

S.P.R.B. - B.D.U.  
DIRECTION DES MONUMENTS ET DES  
SITES  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
Directeur / Fonctionnaire délégué  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 16/pfu/584128  
DMS 2311-0004/57/2015-34  
N/réf. : AVL/ah/UCL-3.26/s.588  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

**Objet :** UCCLE. Hippodrome de Boitsfort – chaussée de la Hulpe, 53a. Réaménagement du site, extension de parkings, construction de bâtiments, nouvelles installations.  
*Dossier traité par B. Campanella, M. Kreutz, P.-Y. Lamy*

En réponse à votre courrier du 2 mai 2016 sous référence, nous vous communiquons **les remarques et les observations** formulées par la CRMS en sa séance du 1<sup>er</sup> juin 2016, concernant l'objet susmentionné.

La CRMS est interrogée sur le cahier des charges préalable à l'étude d'incidence. Toutefois, la demande qui lui a été adressée par la DMS était accompagnée du dossier de demande de permis unique, telle qu'elle a déjà été déposée à la Direction de l'Urbanisme régional.

### **1. HISTORIQUE DU DOSSIER**

- Un projet de Schéma Directeur portant sur le réaménagement du site (Droh!me Melting park) a été soumis pour avis à la CRMS qui l'a examiné lors de la séance du 08.07.2015. Cet avis et les recommandations importantes qui y étaient formulées ont été transmis au demandeur le 15.07.2015. Toutefois, le Schéma Directeur n'a pas fait l'objet d'une nouvelle version tenant compte de ces remarques.
- Deux demandes d'installations temporaires (containers et sculpture pour l'accueil du public) ont été introduites (respectivement 16/PFU/569574 et 557435) et sont actuellement complétées par des demandes de prolongation.
- Un PU a été délivré à Drohme Invest pour l'abattage de 11 arbres dangereux avec replantation (16/PFU/577050) en date du 09.09.2015.
- Un permis a également été délivré à Bruxelles Environnement pour l'abattage de 43 arbres et la régénération de la parcelle située dans le double anneau (massif forestier) en date du 11.08.2015 (16/PFU/572509). Ce permis n'a toutefois pas été mis en œuvre jusqu'ici.
- Enfin, Drohme Invest a, de manière complémentaire au présent dossier, déposé une demande de démolition de 6 bâtiments (16/PFU/582779). Ce dossier est en cours d'instruction à BDU.

La présente demande de Permis Unique transmise à la CRMS par la DMS consiste, en plus du cahier des charges de l'Etude d'Incidence Environnementale, en un ensemble de plans et un dossier de 4 classeurs datés du 19 octobre 2015. Certains documents modifiés sont datés de janvier 2016. **Cette demande de PU est incomplète dans la mesure où manque l'Etude d'Incidences Environnementales dont le cahier des charges préalable à l'appel d'offre a été mis à enquête publique du 2 au 16 mai 2016.**

Un premier examen de la demande a été effectué par la CRMS au cours de la séance plénière du 11 mai 2016, consacré principalement aux aspects paysagers du projet et dans une moindre mesure aux bâtiments. Lors de cette séance la CRMS s'est étonnée de ne pas avoir reçu de version amendée du Schéma Directeur de mai 2015.

Suite à cela, une réunion d'éclaircissement s'est tenue au cabinet du ministre-président Vervoort le 30 mai 2016. Il en résulte que **l'actuelle demande serait une "mise à jour" partielle du Schéma Directeur (sans que celui-ci ne soit toutefois modifié graphiquement)**. Certaines des interrogations formulées par la DMS et la CRMS devront être pris en compte dans l'Etude d'Incidence Environnementale, susceptibles de modifier le projet - en ce compris une implantation alternative de la Maison de la Forêt.

La demande a été examinée une seconde fois par la Commission en sa séance du 1er juin 2016. Ce second examen a donné lieu aux remarques et observations ci-dessous.

## **2. LE CAHIER DES CHARGES PRÉALABLE À L'ÉTUDE D'INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES**

Comme énoncé ci-dessus, certaines des interrogations et/ou suggestions de la DMS et de la CRMS feront l'objet d'une évaluation dans l'étude d'incidences. C'est par exemple le cas de l'implantation de la Maison de la Forêt.

