

Administration communale
UCCLE
Collège des Bourgmestre et des
Echevins
Place Jean Vander Elst, 29

B – 1180 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : SL/ns U 87F° 36
N/Réf : AVL/KD/UCL-2.218/s.445
Annexe : 1 dossier

Madame, Monsieur,

Objet : UCCLE. Rue de Stalle, 40 – Domaine de l'ancien *Moulin Blanc*.
Construction de cinq immeubles à appartements et de quatre maisons unifamiliales.

En réponse à votre lettre du 3 novembre 2008, en référence, reçue le 5 novembre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 19 novembre 2008, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a formulé un avis défavorable car le projet est en totale contradiction avec le plan 'pluie' en cours d'élaboration par la Région et avec l'Agenda 21' approuvé par la Commune, le 22 novembre 2007.

Le domaine du Clipmolen, dit plus tard Moulin blanc, dont l'occupation remonte au XVIIe siècle, est repris au PRAS en zone d'habitation et en zone verte pour le quadrilatère contenant le grand étang. La majeure partie de la propriété est située dans la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement 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.

Historique du dossier

La CRMS a déjà émis deux avis défavorables sur la demande de construction d'immeubles à appartements et de maisons unifamiliales (voir avis des 15/02/2006 et 02/07/2007).

Dans ses avis précédents, la CRMS avait regretté que le site du Moulin Blanc n'ait fait l'objet d'aucune étude spécifique. 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.

Le second projet, qui a fait l'objet d'une demande de certificats d'urbanisme et d'environnement, portait sur la construction de 5.000 m² sur le site. Bien qu'elle était accompagnée d'un rapport d'incidence, la demande ne donnait toujours aucune information sur les conséquences que le projet pourrait avoir sur le paysage urbain et sur le régime hydraulique de l'étang.

Nouveau projet

Le projet modifié prévoit un immeuble à appartements en bordure de la rue de Stalle, quatre maisons bifamiliales et quatre maisons unifamiliales en intérieur d'îlot, soit un total de 22 logements (3300m²), ce qui signifie une diminution du programme par rapport aux projets précédents.

Les principales modifications apportées au projet précédent répondent aux considérants du certificat d'urbanisme qui a été délivré le 8 mai 2008. Essentiellement d'ordre architectural, elles ont légèrement modifié la volumétrie des constructions et diminué d'un niveau le gabarit de l'immeuble en bordure de la rue de Stalle (R+3).

Par contre, le nombre d'emplacements de parking en sous-sol passerait de 30 à 43 (!), compte tenu du fait que le certificat d'urbanisme prévoit 1,5 emplacement de parking par logement et malgré le fait que l'on se trouve à proximité directe de la pièce d'eau.

Avis de la CRMS

La CRMS observe que le certificat d'urbanisme insiste à juste titre sur « les spécificités des lieux (présence d'un étang, affectation de zone verte de ses abords, présence d'un ensemble architectural cohérent (Moulin et abords)) qui rendent la modification des caractéristiques urbanistiques tellement importantes qu'elles portent atteinte à la zicjee et engendrent une densité excesssive sur les parties de la parcelle où s'implante le projet » (...) « Les travaux de modification de relief et d'aménagement sur les bords de l'étang ne répondent pas aux catégories de travaux que permet l'article 10 du PRAS et que la minéralisation des abords immédiats de l'étang ne répond pas aux objectifs de la zone verte du PRAS et ne peut assurer la pérennité des éléments essentiels du paysage existant ».

Cependant, hormis la création d'un petit bassin d'orages pour répondre au RRU (et à soumettre à l'approbation de Vivaqua) et à la non minéralisation des abords de l'étang (p. 7), la CRMS estime que le certificat d'urbanisme délivré ne s'inscrit pas dans ces préoccupations.

Pour éviter d'enclaver l'étang au milieu des constructions neuves et lui donner une allure de « marina », la Commission avait demandé de renoncer aux habitations groupées en arrière-plan de la pièce d'eau et suggéré qu'une masse végétale suffisante soit plantée pour maintenir un écrin de verdure autour de l'étang.

La CRMS constate que le nouveau projet maintient les habitations à cet endroit de la parcelle et que les constructions seront implantées aussi près des berges que dans les projets précédents.

D'autre part, la Commission signale que la construction d'immeubles à proximité directe de l'étang paraît d'autant plus inadaptée que la Région bruxelloise élabore pour l'instant une série d'outils concernant la gestion de l'eau (gestion intégrée des eaux souterraines et de surface par bassins hydrographiques, plan de gestion de l'eau, maillage bleu, plan 'pluie', etc.).

Le plan 'pluie', tel que définit par Bruxelles-Environnement, cherche à apporter une solution aux débordements auxquels sont confrontés les Bruxellois en cas d'orage ou de fortes précipitations, etc. Il vise ainsi à revaloriser les eaux de surface et des bassins hydrographiques, diminuer l'impact et stopper la croissance de l'imperméabilisation des sols, reconstituer le maillage gris (c'est-à-dire le réseau d'égouttage), accentuer le maillage bleu (dont un des objectifs est de valoriser les fonctions sociales, paysagères, récréatives des zones humides) et prévenir les constructions dans les zones à risque ».

De la même façon, la CRMS signale que le lotissement du site serait également en contradiction avec les objectifs de l'« Agenda 21 » que la Commune a élaboré où elle précise sa volonté de mener une politique de développement durable à moyen et long termes. L'« Agenda 21 » vise, à l'échelle de la Commune, la protection et la valorisation de la nature par le biais d'une politique de création de plans de gestion des différents types d'espaces verts et de gestion des ressources en eau, etc.

Il apparaît donc clairement que le projet n'est pas adapté au site en raison des motifs évoqués ci-dessus.

Par conséquent, la CRMS se voit contrainte d'émettre un troisième avis défavorable sur ce projet.

Elle réitère les termes de ses avis précédents :

L'évolution des lieux devrait être documentée 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 (impact 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).

Le site du Moulin Blanc constitue une ressource historique, topographique et paysagère de la Commune. La CRMS estime qu'il serait pertinent de valoriser l'identité de cet ancien tracé viaire et de faire une étude du tracé de l'Ukkelbeek.

La CRMS attire l'attention de la Commune sur l'ampleur du lotissement projeté qui est en contradiction avec les objectifs régionaux et communaux concernant la protection et la valorisation de la nature par le biais d'une politique de création de plans de gestion des différents types d'espaces verts et de gestion des ressources en eau.

En tout état de cause, elle demande pour le moins 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.

La CRMS demande de renoncer aux habitations groupées qui envahissent totalement l'arrière-plan sur lequel se détache la pièce d'eau et de se fonder sur un plan paysager qui prévoit la plantation d'une masse végétale suffisante pour maintenir un écrin de verdure autour de l'étang.

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

A. VAN LOO

Secrétaire

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme M. Muret); A.A.T.L. – D.U.

G. VANDERHULST

Président f.f.