construction rurale ventilée naturellement) s'ajoute son implantation en milieu humide, à proximité du moulin à eau. Si la Commission ne s'oppose pas aux options retenues par la demande en vue d'augmenter les performances énergétiques du bien et le confort des habitants, elle constate pourtant que celles-ci témoignent d'une approche assez théorique. Elles devront donc être concrétisées par des plans d'exécution garantissant la conservation du bâtiment à long terme. A cette fin, il est conseillé de demander une dérogation PEB.

2/ D'autre part, le projet gagnerait à être affiné sur le plan architectural. L'étude du projet mérite d'être poursuivie, notamment sur la mise en œuvre des menuiseries extérieures (porte d'entrée, fenêtres de toiture, verrière ouest).

Le présent dossier fait suite à l'avis défavorable que la CRMS avait formulé le 19/10/2011. Le 24/01/2012, une réunion a été organisée avec le maître d'ouvrage et l'architecte permettant à la Commission d'éclairer son point de vue. Des plans amendés ont ensuite été introduits à la Commune qui les resoumet pour avis à la CRMS en raison de l'importance patrimoniale des lieux (la Commission se réfère à son avis antérieur pour l'historique et l'intérêt patrimonial du site).

Le projet de transformation de la grange s'inscrit dans la rénovation globale du site du moulin à eau. Elle consiste à restaurer le bâtiment du moulin et à agencer deux à trois logements autour de la cour intérieure. Tout comme dans le projet précédent, une nouvelle structure est introduite dans le volume de la grange, comprenant les chambres et la salle de bains. Cependant, comme suggéré par la CRMS, le fonctionnement du logement a été inversé par rapport au projet initial. Selon les plans amendés, les espaces de séjour sont maintenant prévus du côté du jardin privatif. L'accès, la circulation verticale et les pièces de service ont été regroupés derrière la façade est. Cette nouvelle disposition permet d'éclairer le living par la grande verrière du pignon ouest et de regrouper les fenêtres de toiture (la rangée de velux assez perturbante a été abandonnée). Le nouveau dispositif en plan tire également parti des différences de niveaux existantes pour organiser la circulation verticale.

Bien que la typologie de la grange se prête difficilement à une affectation en logement, le projet a donc évolué dans le bon sens. ***En raison du fait que les interventions prévues permettent d'occuper l'ancien bâtiment sans le dénaturer et que cette réaffectation cadre avec le projet global de remise en valeur du site du moulin à eau, la CRMS peut souscrire aux transformations proposées.***

L'amélioration des performances énergétiques de la grange constitue le volet le plus important des travaux et aura des répercussions déterminantes sur le bâti existant. La toiture et les parois seraient isolées par l'intérieur au moyen de matières respirantes (fibres de bois respectivement de 18 cm et 12 cm - panneaux de liège déconseillés) en évitant les ponts thermiques au niveau des ancrages de la nouvelle structure. La situation particulière de la grange en zone inondable (proximité du cours d'eau qui alimente le moulin) nécessiterait de doubler les murs de la partie semi enterrée au moyen de blocs de béton cellulaire.

Le principe de ces propositions semble acceptable. Toutefois, les interventions concrètes sur les façades et toitures devront être précisées de manière à ne pas compromettre la conservation de la maçonnerie, ni entraver le comportement naturel des façades sur le long terme (système adiabatique). Ceci n'exclut pas la régulation du climat intérieur ou l'augmentation du confort des habitants. Les interventions devront préserver l'équilibre hygrothermique du bâtiment, dont les données seront radicalement modifiées suite à sa nouvelle affectation en logement (augmentation de la température et du degré d'humidité intérieurs, risques hygrothermiques suite à l'isolation intérieure si les matériaux ne sont pas « respirants » chocs thermiques éventuels des façades, risque d'humidité ascensionnelle). Un système de drainage est-il prévu au pied des façades ?

Dans ce cadre, il est conseillé de demander une dérogation PEB (note PEB pas jointe à la demande), justifiée par la l'importance patrimoniale du site et sa localisation particulière.

Par ailleurs, la réussite du projet dépendra en grande partie du traitement architectural des façades. Une attention particulière devra être accordée à la mise en œuvre des menuiseries extérieures, y compris la nouvelle porte d'entrée (améliorer les proportions des parties pleines et vitrées). Les profils en aluminium de la grande verrière du pignon ouest devront être les plus fins possible et exécutés dans un ton sombre pour réduire autant que possible leur impact visuel. Pour garder à cette façade toute sa cohérence, la petite baie au sommet du pignon ne doit

pas être vitrée mais devra rester fermée par un volet en bois comme c'est le cas actuellement (apport de lumière suffisant par les nouvelles baies créées dans le bas).

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : M. S. Plompen / M. J-Fr Loxhay
- A.A.T.L. – D.U. : M. Katelijne Franssens