Cependant, un paramètre qui influencera l'aménagement paysager et architectural, au-delà des considérations patrimoniales, paysagères et environnementales, est celui **des modalités d'accès du public et de sécurisation des lieux**.

On peut déduire les éléments suivants du projet:

- Présence d'équipements payants ou gratuits.
- Accessibilité générale du site annoncée 24h/24.
- Espaces concédés.
- « Porte de la Forêt de Soignes ».

Cela pose la question du nombre de visiteurs possible en fonction des différentes activités permanentes et occasionnelles. Le type et le nombre estimé d'activités temporaires susceptibles de se développer en même temps aura sans conteste un impact sur la valorisation du site, la Forêt de Soignes et la qualité résidentielle des quartiers environnants. D'autant que le dossier de demande actuel n'est qu'une première étape. De grandes zones du site doivent encore faire l'objet de demandes de permis séparées (golf, double anneau, accrobranches, par exemple).

Cela pose aussi le problème du contrôle et du gardiennage, en l'absence d'un contrôle social urbain traditionnel.

Cet aspect est à prendre en compte dans la convention DRO!ME / IBGE relative à la gestion et l'entretien de certains aménagements (lisières, par exemple), mais aussi par rapport à la pertinence de certains équipements (Maison de la Forêt). Le contenu de la convention devra être connu avant délivrance du permis et la Zone de Police 5342 devra être associée à la réflexion générale.

**Oublier ces aspects, c'est risquer de voir l'apparition sauvage de clôtures et autres dispositifs, en contradiction avec l'aménagement projeté.**

Le site possède différents accès :

- L'entrée principale des années '30, réalisée lorsque l'avenue des Nations (Franklin Roosevelt) a rejoint la chaussée de La Hulpe, face à l'arrêt du tram 94.
- L'accès au "grand parking", doublé d'une drève piétonne en bordure de ce parking. Il donne sur la partie étroite de la chaussée de la Hulpe.
- L'accès à l'angle chaussée de la Hulpe / drève du Comte. C'est l'accès au futur RER. Inexistant lorsque le site servait encore d'hippodrome, il correspond aussi à l'aboutissement de la drève du Fort Jaco, avant 1875.
- La drève de l'Infante qui constitue le seul accès direct du site Droh!me au massif de la forêt de Soignes. Il n'est cependant pas inutile d'envisager également une liaison avec l'aboutissement d'une promenade pour « modes actifs » à créer au niveau régional, sur le tracé de La Plus Grande Ceinture, reliant la Vallée de la Pède à la Forêt de Soignes via la drève de Fort Jaco (voir la carte patrimoine du PRDD, en cours d'élaboration).

***L'urgence aujourd'hui est donc de compléter le cahier des charges de l'Etude d'Incidences environnementales (en particulier la page 9/47) par les remarques énoncées ci-dessus à propos des accès (y compris livraisons et parkings), de l'affluence et de la sécurité mais aussi avec les observations et suggestions formulées ci-dessous par la CRMS à propos de la demande de permis.***

***De manière synthétique, les aspects et hypothèses suivants devraient être étudiés :***

- ***une attention particulière pour les activités équestres parmi les activités développées sur le site ;***
- ***impact des impératifs liés à la sécurité et aux contrôles sur le paysage (nécessité de clôturer certaines activités et certaines concessions, types de clôtures indispensables etc.),***
- ***dégagement de l'anneau et replantation de sa rive sud au profit du golf (voir tracé de 1935), sans extension dans le double anneau ;***
- ***concentration et densification des parkings en 2 entités bordant la chaussée de la Hulpe ;***
- ***délocalisation du Resto Locavore dans la Grange avec possibilité d'extension ;***
- ***utilisation de la Maison forestière comme noyau de la Maison de la Forêt ;***
- ***liaison du site avec une nouvelle promenade pour modes actifs reliant la vallée de la Pède à la Forêt de Soignes via la drève du Fort Jaco.***

### **3. LA DEMANDE DE PERMIS UNIQUE**

#### **a) L'ampleur du projet**

La présente demande a pour objet l'aménagement d'un parc de loisirs actifs afin d'y développer des activités culturelles, éducatives, sportives, de détente et en lien avec la nature. Cet objet correspond à la convention d'occupation du site octroyée par la Région, propriétaire, à Drohme Invest pour une durée de 15 ans prenant cours le 01.07.2014.

