

Monsieur Albert GOFFART
Directeur A.A.T.L.
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : 06/pfd/159674 (M. M. Briard)
N/réf. : AVL/ah/EVR-2.1/s368
Annexe : dossier suit

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : EVERE. Rue du Tilleul, 189. Demande de permis unique pour la restauration et la réaffectation des bâtiments de l'ancien moulin à vent.

En réponse à votre courrier du 5 avril sous référence, reçu le 7 avril 2005, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 20 avril 2005 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis favorable sous réserve.

Elle souscrit au programme ainsi qu'à l'organisation spatiale du site qui en résulte. En ce qui concerne le jardin, elle approuve les plans de l'appentis. Toutefois, selon l'architecte, le projet d'aménagement du parc devrait être élaboré en collaboration avec la CEBE et le service communal des plantations. La Commission demande que cette partie du projet fasse donc l'objet d'une demande de permis unique ultérieure à soumettre à l'avis conforme de la CRMS, y compris en ce qui concerne le plan d'éclairage du site. Concernant la mise en valeur du moulin à vent, la CRMS insiste pour conserver la lisibilité de l'axe central, élément significatif de l'organisation spatiale du moulin d'origine.

Par rapport à la demande actuelle, la CRMS émet certaines remarques sur le parti de la mise en œuvre ainsi que sur certaines dispositions du cahier des charges.

Interventions dans les caves du moulin à cylindres.

Ce moulin est la seule construction pourvue de caves. Selon les plans, leur niveau de sol serait abaissé de 20 cm. Après l'enlèvement de la couverture de sol en terre battue (poste 4.1.2 du cahier des charges), une chape industrielle serait coulée (6.2).

Le remplacement de la couverture de sol est acceptable à condition de conserver le dispositif caractéristique des colonnes en bois reposant sur des fragments de meule, sans noyer les bases des colonnes dans la chape. La Commission conseille de réduire l'utilisation des caves au strict minimum et de ne pas abaisser le niveau définitif du sol. Pour des raisons de sécurité, le tableau électrique devrait être intégré au rez-de-chaussée de l'annexe ; concernant la chaufferie l'on pourrait opter pour une application murale.

Pour pallier les problèmes d'humidité, le projet prévoit le cuvelage des caves, l'installation d'une pompe de relevage des eaux ainsi que l'installation d'un drainage sur le pourtour des trois bâtiments. D'une part, les problèmes d'ordre hydraulique du site ne semblent pas approfondis dans le dossier, et, d'autre part, les propositions pour y remédier restent vagues. La CRMS insiste sur ce point et met l'auteur de projet en garde contre l'impact négatif que l'abaissement ponctuel de la nappe phréatique risque d'avoir sur la stabilité du moulin à vent et de son annexe. Le projet sera revu à cet égard en concertation avec la D.M.S. La pose de drainages devra être également précisée (positionnement, profondeur, ...).

L'annexe

L'espace affecté aux sanitaires est délimité par une paroi en colombages qui mérite d'être conservée dans les conditions les meilleures. La nouvelle paroi du côté des sanitaires devra donc être dissociée de la paroi en colombages et le raccord à l'angle de celle-ci avec le mur de fond du hall devra être revu.

Liaison moulin - annexe

Le projet de liaison au pied du versant de l'annexe mérite une réflexion technique plus poussée. Le type et la pente très faible du lanterneau semblent incompatibles avec l'affectation du local concerné et ils entraîneront des problèmes de condensation et d'infiltration dans la future cuisine. Par rapport aux coupes figurant sur le plan C2, il convient d'éviter la pose des tuiles en inflexion et d'augmenter la hauteur du chéneau (bac à neige). La proposition sera revue en concertation avec le D.M.S.

L'isolation des bâtiments

La CRMS ne peut souscrire au choix des matériaux retenus pour l'isolation, à savoir : panneaux sandwich pour isoler les toitures, mousse isolante injectée entre la sablière et le pied du versant, isolant thermique des façades doublé de panneaux gyproc, car ces matériaux, inacceptables dans le domaine de la restauration, n'assurent pas un bon vieillissement des constructions.

