

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry WAUTERS

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 05/03/2026

N/Réf. : WSL20003_755_PREA
Gest. : GM/TB-AT
V/Réf. : 2278-0010/21/2025-582PU
Corr DPC: Anne Totelin
Thomas Bogaert

WOLUWE-SAINT-LAMBERT. Avenue J.-F. Debecker, 6 - Moulin de Lindekemale

(= ensemble formé par le moulin de Lindekemale et les terrains environnants classé comme site)

AVIS PRÉALABLE: projet de réaffectation et de réhabilitation du moulin en un centre pluridisciplinaire paramédical et un logement unifamilial

Demande de BUP – DPC du : 20/02/2026

Avis de principe de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 20/02/2026, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 25/02/2026, concernant la demande sous rubrique.

L'arrêté royal du 30/03/1989 classe comme site l'ensemble formé par le moulin de Lindekemale et ses abords à Woluwe-Saint-Lambert. L'enveloppe extérieure du moulin est dès lors protégée comme un élément du site.



Le moulin de Lindekemale, attesté dès 1660, constitue un remarquable témoin d'architecture vernaculaire, dont la morphologie s'est continuellement adaptée aux besoins productifs et domestiques. Le moulin est étendu aux XVII^e-XVIII^e siècles avec le logis du meunier, formant deux bâtiments distincts autour d'une cour et progressivement réunis durant le XIX^e siècle. L'édifice évolue alors au rythme des activités successives – farine, pâte à papier, tabac, chicorée – qui façonnent sa volumétrie, ses percements, ses niveaux et ses annexes, jusqu'aux pignons à gradins et à l'entrée à colombages du début du XX^e siècle. Partiellement incendié en 1927, il est restauré à plusieurs reprises.

La demande d'avis de principe porte sur :

- Le changement d'affectation

Actuellement le moulin est affecté à un restaurant (rez-de-chaussée) et à 2 logements (étages). L'ensemble du bâti serait réaffecté en un centre paramédical et une habitation unifamiliale. Les deux fonctions occuperont des parties distinctes du bâtiment.

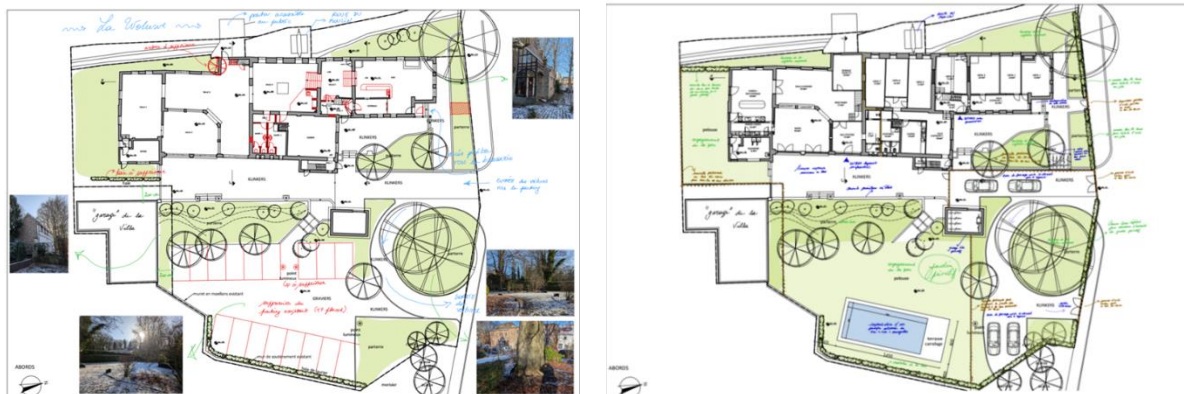
- La rénovation et le réaménagement du bâtiment

Les interventions s'inscrivent dans une volonté de conserver au maximum l'existant, tout en les remettant en état. Les façades et les toitures seront maintenues dans leur état actuel, mis à part les châssis et les volets. L'ensemble des châssis sera remplacé dans le but d'améliorer les performances thermiques et d'unifier l'aspect du bâtiment. Les nouveaux châssis seraient en aluminium, à profilés fins, avec un dessin s'inspirant des divisions historiques observées sur certaines photographies anciennes. Les volets seraient supprimés.

Les interventions intérieures se limitent à la création de deux baies dans des murs porteurs et d'une trémie pour un nouvel escalier. Les techniques seront entièrement repensées (installation d'un chauffage par le sol et d'une ventilation double flux).

- Le réaménagement des abords du moulin et de son jardin

Les aménagements extérieurs visent à renforcer le caractère privatif et l'intimité du jardin par la mise en place de haies, de portails en bois et d'écrans végétaux, tout en préservant les vues sur le pignon sud du moulin. Le parking existant (17 places), recouvert de gravier, sera supprimé et engazonné et la création de deux nouveaux emplacements de parking est prévue. Une piscine ouverte serait réalisée en fond de parcelle, à l'emplacement d'une partie de la zone de stationnement existante. Selon la note descriptive, la végétation, les murets et les revêtements de sol existants seront intégralement maintenus.