Le projet vise deux objectifs principaux : l'accueil d'un large public familial à qui sera proposé un vaste panel d'activités et la qualification du site de l'hippodrome comme porte d'entrée de la Forêt de Soignes, ce qui comprend des activités d'éducation et de sensibilisation à l'environnement. Une grande partie du site étant reprise en zone Natura 2000, les activités engendrant le plus de nuisances pour l'environnement sont rassemblées du côté de la Chaussée de la Hulpe. Dès la présentation du Schéma Directeur, la DMS et la CRMS ont insisté sur le fait que, dans les zones les plus proches du massif forestier, des activités pourraient être organisées sans que cela ne se traduise par de nouveaux aménagements d'infrastructure. En effet, il s'agit de découvrir la « nature sauvage » (un site naturel) et non d'organiser des promenades balisées. L'ampleur des réaménagements demandés est importante, comme le montre l'extrait de la demande de travaux reprise ci-dessous :

- le réaménagement du village des Paris en espace d'accueil
- la transformation de bâtiment de la Grande tribune en salles polyvalentes, point d'information, bureaux accessoires (Drohme) et commerces
- la transformation du bâtiment du Pesage en brasserie
- la transformation du rez-de-chaussée de la Petite tribune en espace d'accueil de groupes
- la réaffectation des écuries en équipement d'intérêt collectif
- la transformation de deux petits bâtiments en bloc sanitaire, avec démolition d'une mini annexe
- le réaménagement de l'espace logistique
- la déviation de l'accès à la zone logistique
- la création d'un parking de 27 places au niveau de l'entrée 53A chaussée de la Hulpe
- le réaménagement d'un verger
- la transformation et extension de la Maison forestière en restaurant et un logement (une chambre)
- la création d'un parking de 46 places au niveau du 61 chaussée de la Hulpe
- la construction de la Maison de la Forêt comme espace d'accueil, d'information et de sensibilisation sur la forêt
- la réhabilitation de la piste et le placement de mobilier
- le réaménagement des chemins piétons existants vers la Forêt et de cheminement au travers du site
- l'aménagement d'un espace jeux nature, avec mobilier en bois et la création d'un sentier dans le double anneau
- l'aménagement des jardins de l'Europe, avec mobilier
- l'aménagement d'une zone de sport avec une patinoire, un golf miniature, 2 terrains multisport, des espaces de fitness multigénérationnel, des blocs d'escalades et un espace libre engazonné
- la transformation du bâtiment abritant actuellement les bureaux de Drohme en maison du sport, avec vestiaires, douches, accueil, infirmerie et une salle polyvalente
- le réaménagement du parking principal existant de 329 places, avec extension de 72 places
- l'aménagement des abords
- l'abatage d'arbres
- la plantation de nouveaux arbres et autres plantations.

Le projet Droh!me a l'ambition de répondre aux attentes des Bruxellois en matière d'espaces verts et de détente, à la sensibilisation des citoyens à la nature ainsi qu'au développement économique et culturel de la Région. Il se doit dès lors de mettre en avant une structure et des lignes directrices qui soient compatibles avec l'utilisation respectueuse d'un site classé et avec un environnement naturel exceptionnel, destinés à devenir une « porte » de la Forêt de Soignes.

### **b) Le Schéma Directeur**

La requalification du site ne peut se faire sans une vision d'ensemble, misant notamment sur l'homogénéité paysagère et le passé historique du site. Le maintien de lignes épurées, la restauration de vues et perspectives, la conservation ou la création d'éléments structurants tels que massifs, lisières et allées, la mise en scène du bâti et des cheminements sont autant d'éléments essentiels à définir clairement dans le Schéma Directeur, sur base du concept initial de l'hippodrome. *Or, dans son état d'avancement actuel, le projet déposé exploite insuffisamment et sans doute maladroitement le potentiel patrimonial du site.*

