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

Réf. DPC : *(corr. A. Totelin) AET/2311-0036/06/2018-269 PR*
Réf. DU : *(corr. : )*
Réf. CRMS : AA/BDG/UCL20024_631_Linkebeek_9-11_Moulin
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : UCCLE. Rue de Linkebeek, 9-11. Moulin Crockaert
Demande d'avis de principe portant sur l'aménagement de logements dans le moulin et sa dépendance ▪ **Avis de la CRMS**

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 06/12/2018, reçu le 06/12/2018, nous vous communiquons ***l'avis de principe*** formulé par notre Assemblée en sa séance du 06/02/2019.

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). 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 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.

La propriété résulte 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.

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



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 **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 de 1840, 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 du dossier

En 2011, la CRMS émet un avis de principe concernant un projet de transformation et de rénovation du bâtiment principal (moulin). L'avis préalable 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 concernant 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 (19/10/2011), puis un avis favorable sous réserve (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 ».

Le 26/01/2017, un permis unique (16/PFU/616801) pour des travaux de minime importance est délivré, portant sur la restauration à l'identique des toitures du moulin et de sa petite dépendance. Les travaux ont été réalisés.

Analyse de la demande

L'actuelle demande d'avis de principe porte sur le réaménagement de la **petite dépendance** et de **l'ancien logement du meunier**, dans le moulin.

Dépendance du moulin - façade sur cour, 2019 (©CRMS)

La **petite dépendance** est destinée à accueillir un logement de 2 chambres, avec rez-de-chaussée et mezzanine. Pour cette nouvelle affectation, il est proposé de réunifier les 2 volumes en rehaussant le



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

volume annexe caractérisé par une toiture plate et en prolongeant la bâtière au-dessus de celui-ci, d'ouvrir de nouvelles baies et de créer une terrasse surplombant le canal.

Ces transformations impliquent la construction d'un nouveau pignon en façade ouest, le rehaussement des façades nord et sud de l'annexe pour lesquelles il est prévu d'utiliser les mêmes matériaux et l'unification des faîtes. Les façades visibles depuis la cour (nord et est) ne seront pas modifiées : les baies resteront inchangées et les châssis seront restaurés.

La façade sud (longeant le bief) verra ses anciennes grandes baies, actuellement fermées de bois, réouvertes et pourvues de nouveaux châssis, donnant sur une nouvelle terrasse surplombant le bief. Une 4e baie sera créée au niveau de la partie annexe. Le nouveau pignon ouest sera ouvert d'une grande baie triangulaire. A l'intérieur, le mur séparant en deux le volume originel sera déplacé et une nouvelle cloison sera créée, ainsi qu'un nouvel escalier.

La demande porte également sur le réaménagement du **moulin**, mais uniquement sur la partie « logement ». La double affectation du bâtiment sera conservée : une zone dévolue à l'habitation et une zone comprenant le mécanisme (l'intervention de la restauration n'est pas décrite dans l'actuelle proposition). Les modifications projetées portent sur la réouverture d'anciennes fenêtres et le percement de nouvelles baies, la création d'une cour anglaise en façade arrière, des nouvelles finitions de façade et la création d'une nouvelle circulation intérieure.

Concrètement, il est question d'ouvrir des baies sur base de traces anciennes ou d'en ouvrir sur base de la typologie de celles existantes (alignement de linteaux, proportions similaires). Une cour anglaise serait creusée à l'arrière, permettant d'avoir un accès direct depuis les pièces de vie au jardin (le niveau de sol serait abaissé et les baies transformées en portes-fenêtres). Concernant l'intérieur, l'escalier serait déplacé vers la grande pièce arrière, engendrant la réorganisation des espaces intérieurs. Les espaces de vie du rez-de-chaussée seront ouverts sur l'arrière. Le R+1 comptera 3 chambres et les R+2 et R+3 accueilleront une cuisine (destinée à l'accueil de groupes visitant le moulin) et un duplex occupant l'ancien pigeonnier.