Situation existante et projetée – plans extraits du dossier de demande

Avis de la CRMS

- La CRMS émet un avis favorable sur le **changement d'affectation**, celui-ci étant compatible avec les caractéristiques patrimoniales du bien. Les affectations envisagées sont conformes au PRAS, la parcelle étant située en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public. La réaffectation apparaît appropriée au type de bâti, sans en compromettre l'intégrité ni l'esthétique. Les deux fonctions pourront en outre bénéficier d'entrées distinctes, déjà existantes.

- En ce qui concerne **l'enveloppe extérieure**, la CRMS ne valide pas la proposition de remplacer l'ensemble des châssis par des châssis en aluminium. Si les châssis existants semblent en effet dépourvus d'intérêt patrimonial - ce qui devra encore être confirmé sur la base d'un inventaire complet

-, la CRMS estime qu'il n'y a pas lieu de les remplacer par des châssis présentant un aspect contemporain marqué. En effet, outre son intérêt historique, l'intérêt patrimonial du moulin réside notamment dans son caractère champêtre et rustique. Les traces de son évolution lui confèrent un aspect pittoresque et bucolique, en cohérence avec le paysage qui se développe le long de cette partie de la Woluwe.



S'il ne paraît pas pertinent de se référer à une époque de référence unique pour guider la restauration du bien, il n'y a pas non plus lieu d'effacer ou atténuer son caractère pittoresque par une intervention contemporaine trop affirmée. Des châssis en bois de type traditionnel semblent dans ce cadre plus adéquats. Selon la CRMS, le remplacement des châssis doit en tout cas se fonder sur une étude fine des divisions, de la matérialité et de la teinte des nouvelles menuiseries, visant à respecter l'esprit des lieux et son caractère vernaculaire. Dans cette même logique, la Commission ne valide pas la proposition de supprimer les volets. Ces éléments déjà visibles sur une carte postale de 1930 (datant d'après l'incendie de 1927 ?) participent aussi au caractère et au charme du lieu.



Moulin vers 1900



Moulin vers 1930



Photographies extraites du dossier de demande

- Les **nouveaux aménagements intérieurs** n'appellent à ce stade-ci pas de remarques particulières. Il conviendra cependant d'étudier soigneusement les nouvelles installations techniques afin d'en limiter l'impact sur l'enveloppe du bâtiment et ses abords (pompes à chaleur en toiture et, le cas échéant, à de nouvelles sorties de ventilation qui devront être intégrées aux cheminées existantes).

- En ce qui concerne **les abords et le jardin**, la Commission formule les remarques et recommandations suivantes :

. La suppression du parking et la déminéralisation du jardin sont des démarches positives. Quant à la création des deux emplacements de parking à l'est du site, la CRMS n'y souscrit pas. Elle demande de regrouper les places de parking dans la zone imperméable existante (le long du bâti). Toute imperméabilisation supplémentaire, modification de la surface ou surcharge supplémentaire liée au stationnement ou à la manœuvre de véhicules doit être évitée sous la couronne du hêtre pourpre existant (NB : la couronne de cet arbre doit par ailleurs être correctement représentée sur les plans : elle s'étend en effet au-dessus de l'abri à vélos et au-dessus de la zone pavée).

. La CRMS ne s'oppose pas au principe d'une piscine. Elle constate cependant que l'implantation proposée risque d'empiéter ou d'affecter le système racinaire des arbres situés à proximité (notamment ceux situés sur la propriété voisine), ce qui ne peut être admis. Il est dès lors demandé de revoir l'implantation pour éviter tout dégât aux racines (une implantation plus au nord-ouest semble moins problématique). La piscine devra être conçue de manière à s'intégrer discrètement dans le contexte pittoresque du moulin (par ex. avec des matériaux discrets présentant un aspect naturel).

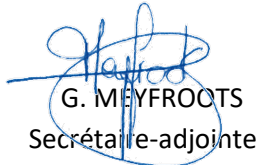
. Selon la note descriptive, la végétation, les murets et les revêtements de sol existants seront intégralement maintenus. La CRMS prend acte de cette intention, qu'elle soutient, mais demande qu'un inventaire complet de ces éléments et matériaux soit établi et qu'ils soient clairement reportés sur le plan. Certains matériaux, tels que les pavés autour du bâtiment ne figurent pas sur le plan, qui indique de manière uniforme des 'klinkers' le long du bâti et les murets n'y ont pas été clairement représentés. En tout état de cause, l'ensemble des éléments qui contribuent au caractère pittoresque du site doivent être maintenus et restaurés.

. L'implantation de l'abri à vélos sur le chemin existant suscite des interrogations. La Commission suggère de le rapprocher du bâtiment et d'envisager la déminéralisation de la zone initialement prévue à cet effet.

. Tous les nouveaux éléments, tels que les portillons, palissades, etc. doivent être détaillés et s'intégrer discrètement dans le site.

. Enfin, la CRMS constate que le tilleul situé à l'angle de l'avenue J.-F. Debecker, indiqué sur le plan, n'existe plus. Elle demande à la DPC de vérifier la régularité de cet abattage.

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



G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe



S. VAN ACKER
Président

c.c. à : tbogaert@urban.brussels ; atotelin@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; crms@urban.brussels ;