*Ceci découle de la non finalisation du Schéma Directeur que la CRMS et la DMS avaient demandé de mettre au point avant de passer à la phase projet/permis (et avant l'Etude d'Incidences Environnementales). Le fait d'avoir sauté cette étape est d'autant plus regrettable qu'il est question d'introduire un « permis à poches », dans lequel de larges zones ne seraient pas encore incluses.*

En effet, en raison de l'ampleur du projet et en dépit de l'impact majeur qu'il aura sur le site protégé, le dossier de demande actuel ne constitue qu'une première étape. De grandes zones du site devraient faire l'objet de demandes séparées (golf, double anneau, « accrobranches », par exemple). *La CRMS regrette cette manière de travailler en l'absence d'un Schéma Directeur approuvé en bonne et due forme, car il ne sera pas possible d'évaluer précisément les incidences de l'entièreté du projet sur le site et l'environnement.*

A la lecture des documents fournis dans le dossier, on comprend que la période de référence considérée par les auteurs de projet pour la revalorisation de l'ensemble est la situation de 1930, période à laquelle les principaux bâtiments de valeur patrimoniale ont été construits. *Toutefois, aucun document de la situation de référence n'est fourni au niveau paysager. Cet aspect mérite donc d'être documenté.*

Par ailleurs, toujours par rapport à cette époque de référence, il faut regretter l'impasse faite par le demandeur quant aux projets ou activités liés au milieu équestre. Au minimum, l'accès du site aux cavaliers devrait être prévu et organisé (voir ci-dessous, point 5. a. : Remarques générales sur les activités développées dans les bâtiments du site).

***Dans l'objectif de contribuer positivement à la bonne fin de ce projet important pour la région bruxelloise, la CRMS émet ci-dessous une série de recommandations relatives aux lignes directrices du parti paysager et à l'utilisation du site.*** Elles concernent :

- - un nouveau concept de réaménagement de l'anneau (dans une version « Piste 1935 »), dégagé de ses constructions et de ses parkings et exclusivement dédié au golf (sans possibilité de prolongation dans le double anneau) ;
- - la densification et la concentration des parkings en 2 entités ;
- - la remise à l'honneur du cheval sur le site par l'offre de possibilités d'accueil et/ou d'activités (un « conservatoire des sports équestres » ?) ;
- - l'étude d'une nouvelle affectation pour la Petite Tribune ;
- - la relocalisation du Resto Locavore dans la Grange (avec possibilité d'extension) ;
- - la réutilisation de la Maison forestière comme noyau de la Maison de la Forêt.

***Celles-ci seront matérialisées dans le Schéma Directeur joint à la demande de permis de manière à cadrer le projet.***

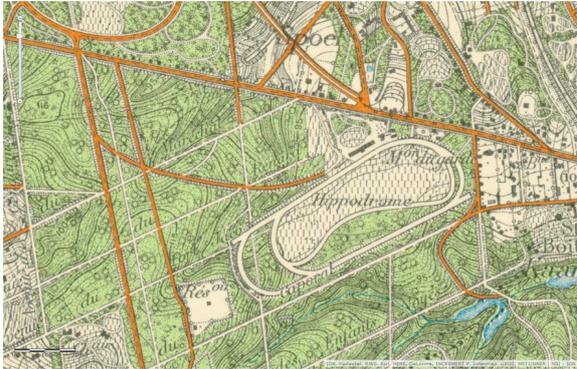
#### **4. ANALYSE DES ASPECTS PAYSAGERS DU PROJET : LES LIGNES DIRECTRICES**

Les lignes directrices à développer dans le Schéma Directeur et le projet doivent se fonder sans équivoque sur la piste de l'ancien hippodrome et sur la lisse qui souligne ce tracé, sur les lisières forestières, ainsi que sur l'axe de la grande tribune. La question des parkings doit être abordée à l'échelle paysagère et les solutions doivent être globalisées.

**a) Ces lignes directrices n'étant pas identifiées clairement en l'état actuel du projet, la CRMS les précise de la manière suivante :**

- **La piste** existante de 18 m pourrait être ramenée à *un ruban strict et régulier de 12 m*. Son revêtement serait restauré de manière uniforme dans son entièreté. La largeur récupérée de 6 m (à l'extérieur de la piste) pourrait être ré-investie par la végétation et/ou couverte de graviers et/ou pavés (devant la grande tribune par exemple). L'espace récupéré pourrait être occupé par des agrès, parcours sportifs et/ou du mobilier urbain à l'attention des utilisateurs.

