Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : *(corr. DPC :A. Totelin)2311-0036/08/2022-031PR*
Réf. NOVA : *(corr. DU :A. Guffens, D.Verissimo Saldanha)16/PFU/1828801*
Réf. CRMS : AA/BDG/**UCL20024_688_PUN_Linkebeek_11_Moulin**

Bruxelles, 01/04/2022

Objet : UCCLE. Rue de Linkebeek, 11. Moulin Crockaert
Demande de permis unique portant sur la restauration et la rénovation du moulin Crockaert et de sa petite dépendance, sur la restauration des façades et la rénovation de l'intérieur du bâtiment en habitation, sur la remise en état de la dépendance afin de pouvoir accueillir une habitation

Avis conforme de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 02/03/2022, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 30/03/2022.

CONTEXTE

L'AR du 08/08/1988 classe comme monument les « *façades, le mécanisme et le canal d'eau du moulin Crockaert* » (seul le logis-moulin est donc partiellement classé ainsi que le canal).

Contexte patrimonial (©Brugis), plan d'ensemble du complexe et vue depuis l'entrée de la cour (extr. du dossier de demande)

Il s'agit d'un ensemble d'architecture traditionnelle présentant un aspect cohérent, composé de plusieurs bâtiments s'articulant autour d'une cour, bien visible depuis la rue : le moulin, la petite dépendance, la grange et les abris de garage. Le plan primitif et le volume de ce moulin à eau construit en 1536 ont évolué au fil des siècles, les modifications des 19e et 20e siècles ayant donné la situation actuelle.

Le **moulin** lui-même est une vaste et ample construction de briques comportant trois niveaux sous une toiture à bâtière. La façade avant (Ouest) est enduite, elle compte cinq travées dont celle du milieu légèrement décentrée comprend des baies un peu plus grandes, sous le débord de la toiture abritant le système de levage des sacs. La façade arrière (Est), en partie plus basse, est éclairée dans sa partie logis. Au Nord, la façade latérale montre l'agrandissement du noyau ancien (enduit) et affiche des briques apparentes pour la partie plus tardive. La façade Sud donne sur le bief.

COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
Arcadia (3e étage) – Mont des Arts, 10-13 – 1000 Bruxelles
www.crms.irisnet.be – crms@urban.brussels – 02/432.85.00

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED
Arcadia (3de verdieping) – Kunstberg 10-13– 1000 Brussel
www.kcml.irisnet.be – kcml@urban.brussels – 02/432.85.00

La propriété résulte principalement des transformations des années 1840-41 et 1920. Au milieu du 19e siècle, le moulin est transformé et modernisé par la famille Crockaert, passant d'un moulin à papier à moulin à grains. L'actuel mécanisme, installé dans le noyau d'origine de la construction, longeant le bief au sud, date probablement du 19e siècle. Séparé des parties du bâtiment destinées à l'habitation du meunier; il est toujours en état de fonctionnement aujourd'hui.

Façade Ouest (principale) dans l'Inventaire des châssis, façade Est (arrière) dans l'étude sur les pathologies, vue du pigeonnier ajouté au début du 20e s. (extr. de la demande de permis)

Après la 1ère guerre mondiale, le bâtiment est rehaussé d'un niveau, la façade avant est modifiée et un pigeonnier s'installe à l'angle nord-est du moulin.

Vues du pignon Nord, du pignon Sud longeant le bief et de la petite dépendance (extr. du dossier de demande)

La **petite dépendance**, bâtiment rectangulaire implanté perpendiculairement au moulin, longe le bief et a sans doute été construite dans les années 1840. Ses toiture et charpente ont été restaurées en 2017, mais elle reste pour l'instant dévolue au stockage de divers matériaux. Elle a probablement servi au départ de porcherie, four à pain… La dépendance se décline en un volume principal, sous bâtière, et un petit volume annexe plus récent, peu élevé sous toit plat. Le pignon ouest d'origine est conservé et sépare les deux volumes.

