



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme
Madame Bety Waknine
Directrice Générale

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 21/04/2023

N/Réf. :	UCL30026_707_PUN	UCCLE. Chaussée de la Hulpe, 51-53 et 61 - Drohme
Gest. :	XX	(= Site classée Forêt de Soignes)
V/Réf. :	2311-0004/98/2022-275PR	PERMIS UNIQUE : Rénover le bâtiment. Consacrer son affectation
Corr DPC:	Bruno Campanella	équipement d'intérêt collectif et en activités commerciales. Installer
NOVA :	16/PFU/1846073	des grilles sous les gradins et en toiture. Aménager les abords des
Corr DU:	Martial Resibois	bâtiments
	Lejeune Lindsay	

Avis de la CRMS

Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 02/02/2023, reçu le 02/03/2023, nous vous communiquons *l'avis favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du ~~08/03/2023~~, concernant la demande sous rubrique.

ERRATUM : 19/04/2023

Étendue de la protection

Le site de l'Hippodrome de Boitsfort fait partie de la Forêt de Soignes, classée par l'Arrêté royal du 02.12.1959. Le bâtiment du Pesage juxte la zone Natura 2000

Historique et description du bien

L'hippodrome de Boitsfort est aménagé à partir de 1875 sur une partie de la Forêt de Soignes, d'après les plans de Keilig. Le plan du premier tracé est complété en 1907 par le plan du géomètre Dumoulin lors de l'extension de la piste (actuel double anneau). Ces plans montrent la disparition de drèves dans l'emprise de l'Hippodrome, mais l'intérieur du double anneau conserve la futaie et du relief. L'Avenue de l'Hippodrome, qui le relie à la Drève de Lorraine, serait également due à Keilig et daterait de 1891. Au départ, elle ne se prolongeait pas vers la Chaussée de la Hulpe. L'espace situé entre cette dernière et la Grande Tribune est repris comme un espace enherbé en 1891. En 1913, cet espace est composé d'une pelouse ovale et d'un petit parc. Les paddocks ne sont visibles que dans les années 1930. L'espace situé à l'ouest de la Grande Tribune est, dès le départ, un espace ouvert, enherbé, qui sert de parking. Après la seconde guerre mondiale, P. Breydel procède à un profond réaménagement du site et des bâtiments, notamment des jardins derrière la Grande Tribune. Le Hall des Paris est créé en arc de cercle pour rappeler la pelouse ovale. C'est enfin en 1987 que s'installe le club de golf au centre de l'anneau principal. L'ensemble des bâtiments situés à l'extérieur de la piste ont été laissés à l'abandon de nombreuses années suite à la fermeture de l'Hippodrome, fin des années 1980. Ils ont fait l'objet d'une restauration (grande et petite tribunes, pesage, tour des arbitres). Ces bâtiments ont été restaurés gros

1/7

œuvre fermé, façades et toitures. Les extensions des années 50 et 80 ont été démolies. Certaines interventions des années 40 (escaliers extérieurs, etc.) ont été conservées. Le chantier a été terminé en juin 2016 et Drohme les utilise actuellement. Un nouveau chantier mené par la SAU est en cours pour la restauration de 6 bâtiments, dont le hall des paris, le tunnel du golf, ou la maison du forestier

Historique des avis CRMS

1. Séance 610 du 4 octobre 2017 : avis conforme favorable sous d'importantes réserves : Aménager un parc de loisirs actifs afin d'y développer des activités culturelles, sportives, éducatives, de détente et en lien avec la nature

https://crms.brussels/sites/default/files/avis/610/UCL30026_610_Drohme_0.pdf

Suite à cet avis, a été délivré un permis mixte d'urbanisme (réf. 16/PFU/584128). Mais, par un arrêt n°253.484 du 8 avril 2022, le Conseil d'Etat a annulé ce permis d'urbanisme, pour des raisons liées au réaménagement du parking existant en zone forestière au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS). Dans ce contexte, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté un projet de modification partielle du PRAS portant sur le site de l'Hippodrome d'Uccle-Boitsfort, qui a été soumis à enquête publique du 28 mars au 27 mai 2022. La CRMS a rendu un avis dans ce cadre : voir point 8 ci-dessous.