Moulin - façade arrière est, 2019 (©CRMS)

En façade latérale, il est prévu de dérocher l'enduit qui recouvre l'ancien noyau bâti, afin d'homogénéiser cette façade. La partie débordante du pigeonnier (dernier étage façade sud) sera couverte d'un nouveau bardage bois.



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

Moulin - façade latérale nord, 2019 (©CRMS)

Avis

La présente demande d'avis de principe a fait l'objet d'une présentation lors de la séance du 19 décembre 2018 lors de laquelle plusieurs interrogations ont été soulevées et plusieurs réserves formulées par la CRMS. Il a dès lors été convenu d'organiser une visite sur place en présence des parties concernées (Maître d'Ouvrage, auteurs de projet, représentants de la DPC et de la CRMS) en date du 24 janvier 2019. Lors de cette visite, les différentes propositions ont été discutées, ce qui a permis de mieux préciser la demande, ainsi que de donner certaines orientations qui soulevaient auparavant des réserves.

La CRMS rend un avis de principe favorable moyennant les réserves, précisions et suggestions reprises ci-dessous.

Pour la **petite dépendance :**

- le maintien du volume bas annexe, caractérisé par une toiture plate, avait été évoqué par la CRMS. À la suite de la visite, il apparaît que la hauteur disponible est très limitée et qu'une rehausse pour améliorer le confort de vie est nécessaire. La rehausse de ce volume doit cependant tenir compte de raccords complexes avec le versant de toiture du corps principal et plus particulièrement avec les gouttières. La proposition consistant à modifier ce volume et à prolonger la toiture à bâtière s'inscrit de manière harmonieuse et cohérente dans le site et par rapport au bâti. Cette proposition peut dès lors être admise par la CRMS ;

- le mur pignon extérieur, qui deviendra intérieur suite à la modification du volume bas et à la prolongation de la toiture à bâtière, sera maintenu et percé d'une baie donnant accès, via une échelle, à l'espace détente ;

- la grande baie triangulaire prévue dans le nouveau mur-pignon n'a pas rencontré un avis favorable de la part de la CRMS. La Commission ne s'oppose pas à la mise en œuvre de percement(s) permettant un éclairage naturel de ce nouvel « espace détente » mais elle est d'avis qu'un traitement plus 'traditionnel' correspondra davantage aux spécificités des lieux ;



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

- concernant la réouverture des baies arrières donnant sur le bief, la CRMS encourage la réouverture sur base des traces anciennes et le maintien de la largeur complète des deux baies principales ;

- l'installation d'une terrasse surmontant le bief, à l'arrière de la dépendance, a été remise en cause. Cependant, tenant compte de la configuration des lieux - le bief longe l'ancienne dépendance mais est séparé du ruisseau par une bande de terre -, la CRMS propose l'alternative suivante, à savoir construire une terrasse en bois sur la bande de terre longée par l'eau de part et d'autre et une passerelle/petit pont pour y accéder depuis la dépendance, dans l'esprit des petits ponts déjà présents dans la propriété. Cette proposition, en plus de préserver la visibilité du cours d'eau, permettrait également l'entretien du bief, la perception des mouvements et des reflets de la lumière de l'eau, le fait d'éviter la prolifération d'une (micro)-faune peut-être destructrice des berges ;

- lors de la visite, le Maître d'Ouvrage et les auteurs de projet ont confirmé que les tabatières installées lors de la remise en état des toitures seront maintenues, bien qu'elles ne répondent pas aux exigences thermiques actuelles. Dans cet ordre d'idée, les auteurs de projet précisent que la dépendance ne sera pas isolée ;

- la CRMS s'est interrogée sur le comportement des maçonneries dans cet environnement humide et demande que ce point soit correctement pris en compte et étudié par les auteurs de projet.