HISTORIQUE DE LA DEMANDE

En 2011, dans son avis de principe pour la transformation et de rénovation du moulin, la CRMS préconisait d' « effectuer une étude préalable du bien dans l'objectif de pouvoir évaluer les interventions proposées en connaissance de cause ». Le projet n'est suivi d'aucune demande de permis unique.

En 2012, un permis communal (16/VFD/406380) est délivré et concerne l'aménagement de la **grange** en logement pour les propriétaires et la modification des garages. La CRMS, interrogée alors, avait émis un 1er avis défavorable (s. du 19/10/2011), puis un avis favorable sous réserve (s. du 29/02/2012) en insistant sur la « lisibilité du site depuis l'espace public et la remise en valeur cohérente et significative de l'ensemble, avec le respect de la typologie de la grange et de ses caractéristiques architecturales ».

En 2017, un permis unique (16/PFU/616801) est délivré pour des travaux de minime importance, portant sur la restauration à l'identique des toitures du moulin et de sa petite dépendance. Les travaux ont été réalisés.

En 2019, concernant le réaménagement de la **petite dépendance** et de **l'ancien logement du meunier,** la CRMS avait émis un <u>avis de principe</u> favorable sous les réserves, les précisions et les suggestions résumées comme suit :

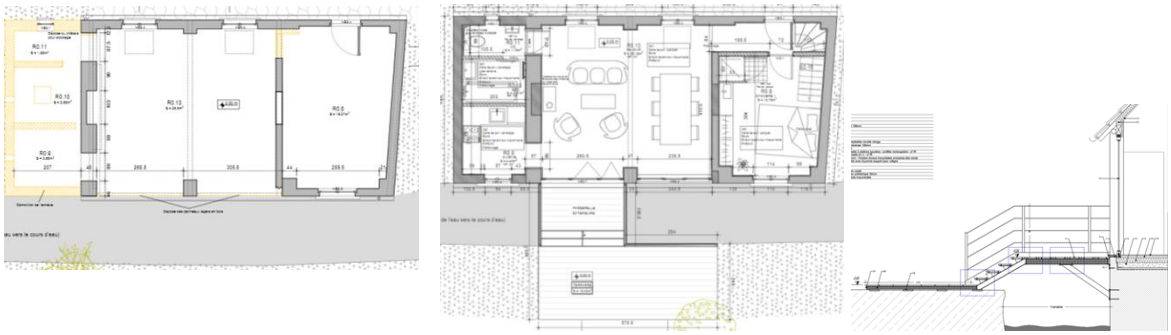
- concernant la ***petite dépendance*** : l'Assemblée marquait son accord pour en modifier le volume, mais en maintenant le mur pignon (actuellement extérieur) comme mur intérieur, seulement percé d'une baie, et sans créer de grande baie triangulaire dans le nouveau pignon afin de garder un aspect plus traditionnel. Elle était également favorable à la réouverture des grandes baies côté bief selon leur taille actuelle. Par contre, sans s'opposer au principe d'une terrasse arrière, elle indiquait son refus d'une terrasse construite au-dessus du bief et préconisait la construction d'une passerelle donnant accès à l'autre côté du canal. Elle soulevait enfin son inquiétude sur le comportement des maçonneries dans cet environnement humide ;
- concernant le ***moulin***, elle demandait de mieux étudier, avec l'aide d'un paysagiste, l'intégration d'une cour anglaise côté jardin. Elle marquait son accord pour rouvrir des baies dans les anciennes ouvertures, pour une certaine réorganisation intérieure mais suggérait de placer l'escalier dans la cuisine, et pour la modification du pigeonnier. Elle demandait d'approfondir les analyses et essais de dérochage de l'enduit, opération envers laquelle elle manifestait une certaine prudence. Enfin, elle demandait de prévoir une sous-toiture et de songer à isoler la toiture.

