

**COMMUNE D'UCCLE**  
**Commission de concertation**  
Mme Chantal de LAVELEYE  
Echevin de l'Urbanisme  
Maison Communale  
Place Jean Vander Elst, 29  
B – 1180 BRUXELLES

V/Réf : ES/vp-U67/F°125  
N/Réf : AVL/CC/UCL-2.218/s.385  
Annexe : /

Bruxelles, le

Madame,

Objet : UCCLÉ.Rue de Stalle, 40. Domaine de l'ancien Moulin blanc. Construction de quatre maisons unifamiliales et d'un immeuble à appartements.

En réponse à votre lettre du 23 janvier 2006, réceptionnée 25 janvier, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis défavorable émis par notre Assemblée, en sa séance 8 février 2006, concernant l'objet susmentionné.

Le Clipmolen, dit plus tard Moulin Blanc, est mentionné dès le début du XVIIe siècle. De l'ensemble du site occupé jusqu'au début du XXe siècle par un moulin à grain en activité, il reste essentiellement l'étang dénommé Clipvijver . Le corps de bâtiment principal date probablement de la reconversion du site industriel en résidence. Cependant, malgré l'intérêt évident de ce site pour l'histoire d'Uccle (en particulier, pour celle du hameau de Stalle), aucune étude spécifique n'accompagne le projet qui se présente comme un simple lotissement de terrains à bâtir. Il est pourtant à noter que ce site est le seul vestige qui évoque, aujourd'hui encore, les abords combien pittoresques de l'église Notre-Dame des Affligés, monument classé dont les abords immédiats viennent de disparaître dans un lotissement.

Le domaine du Moulin blanc est repris au PRAS en zone d'habitation et de parc pour le quadrilatère contenant le grand étang. Cependant, 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 quelque peu sur le parc Raspail. De surcroît, sur une profondeur d'environ 20 m, le terrain privé émerge au périmètre de protection du parc Raspail, la raison pour laquelle la CRMS est interrogée.

#### **Analyse environnementale :**

Le projet porte sur la construction d'un immeuble à appartements de gabarit R+2+T (en réalité R+3) avec parking en sous-sol (soit 28 appartements au total) et de quatre maisons unifamiliales dans le site de l'ancien Moulin blanc. Il suppose la modification complète du paysage urbain de cette partie de la rue de Stalle, ainsi que de l'environnement de la villa et de son étang.

Le site du Moulin blanc comprend pourtant plusieurs éléments s'intéressants ou remarquables du point de vue patrimonial :

- 1°) la villa et ses dépendances occupant la partie de la propriété située dans l'angle des rues Rittweger et de Stalle ;
- 2°) le jardin à proximité immédiate de ces bâtiments, surtout les deux arbres de grande dimension qu'il renferme, un hêtre (pourpre ?) et un saule pleureur ;
- 3°) le grand étang qui, malgré ses berges rectilignes et artificialisées, constitue l'élément principal de l'attrait paysager du site ;
- 4°) entre ce dernier et la propriété mitoyenne (CPAS d'Uccle) une maisonnette pittoresque servant d'abri de jardin et des oiseaux qui fréquentent l'étang. Il s'agit construction en briques remontant à la fin du 19<sup>e</sup> ou au début du 20<sup>e</sup> siècle et non dénuée d'intérêt ni de charme ;
- 5°) deux gros arbres encadrant l'abri, un autre saule pleureur et un marronnier commun de très grande dimension (diamètre du tronc : 1,20 m selon les plans).

L'espace compris entre le grand étang et la limite de la propriété vers la chaussée d'Alseberg est occupé par une vaste pelouse contenant deux ou trois arbres, tandis qu'au sud, elle est limitée par des alignements de grands peupliers d'Italie dont certains en état de santé précaire. Le terrain sud-est du terrain, en intérieur d'îlot, contient un jardin d'agrément et l'ancien jardin potager abandonné.

#### **Incidence prévisible du projet sur le site :**

Les deux aspects les plus dommageables pour le site (dont l'auteur de projet se plaît à vanter le caractère prestigieux !) sont l'implantation de l'immeuble à appartements et la démolition de l'abri de jardin qui serait remplacé par une terrasse raccordée à l'étang par un escalier.

Occupant la presque totalité de la zone herbeuse du site, l'immeuble de 28 appartements devrait s'insérer dans l'espace compris entre l'étang et la limite mitoyenne, d'une largeur de 25 à 27 m, mais réduite d'une dizaine de mètres (voire davantage) pour respecter la zone verte du PRAS.

Ce qu'il convient d'appeler une barre de logement - malgré son gabarit limité -, modifiera fondamentalement le paysage du quartier. Par son emprise excessive, l'immeuble supprimerait le tiers environ d'un espace vert pratiquement historique qui, avec le parc Raspail, participait sinon à l'espace vert public, tout au moins au paysage urbain.

Du point de vue de l'environnement physique, il est certainement légitime de s'interroger sur l'incidence hydrologique des garages en sous-sol qui sont au même niveau que le fond de l'étang et de la mise en place des fondations de l'immeuble qui ne se limiteront sans doute pas à des terrassements superficiels.

En ce qui concerne l'aménagement de l'espace occupé par l'abri de jardin, il apparaît que la démolition de ce dernier n'est pas justifiée. Son remplacement par une terrasse (ou parking, puisque le sol serait revêtu de dalles de béton-gazon ?) raccordée à l'étang par un escalier empiétant sur l'espace radicaire des deux grands arbres est franchement intempestif et inacceptable si l'on souhaite conserver ces derniers.

L'incidence environnementale des 4 nouvelles maisons paraît nettement moindre du fait qu'elles ne portent pas préjudice à l'ensemble principal du site et que, grâce à leur gabarit limité, elles ne perturbent pas le paysage général.

#### **Conclusion :**

Pour les raisons d'ordre principalement environnemental (paysager, hydrologique, atteinte au patrimoine végétal,...) évoquées ci-dessus, la Commission émet un avis défavorable sur l'implantation de l'immeuble à appartements, assorti de l'aménagement de ses abords. Elle est confortée en cela par le fait que le terrain concerné émerge à la PICHEE de la rue de Stalle et à la zone de protection du parc Raspail. Bien qu'elle n'émette pas d'objections sur la construction des quatre maisons unifamiliales dans le terrain de fond pour autant que cette intervention respecte le RRU, elle observe la présence, en mitoyenneté du domaine du Moulin blanc et en intérieur d'îlot, de terrains inoccupés appartenant au CPAS d'Uccle qui sont soit à l'abandon, soit convertis (provisoirement ?) en aires de stationnement. Elle estime dès lors que la présente demande aurait dû faire l'objet d'une réflexion globale à l'échelle de l'îlot Alseberg - Stalle – Rittweger sous forme, par exemple, d'un PPAS.

Veillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président