Administration communale
UCCLE
Service de l'Urbanisme
Place Jean Vander Elst, 29
B – 1180 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : U12/F505 (16-40557-2012)
Corr. Mme Ch. Lescot
N/Réf : AVL/KD/UCL-2.218/s.523
Annexe : 1 dossier

Messieurs,

Objet : UCCLE. Rue de Stalle, 40 – Domaine de l'ancien *Moulin Blanc*.
Rénovation des constructions existantes et réaménagement du parc, construction de 7 immeubles de logements.

En réponse à votre lettre du 22 juin 2012, reçue le 25 juin, nous vous communiquons **l'avis défavorable** formulé par notre Assemblée en sa séance du 18 juillet 2012.

La CRMS rend un avis défavorable en raison de l'impact très négatif du projet sur le paysage urbain, ainsi que sur les principales caractéristiques du site, notamment :

- ***son équilibre hydraulique ;***
- ***la forme de l'étang ;***
- ***les immeubles anciens qui occupent le site de l'ancien Clipmolen.***

Elle attire l'attention de la Commune sur l'ampleur excessive du lotissement qui est en contradiction avec les objectifs communaux (Agenda 21) et régionaux concernant la protection et la valorisation de la nature ainsi que la gestion de l'eau.
Le Domaine du Moulin Blanc constitue par ailleurs une intéressante ressource historique, topographique et paysagère d'Uccle qu'il serait pertinent de remettre en valeur, en même temps que l'Ukkelbeek qui traverse le terrain et dont le tracé serait obstrué par la construction du futur parking.
La Commission suggère l'intervention d'un paysagiste pour réétudier les potentialités du site et mettre au point un programme valorisant sur le plan de la cohérence patrimoniale et paysagère du terrain mais aussi de ses abords protégés (parc Raspail, chapelle de Notre-Dame des Affligés). Une étude historique et de l'archéologie du bâti devraient également être menées sur les immeubles existants sur le terrain afin de compléter cette approche et de conserver au site son caractère pittoresque.

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 une ZICHEE qui couvre aussi le tronçon de la rue de Stalle contenant la chapelle de Notre-Dame des Affligés et déborde sur le parc Raspail. Le terrain privé émarge d'ailleurs au périmètre de protection du parc Raspail sur une profondeur d'environ 20 m.

Rétroactes
A plusieurs reprises depuis 2006, la CRMS a émis des avis fermement défavorables sur trois projets différents (voir avis des 08/02/2006, 27/06/2007 et 19/11/2008). Dans son avis de 2008, elle avait posé des questions sur le fonctionnement hydraulique du site et insisté sur le Plan Pluie et sur l'Agenda 21 de

la Commune qui font une large place au maillage bleu et vert. Depuis lors, la Région a encore élaboré un Plan de gestion de l'eau.
Or, les modifications apportées jusqu'à présent aux projets successifs se limitent seulement à de légères variations du programme, des gabarits et des volumes projetés.

Description du nouveau projet
Le projet totalise 4.600 m² (contre 3.500 pour le Certificat d'urbanisme délivré en 2008, aujourd'hui périmé). Il prévoit la construction de 26 appartements répartis en 3 immeubles dont l'un à front de la rue de Stalle et 4 maisons de type bungalow qui occuperaient le fond de la parcelle sur le système de clos.
A l'inverse des projets précédents, les 3 constructions existantes sur le site qui forment l'ancien moulin seraient profondément transformées. L'étang, rappelant un ancien vivier de forme assez ramassée, serait totalement redessiné et s'intercalerait entre les constructions donnant l'illusion d'une *marina*.
43 emplacements de parking seraient aménagés en sous-sol sur le tracé du ruisseau (sous l'emprise +/- complète des 3 immeubles à appartements).

Avis de la CRMS
Le nouveau projet ne constitue pas une amélioration par rapport à ceux examinés précédemment – au contraire. Aussi la CRMS recommande-t-elle à la Commune de le refuser et de conseiller au demandeur de revoir son approche en s'adressant à un paysagiste et en développant la démarche suivante :

- ***Une étude historique, hydrologique et de l'archéologie du bâti*** devrait documenter préalablement ***les principales caractéristiques, l'intérêt et les potentialités du site ainsi que de ses abords***.
- Afin de servir de support à l'approche paysagère, les conclusions de ces études devraient faire l'objet d'un ***rapport de synthèse et de documents graphiques*** (plans et iconographie) reprenant l'évolution du site et de ses abords (notamment : tracé de l'Ukkelbeek, tracé de la retenue d'eau, évolution du moulin, évolution du contexte de la chapelle et de la propriété Raspail, etc.).
- ***Réaliser une étude du développement paysager du site*** (schéma directeur) intégrant la mise en valeur de ses principales caractéristiques, une bonne inscription dans l'espace et le respect des engagements communaux et régionaux relatifs à la protection de la nature et la gestion de l'eau.
- Outre l'équilibre hydraulique du site, celle-ci devrait veiller à une inscription cohérente de l'ensemble dans son environnement protégé et prendre appui sur certains points forts :

. mettre en valeur les traces historiques du site et conserver le caractère pittoresque des lieux,
. développer le site en le connectant directement et correctement aux deux rues existantes (si le parking en sous-sol est inévitable le placer à l'arrière),
. éviter une densification excessive (le PS passe de 1 à 5 dans la présente demande de permis),
. éviter systématiquement d'encombrer le lit de l'Ukklebeek par des constructions,
. conserver à l'étang une forme vraisemblable de vivier,
. projeter un nouveau bâti qui conserve une cohérence avec le site historique,
. éviter les teintes sombres.

La Commission se tient à la disposition de la Commune pour l'aider à développer une telle approche.

Veuillez agréer, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour la Présidente absente,

A. VAN LOO
Secrétaire

A. de SAN
Membre de la CRMS

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (MM. H. Vanderlinden et S. Plompen); A.A.T.L. – D.U. (M. M. Briard).