<u>DEMANDE ACTUELLE</u>

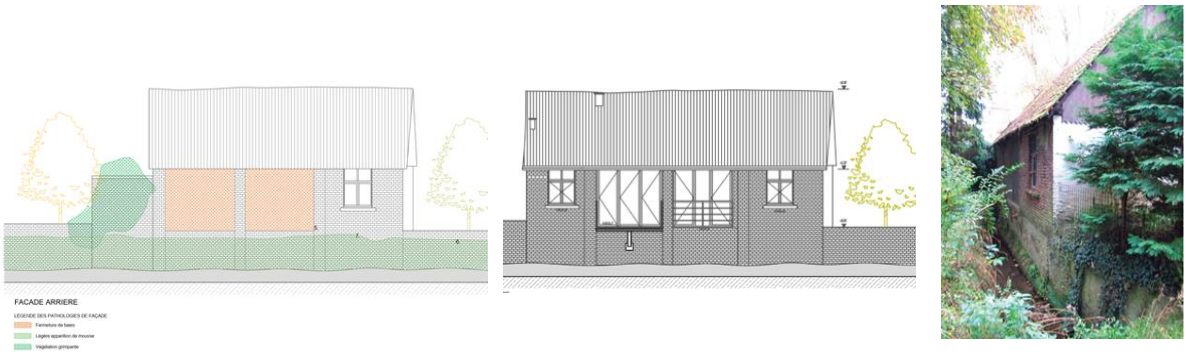
À la suite de cet avis de principe de 2019, et accompagnée de nombreuses études préalables (pathologie, stratigraphie des menuiseries, inventaire des châssis, …), la demande de permis unique porte sur les points suivants :

1. ***aménager la petite dépendance,*** afin d'accueillir un logement comprenant 1 chambre et 1 bureau:

- démolir l'annexe tardive sous toit plat afin de construire une nouvelle annexe, de même emprise et sous bâtière dans le prolongement du faîte existant,
- pour la façade sur cour : la porte et les fenêtres sont maintenues et les menuiseries restaurées, en y intégrant du simple vitrage feuilleté,
- pour la façade arrière (Sud) : les grandes portes en bois sont remplacées par 2 deux baies vitrées (châssis bois, double vitrage), le châssis de la 3e fenêtre est restitué et une 4e fenêtre identique est créée,
- le nouveau pignon Ouest est aveugle,
- les divisions intérieures sont maintenues et le mur pignon actuel devient un mur intérieur,
- un nouvel escalier intérieur est installé, longeant le pignon Est, afin d'accéder à la partie bureau, en mezzanine,
- une passerelle surplombant le canal est construite, donnant accès à une terrasse située en face,
- une ventilation simple flux, de type *Invisivent,* est intégrée dans les châssis et une ventilation mécanique est prévue pour la salle de bain et la cuisine,
- les maçonneries intérieures reçoivent un enduit isolant et une nouvelle dalle de sol est posée, avec 10 cm d'isolant en-dessous,
- un arbre est abattu (il soulève actuellement la maçonnerie de l'annexe).



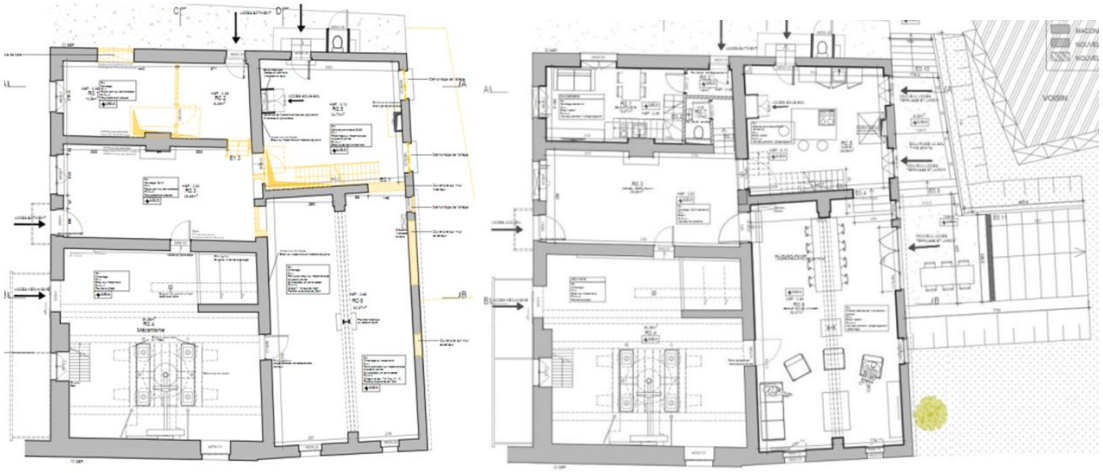
Plans existant et projeté du rez-de-chaussée, élévation de la passerelle enjambant le bief (extr. du dossier de demande)