Par ailleurs, la CRMS demande de ***rétablir par un chemin le tracé de la double piste incurvée qui existait au sud du site, du côté de la grande longueur*** (voir *Bruciel et Cartesius* ci-dessous, par exemple), et de replanter une zone forestière (comme c'était le cas jadis) sur le terrain séparant ce chemin de la piste. L'entièreté de l'espace compris entre les tracés nord et sud de la piste sera réservé au golf qui bénéficiera, à terme, d'une zone plus forestière permettant une ambiance diversifiée mais **sans s'étendre dans l'ancien massif boisé du double anneau de l'extrémité ouest.**



Cartesius, 1883-1939 Bruciel 1953

- **L'anneau** sera exclusivement réservé au golf pour des raisons à la fois paysagères et de sécurité. Il sera dégagé de toute construction ainsi que de tout aménagement exigeant des clôtures, des installations fixes ou des revêtements synthétiques (terrains de tennis). L'extension du golf dans le « double anneau » ne peut être envisagée : cette partie doit être remise en état et restituée à la forêt.
- **La lisse** en bois de la piste doit être *restaurée dans sa totalité et restituée là où elle manque*. Il s'agit d'une ligne claire, marquante, essentielle pour la compréhension du site.
- **La grande tribune** est implantée de manière rectiligne en bord de piste. *Cette implantation forte doit rester lisible*. Elle ne peut être troublée par des plantations et/ou aménagements particuliers.
- **L'allée d'entrée** longeant le grand parking doit devenir une *drève forestière rectiligne et majestueuse* menant vers la Grande Tribune (voir § Les Parkings ci-dessous)
- **Les lisières** doivent être *reconstituées de manière homogène et dense, dans le respect des essences forestières*. Il est, notamment, indispensable de trouver des solutions pour créer un effet de lisière tout au long de la chaussée de La Hulpe. De nouvelles plantations doivent aussi venir reconstituer la lisière sud de la forêt de Soignes.

#### **b) Les parkings**

Les emplacements de parking sont un élément à intégrer dans le site de la manière la plus discrète possible. Incontournables aujourd'hui, ils doivent être concentrés au maximum afin de ne pas « miter » la cohérence du site. *Il faut également tenter, au mieux, de faire disparaître la voiture du cœur du site (anneau) : elle n'y a vraiment pas sa place. Dès lors, il est suggéré de ne concevoir que deux zones de stationnement pour les utilisateurs du site et de les situer à proximité immédiate de la chaussée de la Hulpe.*

- **La première** est le grand parking proposé par DROH!ME au nord du site. Le projet prévoit que ce parking soit payant (tous les jours ou lors d'événements ?), ce qui reviendrait à privatiser une partie de l'espace public en excluant les usagers de la forêt. Ceci n'est pas acceptable. Pour ce qui concerne son aménagement, la CRMS estime que les arbres ainsi que les îlots de végétation conservés sur le plan du PU pourraient être sacrifiés si nécessaire afin de *densifier le stationnement*

*pour en maîtriser l'emprise* : l'aménagement des emplacements qui est proposé pourrait être étendu à l'entièreté de la parcelle. *Toutefois, la lisière arborée à gauche du parking sera reconstituée* afin de l'isoler de la zone Natura 2000 qui le jouxte. Le chemin rectiligne de droite devrait être *une drève majestueuse, plantée d'arbres de première grandeur* comme en d'autres endroits (ex. : la drève de Lorraine) ; celle-ci constituerait réellement une « porte d'entrée de la forêt ». Elle amènerait le visiteur jusqu'à la grande tribune qui était la destination principale des visiteurs d'antan et constitue toujours le bâtiment le plus spectaculaire du site.

- Le second parking est celui baptisé par DROH!ME « Parking entrée du golf ». Celui-ci pourrait s'étendre sur le « verger » afin d'atteindre une capacité suffisante — le verger n'ayant pas vraiment sa place sur le site.