2. Séance 622 du 30 mai 2018 : avis conforme défavorable : installation temporaire d'un chapiteau avec utilisation de containers qui ne sont plus couverts par un permis, suivie de la restauration de l'anneau de trot

https://crms.brussels/sites/default/files/avis/622/UCL30026_622_Drohme_chapiteau_0.pdf

3. séance 638 du 15/05/2019 : avis conforme favorable sous conditions : restauration du gros-œuvre fermé de 13 bâtiments

https://crms.brussels/sites/default/files/avis/638/UCL30026_638_Drohme_restauracion_erratum.pdf

4. séance 642 du 21/08/2019 : avis conforme défavorable : aménagement d'une aire de jeux d'ampleur régionale.

https://crms.brussels/sites/default/files/avis/642/UCL30026_642_Hippodrome_Plainedejeux_1.pdf

5. séance 653bis du 08/04/2020 : avis conforme défavorable : Installer une terrasse et 2 annexes techniques posées au sol pour une durée maximale de 3 mois.

https://crms.brussels/sites/default/files/avis/653bis/UCL30026_653bis_Hippodrome_Terrasse_11.pdf

6. séance 666 du 16/12/2020 : avis conforme favorable : installation d'une terrasse aux abords du restaurant du Pesage

https://crms.brussels/sites/default/files/avis/666/UCL30026_666_PUN_LaHulpe_55_Hippodrome_terrasse_10.pdf

7. séance 676 du 14/07/2021 : avis conforme favorable sous conditions : réaménager et modifier le parcours du Brussels Drohme Golf Club (modifier un trou, en déplacer deux, implanter de nouveaux filets de protection des usagers, agrandir des zones humides et planter des arbres à haute tige)

https://crms.brussels/sites/default/files/avis/676/UCL30026_676_PUN_Hippodrome-Boitsfort.pdf

8. séance 689 du 20/04/2022 : remarques : projet d'arrêté de modification partielle du PRAS pour le site l'« Hippodrome d'Uccle-Boitsfort » et son RIE

https://crms.brussels/sites/default/files/avis/689/BXL60040_689_URB_PRAS_Hippodrome.pdf

Analyse de la demande

L'enveloppe des bâtiments concernés par la demande a été rénovée par la SAU (PU16/PFU/487356 octroyé le 28/02/2014). Une demande de permis d'urbanisme est à l'instruction dans une procédure parallèle à la présente demande de permis (cf historique : recours) pour l'ensemble du site. La présente demande prévoit de consacrer l'affectation de trois bâtiments (petite tribune, grande tribune et local sanitaire/chaufferie) et des modifications sur leur enveloppe, le réaménagement de l'espace logistique, et la création d'un parking de 49 emplacements (dit parking P4). Notons que certains actes et travaux ont déjà été réalisés sur base du permis unique (annulé par le Conseil d'Etat). Dans le détail, la demande a pour objet les actes et travaux suivants :

	Interventions existantes (E)	Interventions nouvelles (F)
1. GRANDE TRIBUNE :		
• Consacrer son affectation équipement d'intérêt collectif (salle polyvalentes) et en des activités commerciales ;	E	
• Remplacer une baie murée par une grille d'amenée d'air (grande tribune - Sur la façade Nord, côté paddock) ;	F	
• Installer de nouveaux châssis en aluminium thermolaqué à double vitrage feuilleté (Garages - Sur la façade Nord, côté paddock) ;	E	
• Installer des grilles de rejet d'air sous les gradins en vue d'y installer un système de ventilation ;	F	
• Installer une grille d'amenée d'air en toiture ;	F	
2. PETITE TRIBUNE :		
• Installer des grilles de prise d'air en façade latérale en vue d'y installer un système de ventilation ;	F	
• Consacrer son affectation équipement d'intérêt collectif (salle polyvalentes).	E	
3. SANITAIRES :		
• Rénover le bâtiment ;	F	
4. AMÉNAGEMENTS DES ESPACES EXTÉRIEURS :		
• Créer des stationnements de vélo (64 places) dans le Village des Paris et adapter les surfaces de pelouse attenantes ;	F	
• <i>Espace logistique</i> :		
✓ Isoler visuellement cette zone des abords de la petite tribune par un accompagnement paysager (clôture à panneaux rigide) ;	F	
✓ Rendre la zone logistique accessible depuis l'accès actuel du golf (chaussée de La Hulpe) ;	F	
✓ Réhabiliter l'aire de manœuvre aux abords de l'entrepôt et permettre une circulation périphérique les manœuvres d'entrée et de sortie de l'espace logistique ;	F	
✓ Formaliser 14 emplacements vélo	F	
• Zone à front de rue de la Chaussée de la Hulpe		
✓ Créer une aire de stationnement (41 places automobile et 8 places moto) ;	F	
✓ Permettre l'accessibilité piétonne vers l'anneau, à partir de cette zone ;	F	
✓ Sécuriser la jonction de la voie d'accès au golf et à la zone technique avec la chaussée de la Hulpe ;	F	
✓ Abattage 10 arbres et plantation de nouveaux arbres (40 arbres) et des massifs d'arbustes au sein du périmètre d'intervention	F	

Avis

En préambule, la CRMS exprime sa difficulté d'identifier dans le dossier ce qui fait l'objet de la demande vu la masse des documents (reproduction d'un grand nombre de plans – difficulté d'identifier la situation de droit, celle de fait et celle projetée) dont plusieurs ne servent pas le propos et/ou sont contradictoires (Pour ne citer qu'un exemple mais il y en a plusieurs (y compris pour les abords) : l'élévation projetée 17_10_19.100_PRO de la petite tribune ne documente pas les interventions demandées et il faut recourir aux compléments d'informations pour trouver l'information).