Le dossier soulève aussi les questions suivantes : l'isolation du plancher du grenier du moulin à ailes est-elle indispensable vu qu'il est également prévu d'isoler la toiture ? Est-il indispensable d'isoler les parois du 3^e étage du moulin à cylindres alors que les murs des autres étages ne le seront pas ? Enfin, la CRMS voudrait s'assurer que les toitures soient isolées de l'extérieur pour conserver la lisibilité des charpentes et que les surépaisseurs n'entraînent pas de problèmes techniques.

Le traitement des façades

La Commission s'était opposée à la pose d'un hydrofuge qui risque d'accélérer le processus de dégradation de la brique. L'application d'une peinture à base de siloxane, même ponctuellement, est donc proscrite.

Plans de détails

La porte-fenêtre existante au 1er étage du moulin à cylindres semble déjà été transformée depuis longtemps : ne pourrait-on pas en améliorer le dessin tout en le rapprochant de celui des portes des étages supérieurs ?

Remarques sur le cahier des charges

- 4/07 *cimentage des murs intérieurs de la cave* et
- 4/09 *traitement des remontées capillaires* : les propositions n'apportent pas de solutions à long terme et risquent d'accélérer la dégradation des constructions en cave ;
- 5/01 *isolation thermique des planchers* : voir remarque ci-dessus
- 5/02 *isolation thermique des murs* : l'utilisation du polystyrène est à proscrire
- 6/10 *plafonnage* : aucun descriptif des enduits à réparer n'est communiqué : le CSC devra être complété dans ce sens ;
- 8/02 *panneaux sandwich isolants* : à proscrire (voir remarque ci-dessus)
- 8/04 *couverture en ardoises* et

- 8/05 *couverture en tuiles* : la qualité et l'aspect de l'ardoise et des tuiles existantes restent à définir. Dans la mesure du possible, leur réemploi devrait constituer la première option à retenir ; cette possibilité devrait également être incluse au CSC ;
- 8/10 *crochets d'échelle* : pour éviter l'omniprésence de crochets inoxydables sur les versants des toitures, il devra être précisé que les travaux d'entretien et de réparation des toitures devront être exécutés au moyen de nacelles ;
- 8/11 *rejointoiement souple* : le CSC doit prévoir le rejointoiement des menuiseries extérieures à l'aide d'un mortier minéral dont la composition devra être approuvée par la DMS
- 9/04 *verrière de l'annexe* : le type de verrière devra être adapté en fonction de l'affectation du local (éviter les risques de condensation) ;
- 10/4/8 *nouvelle galerie* : la CRMS demande d'abandonner l'afzélia pour la restitution de la galerie du moulin à ailes et d'opter pour une essence de bois indigène plus respectueuse du patrimoine
- 10/5/3 *recomposition des poutres* : l'application de résines époxydiques doit être limitée au strict minimum et soumise préalablement à l'approbation de la D.M.S. ;
- 11/1 *peinture des murs extérieurs* : il existe une contradiction entre les plans qui renseignent l'application d'une peinture à base de siloxane et le CSC qui prescrit une finition à la chaux. La CRMS demande de s'en tenir à la peinture à la chaux et de mieux en définir la composition et la teinte.

Enfin, la D.M.S. devra être représentée à la Direction des travaux. Toute option de restauration à prendre en cours de chantier devra lui être soumise, notamment concernant les points suivants :

- le volume de briques à démonter et l'enlèvement des joints (postes inscrits au métré en quantités présumés),
- le nombre de châssis à restaurer et / ou à remplacer,
- la conformité des nouvelles briques par rapport au modèle existant dans le cas du renouvellement et des remplissages de briques ,
- le choix des méthodes de nettoyage,
- la teinte définitive des menuiseries et des murs par rapport au résultat de l'étude stratigraphique,

En conclusion, cette demande de permis unique permettra, enfin, de concrétiser le projet de mise en valeur du site. La Commission se réjouit de la qualité et de la complétude du dossier qui tient également compte des remarques qu'elle avait émises en décembre 2000 sur l'avant projet. Elle espère que les remarques soulevées dans son avis conforme contribueront à la réussite de l'entreprise.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président