- Des parkings limités en capacité, à destination des PMR et fournisseurs, dont l'accès est strictement réglementé, peuvent être aménagés à proximité de certains équipements comme la Maison forestière (Maison de la Forêt) et le « Restaurant Locavore » dans la Grange (bâtiment 24) par exemple.

Le parking de service de l'« Espace logistique » doit rester limité (six voitures) et doit être déplacé pour ne pas toucher aux végétaux de lisière. Il est indispensable de reconstituer cette lisière.

***L'actuel parking du « Club-house du golf » doit impérativement être supprimé.***

### **c) Autres aménagements ayant un impact paysager**

- **L'entrée de la « Drève du Comte »** ne doit pas être monumentalisée et devenir un vaste dégagement carrossable. Elle devra certes être aménagée (notamment pour accueillir les visiteurs qui accéderont au site à partir de la gare) mais devra garder un aspect de chemin forestier.

La seule entrée à créer en zone forestière est celle située dans le prolongement de la Drève de l'Infante (Drève du Caporal). Il ne s'agit pas d'une entrée monumentale mais bien d'un chemin forestier qui doit être considérée comme la véritable « Porte de la forêt » — la seule qui permet d'accéder au massif de la forêt à partir du site de Droh!me.

#### **- Les espaces de jeux**

Voir à ce sujet la remarque générale relative aux revêtements synthétiques et aux clôtures développée plus haut : ces interventions n'ont pas leur place dans l'anneau sur lequel convergent toutes les vues (point 4. a, Anneau)

*Plaine de jeux* : le chemin de périmètre en dolomie semble superflu et devrait être supprimé.

*Terrains de tennis* : ces espaces de jeux ne sont pas justifiés dans l'anneau.

*Little Bikers Paradise* : cet espace de jeux n'est pas justifié dans l'anneau.

- **Le Bojo** : une activité calme, de type méditation, pourrait être envisagée (mais sans bâti) dans le prolongement de la piste, à proximité de la drève de Fort-Jaco.

- **Les « Jardins de l'Europe » et la « Plaine de jeux nature »** n'ont pas leur place dans la zone forestière, lieu de quiétude planté d'essences forestières (non horticoles). Les activités bruyantes sont à localiser au nord, à proximité de la chaussée de La Hulpe. Des jeux en bois peuvent néanmoins être disposés le long de la piste, dans la zone récupérée de 6 m (voir § « les lignes directrices » ci-dessus).

- **Le « Belvédère des cimes »**, activité bruyante par excellence, (quand on se jette dans le vide, cela induit inévitablement des cris et hurlements) doit être déplacé, à proximité du grand parking par exemple.

***Les abords des bâtiments sont traités ci-dessous, avec les commentaires les concernant.***

## 5. ANALYSE DES BÂTIMENTS ET DE LEURS ABORDS

### **a) Remarques générales sur les nouvelles constructions et les activités développées dans les bâtiments existants**

Telles que proposées, la réaffectation et la réutilisation des trois constructions les plus emblématiques du site, restaurées par la Région, nécessitent des interventions qui ne sont pas nécessairement irréversibles mais dont l'impact visuel sur le site est important en l'état actuel du projet. De nombreuses altérations des façades sont occasionnées par l'intégration peu heureuses des grilles des systèmes HVAC. La recherche de solutions plus discrètes doit être engagée pour remédier aux transformations qui hypothèquent la perception globale de ces bâtiments car ils qualifient les lieux et sont visibles de toutes parts. Par ailleurs, la CRMS observe que, dorénavant, aucun des ces bâtiments (ni des bâtiments annexes dédiés jadis aux chevaux) n'a plus rien à voir avec les sports équestres et activités hippiques. Ceci est regrettable dans un lieu entièrement dédié au cheval par vocation, situé en outre à la lisière de la forêt qui demeure, en Région bruxelloise, un lieu privilégié pour les promenades à cheval. **La Commission demande aux développeurs du projet de poursuivre leur réflexion à ce sujet et de remettre le cheval à l'honneur sur leur site**, en réexploitant éventuellement certains bâtiments non encore réaffectés dont l'intérêt patrimonial est important (comme les écuries 7, 8, 13) et en prévoyant un accueil à proximité d'un point horéca.