La CRMS insiste donc pour que le PU qui sera établi liste clairement quels documents sont ceux qui constituent juridiquement la situation projetée. Dans le futur, elle recommande une production et organisation de documents qui permette d'identifier avec clarté et sans équivoque l'objet de la demande, la situation de droit et celle de fait.

I. SUR LE BÂTI (GRANDE TRIBUNE, PETITE TRIBUNE, SANITAIRES)

AFFECTATIONS

La CRMS marque son accord pour consacrer les affectations proposées qui permettent une animation raisonnable et adaptée au contexte du site classé :

- Grande tribune :
 - Coaching sportif, Rock School, Atelier de céramique, cuisine (espace de mise en place traiteur), atelier de peinture, Pop Up Store, commerce de type glacier...
- Petite tribune :
 - Atelier vélo
- Sanitaires :
 - Conserver les sanitaires existants accessibles au public et d'y intégrer la chaufferie de la Grande Tribune

Elle demande cependant que les celles-ci soient parfaitement libellées dans le permis en regard de leur localisation exacte. Dans les documents, il n'est pas évident de distinguer où sont exactement les commerces, les équipements et/ou si ce sont ou non des fonctions productives (atelier vélo ?). A toutes fins utiles et pour les demandes/projets futurs pour la grande tribune, la CRMS rappelle que parmi les conditions de son avis sur le PU 16/PFU/584128 pour la grande tribune, figuraient celle de renoncer à l'extension de la loge royale car elle dénaturerait particulièrement la composition symétrique de la façade côté gradin.

TRAVAUX

Par ailleurs, la demande ne comprend pas de plan d'aménagement des concessionnaires / locataires. La CRMS se limite donc à rendre un avis sur des demandes liées à des interventions ponctuelles sur l'enveloppe essentiellement liées à des besoins de ventilation et chauffage. Ces interventions sont, pour la plupart, limitées et subtilement intégrées du point de vue patrimoine. **La CRMS rend un avis favorable pour la plupart (voir détail dans dossier) et formule quelques conditions / désaccords :**

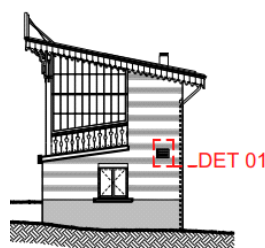
- Grande tribune :
 - **remplacement d'une baie murée sous l'escalier Breydel** (côté paddock) par une grille → cette intervention n'est pas documentée. **La CRMS ne peut donc pas se prononcer ;**
 - **châssis garage** : la CRMS a constaté que le cadre ouvrant des portes n'est pas cintré, comme c'est le cas des parties fixes et comme c'est pourtant mentionné dans les intentions de la note explicative (page 16/37). Elle demande de se **conformer à la géométrie autorisée dans le PU 16/PFU/584128**, pour lequel, elle avait introduit dans son avis la condition suivante *opter pour des châssis à fin profils reprenant la forme des baies* :
https://crms.brussels/sites/default/files/avis/610/UCL30026_610_Drohme_0.pdf



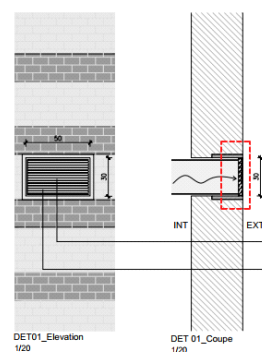
- **tranchées entre chaudière et grande tribune** : la CRMS conditionne son accord à une remise en pristin état du site après tranchées et à l'absence d'atteinte au patrimoine végétal

○ Petite tribune

- **grille de ventilation extraction d'air en façade est** – la CRMS ne l'accepte pas sur le plan du patrimoine car elle est destructive et peu intégrée et. La CRMS demande de soumettre à l'approbation de la DPC une proposition moins impactante ;