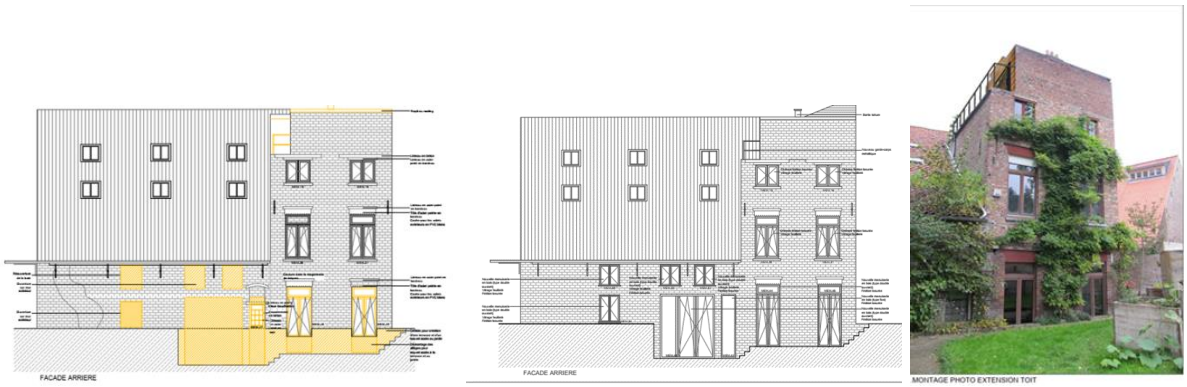
Elévations existante et projetée de la façade arrière, vue du bief (extr. du dossier de demande)

2. ***Restaurer et rénover le moulin***

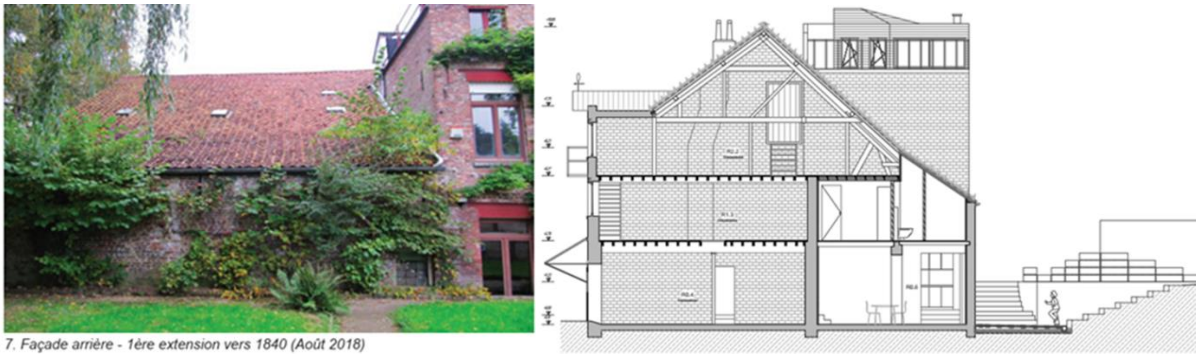
- Pour la partie « mécanisme » : consolidations ponctuelles du plancher existant,
- Pour la partie « habitation » : créer **un logement principal** (3 chambres**)** et un **second petit logement** (conciergerie, dans l'angle Nord-Ouest, organisé en duplex aux rez-de-chaussée et 1er étage)
    - modifier la circulation intérieure et réorganiser les espaces : maintien des divisons anciennes et du fonctionnement séparé du moulin, démolition de cloisons récentes, nouvelle entrée Nord pour la conciergerie et accès existant pour le grand logement, démolition des deux escaliers mais reconstruction - pour une circulation plus fluide - à leur emplacement existant,
    - rouvrir d'anciennes baies et ouvrir de nouvelles baies, en s'inspirant de la typologie des baies existantes,
    - modifier le profil du terrain à l'arrière du bâtiment (la question du ruissellement a été étudiée, la pose d'un drain est prévue), afin de dégager le bas de la façade Est, de descendre les baies existante pour créer des portes-fenêtres (châssis bois contemporains), donnant sur une nouvelle terrasse et un aménagement d'escaliers,
    - modifier la volumétrie du pigeonnier, avec la démolition de la dalle en béton au dernier niveau du pigeonnier, afin de créer un espace plus haut, en structure légère (bois), et la création d'une petite terrasse.