### **b) Remarques particulières sur les différentes constructions/interventions**

- **Entrée principale de l'hippodrome** : non reprise dans la demande de PU introduite. Il s'agit cependant d'édicules emblématiques, évocateurs de l'esprit du lieu. **Une réutilisation pertinente et respectueuse des bâtiments d'entrée est demandée.**

- **La Grande Tribune** :

Le rez-de-chaussée de la Grande tribune, côté « village des paris », est destinée à l'accueil des groupes, à l'organisation de séminaires (salle polyvalente), à des commerces et à des équipements techniques aménagés dans les anciens garages. Tous les accès se font depuis le « village des paris ». Toutefois ils sont peu lisibles et l'accueil se trouve éloigné des escaliers monumentaux. A l'étage, la Grande Tribune comprend deux espaces polyvalents desservis par un escalier central. La nouvelle affectation de l'ancienne loge royale est qualifiée de "salle polyvalente" — sans que l'on soit informé des activités spécifiques qui motiveraient une telle implantation. De nombreuses cloisons sont prévues pour l'aménagement de sanitaires (alors que ceux-ci devraient être placés ailleurs que dans la loge royale). Des précisions complémentaires devraient être fournies sur l'extension du salon royal, sur la mise en œuvre et les matériaux choisis et sur les décors d'origine subsistant à l'intérieur. En tout état de cause, **la présence d'un nouveau volume vitré dans la façade sud rompt la continuité des gradins et dénature la composition symétrique de la Grande Tribune. Son impact est démesuré au niveau paysager et l'on s'interroge sur la pertinence d'une telle transformation.**

Les nombreuses interventions destinées à « intégrer » les grilles d'aération et des systèmes HVAC sont peu heureuses. Parmi celles-ci, mentionnons :

- Sur la façade nord, côté paddock, le remplacement d'une baie murée par une grille d'aération ;
- Logé sous les gradins, le système HVAC nécessite l'installation de dispositifs de ventilation en métal déployé dans les parties verticales des gradins ;
- Des grilles de ventilation sont disposées dans l'imposte de châssis ou en remplacement d'une porte.

La réflexion sera donc poursuivie pour dégager des solutions mieux adaptées à l'intérêt patrimonial de l'édifice tant du point de vue du programme que des aspects techniques.

Les abords: l'aménagement de l'arrière de la « Grande tribune » doit impérativement se conformer au permis délivré, à savoir :

- maintien de la zone ovale et replantation avec, pour compensation, suppression éventuelle du marronnier et pavage de la zone.

- pas de banquettes autour des arbres existants ; celles-ci pourraient être admises autour de nouvelles plantations.

Les bâtiments situés en face de la « Grande tribune », à l'intérieur de l'anneau : il s'agit de constructions existantes déplorables, aux toitures incongrues, particulièrement dévalorisantes pour le site. Elles sont disposées face à la grande tribune, dans l'axe des vues principales, et accompagnées d'un parking visible de toute part. L'ensemble devrait disparaître à terme car il handicape lourdement l'intérêt paysager du site et le panorama qui se dégage depuis les hauteurs de la tribune. Les activités hébergées par ces constructions pourraient être localisées dans les bâtiments historiques n'ayant pas encore de destination précise (Hall des Paris par exemple).

#### **- Le Bâtiment du Pesage**

Situé dans la partie est du site, le bâtiment du Pesage jouxte la Tour des départs. Construit en même temps que la Grande Tribune entre 1878 et 1913, le bâtiment a été agrandi en 1951 par l'architecte Breydel. Il s'agit d'un des 3 bâtiments stratégiques du site, qui revêt une valeur patrimoniale importante. Le projet prévoit de le transformer en brasserie.

De nombreux éléments de décors intérieurs d'origine du rez-de-chaussée sont encore en place : on veillera à les maintenir et les restaurer afin de valoriser le lieu. Les interventions extérieures prévoient principalement des dispositifs techniques HVAC. La création de deux grands « chiens assis » de ventilation (!) pour répondre aux exigences n'est pas acceptée : on intégrera ces dispositifs de manière plus harmonieuse.