Pour la partie logement du **moulin** :

- lors de la visite sur place, le Maître d'Ouvrage a précisé qu'elle souhaiterait pouvoir s'installer dans le logis du moulin restauré et qu'elle dédierait partiellement les niveaux supérieurs du moulin à des logements d'étudiants ;

- lors de la visite, il est apparu que la réalisation d'une cour anglaise à l'arrière du moulin permettant de bénéficier de lumière et de visibilité sur le jardin était une demande essentielle dans la rénovation des lieux. Après avoir examiné la situation, une intervention plus en adéquation avec les lieux est suggérée, à savoir une adaptation du profil de terrain, afin de permettre d'installer un niveau de vie dans le rez-de-chaussée du moulin. Comme il est convenu qu'un paysagiste rejoindra l'équipe des auteurs de projet, une nouvelle proposition allant dans ce sens pourrait être examinée par la CRMS ;

- cette opération consistant à revoir le profil du terrain et à créer des portes-fenêtres à partir des lieux de vie devra cependant s'accompagner d'une réflexion approfondie concernant les problématiques suivantes : aspects relatifs à la stabilité (profondeur des fondations, a priori ne posant pas de difficultés vu que le bâtiment est contre terre), au traitement de l'humidité ascensionnelle, au traitement de l'écoulement d'eau provenant du terrain,… et suivant les aménagements paysagers du jardin prévus ;

- concernant la réouverture/l'ouverture de baies sur base de traces anciennes ou sur base des ouvrages existants, la CRMS n'a pas d'objection. La restauration des menuiseries extérieures selon les règles de l'art a de plus été encouragée. Concernant les nouvelles baies et les nouvelles menuiseries, les détails d'exécution sont en cours d'élaboration et seront intégrés à la demande de permis ;

- la proposition de dérocher l'enduit de la façade latérale a suscité plusieurs réserves de la part de la CRMS. Elle estime que l'enduit avait sans doute un objectif d'homogénéiser la matérialité des façades (briques, moellons), les divers remaniements des maçonneries et de protéger le mur d'infiltrations d'eau. De plus, il est possible que le dérochage entraîne des dégradations supplémentaires au support. Les auteurs de projet ont reconnu partager eux-mêmes les mêmes réserves, notamment suite à la réalisation de sondages concernant les mortiers de rejointoiement effectués sur l'autre façade latérale (côté bief). Ceux-ci se sont révélés très fragiles et poreux. Il conviendrait dès lors d'approfondir ce point par des essais de dérochage, des analyses complémentaires des mortiers le cas échéant et d'envisager la pose d'un nouveau badigeon ;



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

Moulin - façade latérale sud , 2019 (©CRMS)

- la CRMS peut se prononcer favorablement pour la réorganisation spatiale intérieure du moulin (les niveaux concernés par l'occupation du mécanisme du moulin ne sont pas concernés, ils sont complètement conservés en l'état et devraient être restaurés dans un temps ultérieur). Toutefois, elle estime que l'implantation de l'escalier desservant le premier étage mériterait d'être revue et pourrait s'installer dans l'espace cuisine ;

- les auteurs de projet ont signalé que de précédentes infiltrations d'eau via la toiture avaient fortement altéré les planchers en bois. Les interventions les concernant seront dès lors plus conséquentes (renouvellement plus important des poutres-maîtresses et des planchers). La CRMS en prend note ;

- concernant la partie supérieure du bâtiment (pigeonnier, rehausse avec revêtement en étanchéité), les auteurs de projet ont indiqué que le projet avait évolué et s'était affiné. Vu leur qualité patrimoniale relative, la CRMS ne s'oppose pas à l'adaptation et à l'amélioration de ces volumes en vue d'y intégrer de nouvelles fonctions ;

- les auteurs de projet indiquent qu'une sous-toiture devrait être prévue sous la toiture en tuile du moulin. En effet, vu le caractère très végétal du site, la sous-toiture permettrait d'éviter l'infiltration de poussières/graines/…. Cette opération nécessite de déposer l'ensemble des revêtements de toiture et peut être l'occasion de réfléchir à l'isolation de la toiture.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président



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

c.c. à BUP-DPC : A.-E. Totelin



**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