

**COMMUNE D'UCCLE**  
*Monsieur Marc COOLS*  
*Echevin de l'Urbanisme*  
Place Jean Vander Elst, 29  
B – 1180 BRUXELLES

V/Réf : ES/vp-U67/F°009  
N/Réf : AVL/CC/UCL-2.218/s.415  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : UCCLE. Rue de Stalle, 40. Domaine de l'ancien *Moulin blanc*.  
Construction d'un ensemble de 20 logements groupés et de quatre maisons unifamiliales.  
Demande de certificat d'urbanisme.

En réponse à votre lettre du 31 mai 2007, sous référence, reçue 4 juin, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 27 juin 2007, concernant l'objet susmentionné.

Le domaine du Moulin blanc est repris au PRAS en zone d'habitation et de parc pour le quadrilatère contenant le grand étang. La majeure partie de la propriété est située dans le périmètre d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (PICHEE) qui couvre aussi le tronçon de la rue de Stalle contenant la chapelle de Notre-Dame des Affligés et déborde sur le parc Raspail. En outre, le terrain privé émerge au périmètre de protection du parc Raspail sur une profondeur d'environ 20 m. C'est pour cette raison que l'avis de la CRMS est sollicité.

Dans son avis du 15/02/2006 sur la demande de permis d'urbanisme relatif à la construction d'une barre de 28 logements, de 4 maisons unifamiliales et de 33 emplacements de parking en sous-sol, la CRMS avait regretté que le site du Clipmolen, dit plus tard Moulin Blanc, mentionné dès le début du XVIIe siècle, n'ait fait l'objet d'aucune étude spécifique de la part des auteurs de projet. L'étang étant le seul vestige qui évoque aujourd'hui encore les abords jadis pittoresques de l'église Notre-Dame des Affligés, la CRMS s'interrogeait sur la densité du programme proposé par rapport à l'intérêt et aux potentialités du jardin existant, ainsi que sur l'incidence des futures constructions souterraines sur l'équilibre hydraulique du site. Ces inquiétudes furent partagées par les instances concernées et le projet retravaillé.

Le nouveau projet fait cette fois l'objet d'une demande de certificats d'urbanisme et d'environnement. Il porte sur la construction de 5.000 m<sup>2</sup> sur le site, répartis en un ensemble de 20 logements groupés et de 4 maisons unifamiliales. Il prévoit toujours la construction de 30 emplacements de parking en sous-sol. La Commission doit malheureusement constater que, bien qu'elle soit accompagnée d'un rapport d'incidence, la demande ne donne toujours aucune informations sur les conséquences que le projet pourrait avoir sur le paysage urbain et le régime hydraulique de l'étang.

#### 1. Incidence sur le patrimoine et le paysage urbain :

Le rapport ne mentionne même pas que l'étang est le principal vestige d'un site occupé depuis le XVIIe siècle et jusqu'au début du XXe siècle par le moulin à grain dénommé Clipmolen. La CRMS demande de documenter l'évolution des lieux à partir de la cartographie ancienne et des archives communales afin de préciser l'intérêt du site sur le plan patrimonial et l'incidence du projet sur celui-ci.

Le projet est accompagné de perspectives et d'élévations. Malheureusement aucune ne rend compte de l'impact du projet sur les vues que l'on aura sur l'ancien corps de logis et l'étang du moulin depuis

l'entrée de la propriété et depuis le parc Raspail. La CRMS demande instamment qu'il soit remédié à ces lacunes.

Le rapport d'incidence passe également sous silence l'impact important du projet sur le paysage urbain : voir 3.7. Paysage/plantations/patrimoine immobilier, p. 17 : « L'ensemble du parc reste dans son état dans les zones non bâties » (!!!) Ici encore, la CRMS demande de compléter l'étude en prenant en compte l'impact du projet sur la totalité du site.

## 2. Incidence sur les aspects environnementaux :

Le rapport est également lacunaire sur la minéralisation des sols (p. 6 il est signalé que le réseau d'égouttage interne devrait être bien dimensionné !) et sur l'impact des constructions souterraines sur le régime des eaux du Clipvijver.

La question du régime hydraulique de l'étang y est évoquée de manière totalement insuffisante en observant que (p.7) :

- « En amont du site, l'Ukkelbeek ne *semble* pas être confondu avec le réseau d'égouttage des eaux usées »
- « La situation en amont du 2<sup>e</sup> étang est *confuse et non déterminée* de manière précise à l'heure actuelle »
- « Le résultat des investigations communales *permettront* de déterminer de manière exacte le cours de l'Ukkelbeek (...) ».

Un inventaire des arbres serait repris en annexe de la demande de certificat d'environnement mais il manque malheureusement dans le volet urbanistique. Par ailleurs, le réaménagement des berges de l'étang est mentionné conjointement avec l'intention de confier l'aménagement du paysage à un bureau spécialisé.

## 3. Conclusion :

***La Commission estime que le rapport d'incidence et les documents joints à la demande de certificat ne permettent pas d'établir que les deux principales raisons pour lesquelles le premier projet a été refusé (impact sur le paysage urbain et régime hydraulique de l'étang) seraient rencontrées dans la nouvelle proposition. Au contraire, l'enclavement complet de l'étang au milieu des constructions neuves risque de donner à l'ancienne retenue d'eau du moulin une allure de « marina ». La Commission déconseille ce parti. Elle suggère de se limiter à la construction des 4 maisons individuelles dans la partie sud du site (dont l'accessibilité à partir du Rittweger devrait être négociée) et à la réalisation d'un immeuble à appartement à l'alignement de la rue de Stalle, à la limite nord du terrain. Elle demande de renoncer aux habitations groupées qui envahissent totalement l'arrière-plan sur lequel se détache la pièce d'eau et suggère qu'une masse végétale suffisante soit plantée pour maintenir un écrin de verdure autour de l'étang.***

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président

Copie à : - A.A.T.L. – D.U. : Monsieur M. Briard  
- A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Muriel Muret