Les abords: la terrasse de la Brasserie du Pesage devrait être réduite du côté nord au profit d'une extension côté sud. Cela permettrait de recentrer la plaine de jeux pour les plus petits vers la brasserie. L'espace libéré par la plaine de jeux sera consacré à la restauration de la lisière. Tout doit être mis en œuvre afin de conserver le Magnolia.

#### **- La Petite Tribune**

Le projet prévoit d'affecter le bâtiment à l'accueil de groupes (scolaires ou autres) avant de les amener vers une autre activité. La transformation totale de la façade avant par l'ajout d'escaliers et de gradins altère fortement cet édifice qui est pourtant le mieux conservé de l'ensemble de l'hippodrome. En façade arrière, le remplacement des portes pleines par des portes vitrées (problématiques dans un site « ouvert » ne se justifie pas en termes d'éclairément. Le projet de réaffectation doit être revu dans l'objectif de mettre le bâtiment en valeur

#### **- Le Resto Locavore (Bâtiment 23)**

La Maison forestière, petite construction typique réalisée en briques rouges, est antérieure à l'hippodrome. Elle fut érigée en 1873, à une époque où la chaussée de la Hulpe n'avait pas la largeur actuelle, ce qui explique la discontinuité de la lisière forestière (qu'il faudrait reconstituer : voir plus haut) et le fait que la maison soit aujourd'hui située très au bord de la voirie.

Le projet prévoit de la transformer et de l'agrandir par un vaste parallélépipède pour accueillir un horeca d'une centaine de couverts. L'accès au restaurant se ferait depuis la chaussée de la Hulpe n°61 via la façade est et depuis l'anneau de l'hippodrome via une passerelle. C'est la nouvelle extension qui servirait de salle de consommation tandis que les cuisines et les sanitaires seraient relégués dans la maison forestière (ainsi qu'un appartement de fonction au 2<sup>e</sup> étage). Le nouveau volume et sa toiture volumineuse altèrent complètement la lisibilité de la maison forestière qui pourrait pourtant retrouver un sens dans un site qui se veut une « porte de la forêt ».

La Commission déconseille très fermement cette intervention dont l'échelle dénature complètement la maison forestière. Elle propose de faire de la Maison forestière le centre de La Maison de la Forêt (à étudier) et propose d'implanter le Restaurant Locavore dans la Grange – quitte à y prévoir une extension pour rencontrer le programme. La grange serait restaurée et agrandie, ce qui permettrait sa remise en valeur.

Le parking du « Resto locavore » n'est pas acceptable : la zone de massif doit rester indemne. Les visiteurs du restaurant disposeront du « Parking entrée du golf » qui est très proche. Pour les PMR, voir ci-dessus le § « Les parkings ».

- **La « Grange »** (bâtiment 24, non concerné par l'actuelle demande de PU) pourrait être destinée à accueillir le Resto LOcavore ; En effet, la proposition de DROH!ME la situant en zone forestière est contraire au PRAS.

- **La Maison de la Forêt**

L'objectif est d'accueillir et d'informer les promeneurs et amateurs de la forêt. Un nouveau bâtiment serait construit dans la partie nord-est du site, à proximité de la Drève du Comte. Le terrain concerné est compris dans le site classé, en zone forestière au PRAS et en ZICHEE et repris en zone Natura 2000. La construction impliquerait à la fois l'abattage d'arbres et la mise en péril des sujets les plus intéressants. Par ailleurs, l'infrastructure paraît trop importante pour le site. Le bâtiment serait « REVERSIBLE ». Cependant, le CoBAT ne prévoit pas de permis pour une durée déterminée (hormis pour les enseignes).

Par conséquent, une implantation plus adéquate sera étudiée (par exemple dans la grange, qui est digne d'intérêt mais sans affectation, quitte à l'agrandir latéralement pour obtenir une superficie suffisante).

- **Bâtiment 6B Sanitaires-rangement écuries**

Contemporain de la Grande Tribune et du bâtiment de Pesage, ce petit bâtiment est conservé dans le projet et affecté en espace sanitaire, ce qui ne suscite aucune remarque.

- **Sanitaires-Contrôles vétérinaires**

La rénovation de ce petit bâtiment ne suscite pas de commentaire.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

c.c. à : BDU-DMS : B. Campanella, M. Kreutz, P.-Y. Lamy  
BDU-DU : P. Fostiez