Plans existant et projeté du rez-de-chaussée du moulin (extr. du dossier de demande)

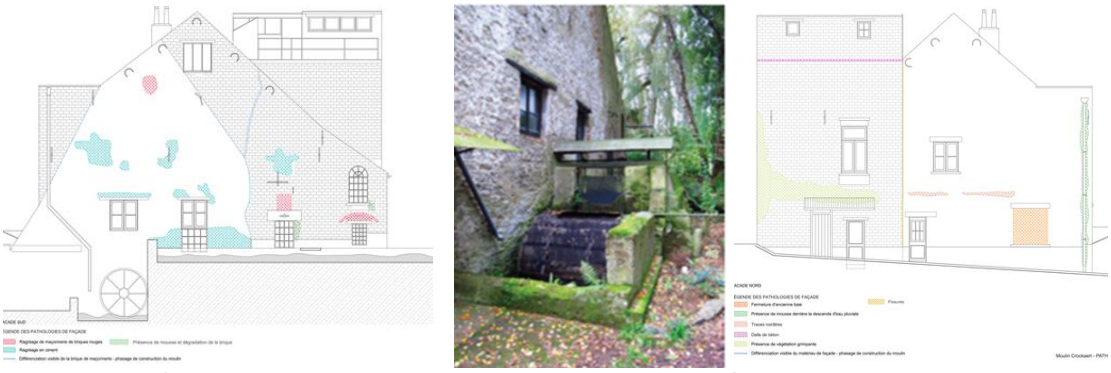


Élevations existante et projetée de la façade arrière, avec une vue (photomontag) de l'extension à la place du pigeonnier (extr. du dossier de demande)



Moulin/corps de logis : façade arrière (vue actuelle) et coupe projetée : nouvel aménagement arrière et terrasse au niveau du pigeonnier (extr. du dossier de demande)

- ✓ Restauration et modification des finitions des **façades**, ainsi que restauration/ création des **châssis** :
  - pour le pignon Sud (qui porte les traces de l'ancien versant) : dérocher les réparations au ciment, réparer les joints défectueux, décapage et finition en briques apparentes,
  - la façade Nord, qui montre aussi l'évolution du bâti avec sa partie en moellons et briques (noyau ancien enduit) et sa partie ultérieure en briques nues : décapage, réparations et finition en briques apparentes,
  - concernant la façade Ouest (sur cour) : restaurer le badigeon.



Pignon Sud : étude des pathologies et vue actuelle avec la roue – Pignon Nord : étude des pathologies (extr. du dossier de demande)

  - restauration des menuiseries existantes (quand elles le permettent, suivant l'inventaire des châssis) avec intégration d'un simple vitrage feuilleté,
  - pour les nouvelles baies : intégration de châssis en bois, équipés de double vitrage,
  - intégration d'une ventilation simple flux : extraction mécanique pour les zones humides et système de type *Invisivent* dans les nouveaux châssis.

