

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.
(Correspondant : Mme A. Bruschi)

En réponse à votre lettre du 4 octobre 2011 sous référence, réceptionnée le 11 octobre, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis **défavorable** émis par notre Assemblée en sa séance du 19 octobre, concernant l'objet susmentionné.

La Commission s'oppose à l'occupation des lieux selon les plans actuels pour les raisons suivantes :

- ***le projet est incompatible avec la typologie de la grange,***
- ***il porte atteinte à la lisibilité du site depuis l'espace public,***
- ***sur le plan patrimonial, il entrave également une remise en valeur cohérente et significative de l'ensemble.***

Le projet cadre avec la réoccupation en logement du moulin Crockaert classé comme monument et vise la réaffectation de la grange en un logement qui serait à terme rendu indépendant du restant du site. Les entrées aux garages qui donnent actuellement sur la cour intérieure, seraient retournées vers l'espace public.

Malgré l'état actuel sommaire du dossier, il apparaît que l'ancienne grange se prête difficilement à une affectation en logement, comme le démontre le caractère très interventionniste du projet. Tel que proposé, celui-ci bouleverserait entièrement la logique constructive du bâtiment. Il ne mettrait pas non plus en valeur ses caractéristiques spatiales et n'entamerait pas seulement la structure existante mais aussi l'enveloppe extérieure. En outre, les propositions ne semblent pas fondées sur une bonne connaissance du bâtiment et sur son évolution dans le temps.

Pour cette raison, la Commission invite l'architecte à étendre l'étude qu'il mène actuellement sur le moulin à l'ensemble des constructions présentes sur le site de manière à réaliser un plan d'aménagement global et cohérent, basé sur une meilleure connaissance du site. Ceci devrait aussi permettre de réaménager la grange dans un plus grand respect de sa typologie et de ses caractéristiques architecturales. Si l'affectation de la grange en logement était maintenue, le projet devrait en tout cas être profondément remanié, y compris pour ce qui concerne son articulation avec le site et l'espace public.

La CRMS demande donc de réétudier le projet en fonction des remarques suivantes.

1/ LE MOULIN ET SA GRANGE

L'origine du site remonte au XV^e siècle mais il doit son organisation et sa forme actuelle à la famille Crockaert qui a transformé l'ancien moulin à papier en moulin à grains (1841). Cependant, on ignore jusqu'ici l'origine de la grange qui se compose d'un grand volume sous une imposante toiture avec charpente en bois. Implantée perpendiculairement à la rue de Linkebeek, la grange marque la présence du moulin. Celui-ci est situé en recul par rapport à la rue, près du bief alimenté par le Linkebeek. Le site est accessible par un double portail prolongé d'un mur de clôture aveugle.

Outre la conservation du moulin, la mise en valeur de la grange et du mur est indispensable pour garder la mémoire des lieux et assurer la préservation de cet ensemble patrimonial remarquable.

2/ L'ORGANISATION DU LOGEMENT

Comme mentionné ci-avant, le projet ne semble pas fondé sur une connaissance approfondie de la grange, ni de son évolution dans le temps. Préalablement à la poursuite du projet, il est donc indispensable d'entreprendre l'étude du bâtiment et d'évaluer la valeur patrimoniale des différents éléments qui le composent.

Dans le souci de préserver au maximum les caractéristiques du bâtiment, il serait souhaitable d'inverser le fonctionnement du logement et d'aménager les espaces de vie du côté du futur jardin privatif. Cette réorganisation éviterait de percer la façade est de la grange, qui donne sur le pignon aveugle de la maison mitoyenne et sur le passage étroit peu qualitatif séparant les deux constructions. En effet, la Commission ne peut approuver ni les dimensions, ni l'emplacement et le traitement des nouvelles baies prévues dans ce pignon. Il en va de même du traitement de la double porte en bois et sa transformation en porte fenêtre. Cette partie de la grange se prêterait mieux à abriter l'entrée et les dégagements, en tirant parti de la porte existante et moyennant le percement éventuel de quelques ouvertures discrètes.

De cette manière, on pourrait intégrer dans le living la grande baie vitrée qui marque le pignon ouest. Or, selon les plans actuels, cette baie donnerait jour au couloir et à la salle de bains. La paroi séparant ces deux espaces butterait donc dans la fenêtre. Le dossier reste par ailleurs muet sur le traitement du châssis en question. Observons que l'apport abondant de lumière naturelle par cette fenêtre rendrait superflu l'éclairage zénithal qui est envisagé par la création de cinq fenêtres alignées en toiture côté rue. La Commission ne souscrit pas à cette intervention qui altère la lisibilité de la grande toiture existante.

Enfin, le traitement du jardin devrait être revu : il devrait être clôturé autrement que par les murs existants de l'appentis

Pour ce qui concerne le présent projet, l'option d'intégrer dans l'espace un volume abritant les chambres et les sanitaires soulève, par ailleurs, des questions quant aux qualités spatiales des futures pièces de vie ainsi que sur la stabilité de l'édifice. Le dossier doit être complété sur ce dernier point. A cet égard, la Commission s'interroge également sur la pertinence de créer un ascenseur dans une trémie en béton pour franchir un seul niveau.

3/ LA MISE AUX NORMES ET L'ISOLATION DU BÂTIMENT

L'option d'isoler le bâtiment par l'intérieur a probablement été choisie pour conserver l'aspect extérieur de la maçonnerie de briques. Le traitement extérieur des façades n'est pourtant pas explicite et doit être précisé. La pose d'un isolant sur l'intérieur des façades n'est pas non plus détaillée mais il semble composé de plaques isolantes d'épaisseur importante). Cette intervention est fermement déconseillée parce qu'elle compromettrait la bonne conservation de la maçonnerie dans le temps. La pose d'un isolant par l'intérieur augmenterait les risques hygrothermiques et soumettrait les façades à des pics de température et à des chocs thermiques importants (l'isolation est-elle complétée par une installation de ventilation?). par contre, on pourrait recouvrir les murs intérieurs d'un enduit isolant

(sans pare-vapeur) permettant le transfert dans les façades de la vapeur d'eau. La pose d'un hydrofuge sur les murs extérieurs est donc également déconseillé.

4/ LES GARAGES

Le percement de trois entrées de garages dans le mur de clôture pose des problèmes sur le plan urbanistique et architectural. La disparition du mur de clôture porterait atteinte au caractère intimiste de cette petite rue. La Commission demande d'abandonner cette option et d'intégrer la question du stationnement à la réflexion sur le réaménagement du site.

CONCLUSION

Dans l'état actuel du dossier, la Commission estime que le projet ne contribue pas à la mise en valeur de la grange qui constitue un élément important du site.

L'organisation du site et l'affectation des dépendances devraient faire l'objet d'une étude globale avant de procéder aux interventions sur les différentes composantes du moulin Crockaert qui pourront être phasées dans le temps. A l'instar de la DMS, la CRMS se tient à la disposition du demandeur pour l'accompagner dans cette réflexion de fond et mener à bien le projet. Elle insiste auprès de la Commune d'Uccle sur l'importance du site et lui demande de porter une attention particulière au traitement de ce dossier, en complément des exigences qui seront formulées pour la réaffectation du moulin dans le cadre de la demande de permis unique.

Veillez agréer, Monsieur, 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
- A.A.T.L. – D.U. : M. M. BRIARD