3. La demande porte encore sur les ***points suivants*** : régularisation de l'abri de jardin aménagé partiellement en atelier d'artiste et situé sur l'autre berge, restauration du portail d'entrée, et travaux de conservation et de réhabilitation des garages (le long de la rue).

Élevation de l'abri de jardin et son emplacement dans le complexe (extr. du dossier de demande), vue du portail d'entrée (©urban.brussels)

AVIS

En se réjouissant de la prochaine restauration/rénovation du moulin et de sa dépendance, avec un projet de plusieurs logements, la Commission apprécie, outre que ses recommandations aient été prises en compte, que le futur projet soit une réelle remise en valeur cohérente de l'ensemble. Elle émet un avis favorable sur la demande, sous les conditions suivantes :

1. Concernant la petite dépendance :
   - ✓ Détailler et soumettre pour approbation à la DPC avant le début des travaux afin qu'ils s'inscrivent harmonieusement à la valeur patrimoniale de l'ensemble :
     - le principe d'isolation de la toiture,
     - le traitement du pied de la façade longeant le bief,
     - préciser le maintien ou non des tabatières. Tout en appréciant leur aspect traditionnel, l'Assemblée invite le cas échéant à choisir un modèle qui permettra également de rencontrer le confort nécessité par l'affectation logement ,
     - concernant l'enduit isolant prévu pour les murs intérieurs, la fiche technique et la composition sont à préciser,
   - ✓ Concernant la pose d'aérateurs de type *Invisivent* , la CRMS demande de ne pas en placer en façade avant, mais de les privilégier en façade arrière,
   - ✓ Proposer un vitrage de remplacement plus performant que celui proposé (Ug=5.6W/m2K) et soumettre la fiche technique pour approbation. De manière générale, la philosophie générale du projet concernant les menuiseries extérieures (vitrages de remplacement, performances énergétiques et composition des menuiseries neuves, sur base ou non de modèles anciens) doit être clarifiée et précisée et les détails de principe fournis.

2. Concernant le moulin :
   - ✓ Détailler et soumettre pour approbation à la DPC avant le début des travaux afin qu'ils s'inscrivent harmonieusement à la valeur patrimoniale de l'ensemble:
   - le principe d'isolation de la toiture,
   - la mise en place d'un drain en pied de façade arrière (Est),
   - préciser le maintien ou non des tabatières et opter pour un modèle type tabatière qui permettra aussi de rencontrer le confort,
   - concernant l'enduit isolant prévu pour les murs intérieurs, la fiche technique et la composition sont à préciser, de même qu'il convient de détailler l'isolant rigide type PUR prévu sur les « nouveaux murs du moulin »,
   - proposer un vitrage de remplacement plus performant que celui proposé (Ug=5.6W/m2K) : fournir la fiche technique (cfr remarque *infra*),
   - le détail de l'auvent à placer en façade avant.

- ✓ Concernant la pose d'aérateurs de type *Invisivent* , la CRMS demande de ne pas en placer en façade avant, mais de les privilégier en façade arrière (dans les grandes baies nouvelles) si nécessaire,

- ✓ Renoncer à la proposition de dérocher l'enduit sur les pignons Nord et Sud au profit de la pose d'un nouveau badigeon (ou enduit) sur l'ensemble de ces façades latérales. Le CSC est à compléter et les élévations de la situation projetée sont à modifier en ce sens, en précisant s'il s'agit de badigeon ou d'enduit, selon ce qui est en place car les informations sont parfois contradictoires dans le dossier.

3. Concernant le petit atelier d'artiste : l'Assemblée n'est pas favorable à son maintien, mais il convient de s'inscrire dans le respect de la réglementation en vigueur, tout en tenant compte que l'intervention ne doit pas entraver visuellement la cohérence d'ensemble du Moulin.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à : atotelin@urban.brussels ; aguffens@urban.brussels; dverissimosaldanha@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; urban_avis.advies@urban.brussels ; bdeghellinck@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; espacepublic@urban.brussels ;