Grille de ventilation - finition aluminium anodisé



- **portes de la petite tribune** : la CRMS approuve leur remplacement qui améliorera 'l'habitabilité' (éclairage naturel / ventilation) de l'atelier dont l'affectation est adéquate à cet endroit. Elle apprécie le soin apporté aux détails et le souci d'intégration mais demande de prévoir un volet menuisé intégré pour pouvoir, lorsque l'espace n'est pas utilisé, refermer la partie vitrée et assurer une porte pleine, en phase avec la typologie.
- **pompe à chaleur** : les travaux ne sont pas documentés. La CRMS ne peut donc pas se prononcer

○ Sanitaire

- **Enveloppe extérieure** : la CRMS est d'accord avec les aménagements intérieurs et demande de soumettre à l'approbation de la DPC les finitions pour respecter la période de référence Breydel

II. ABORDS

PARKING VOITURE (49 places)

Comme dans son avis rendu en octobre 2017, la **CRMS peut accepter la réalisation de ce parking** dans la zone initialement occupée par un verger à l'époque où la maison était utilisée par un garde forestier. La CRMS **s'oppose cependant à de nouveaux terrassements et travaux d'imperméabilisation sous la couronne de deux chênes** qui ont déjà subi de gros dégâts racinaires lors des travaux de SIBELGA en 2017. Suite à un test de traction imposé en 2017, un érable situé à cet endroit avait déjà malheureusement dû être abattu. Des conditions de permis strictes devront être formulées pour préserver le sol au pied de ces deux arbres. La CRMS demande aussi de **prévoir les accès au parking tels qu'ils existent actuellement**, et de réduire le nombre de place pour **aménager le dépose-minute au sein même du parking** pour ne pas étendre les aménagements. En ce qui concerne les plantations, la CRMS approuve l'idée de rappeler l'ancienne fonction de l'espace par la **plantation de fruitiers ornementaux**. Toutefois, certaines essences (comme les cerisiers du Japon, par exemple) requièrent des aménagements du sol spécifiques pour assurer leur bonne croissance sans soulèvement de revêtements (mélange terre-pierre, barrières anti-racines). Les **clauses techniques ad hoc devront reprises en conditions de permis**. Enfin, **ce parking ne doit être ni privatisé*, ni clôturé ni équipé de barrières/clôtures** afin d'éviter la fragmentation du site et du paysage. **La lisière de la zone et sa bordure végétale devront garantir une parfaite intégration paysagère**, tant du côté de la chaussée de la Hulpe que du site de l'hippodrome. Enfin, il est nécessaire d'en **revoir l'aménagement pour l'accueil des vélos également** (cf. passage ! important ! plus loin dans l'avis).

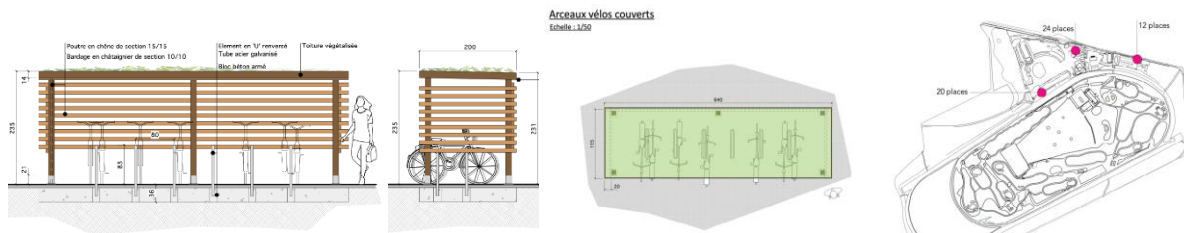
(*d'autant que déjà en 2017 il devait servir au golf mais également à la maison du garde forestier destinée à accueillir un restaurant et dont il n'est pas impossible qu'elle accueille plutôt une maison de la forêt accessible au public pour renforcer le rôle de porte de la Forêt de Soignes).



STATIONNEMENT VELO

La CRMS soutient le recours à la mobilité douce dans le site et l'usage du vélo, mais n'est pas d'accord qu'elle s'accompagne de la création de plusieurs constructions couvertes, dispersées dans le site, avec interventions sur des pelouses. Plusieurs aires de stationnement vélo sont en effet aménagées, de part et d'autre de l'entrée principale de la chaussée de la Hulpe (64 places), le long du pignon ouest de la grande tribune (20 places), à proximité de l'accès Ouest (32 places). Près de la moitié de ces emplacements est couverte (sur les chiffres, on note des incohérences entre le dossier initial et ses compléments).

La CRMS demande de concentrer l'ensemble des stationnements vélos sur une localisation unique (voitures, vélos) qui bénéficiera d'un traitement paysager, e.a. des lisières pour en soigner l'intégration. Elle demande de l'organiser dans le parking général ou à l'endroit proposé pour les 49 places de voitures. **Elle rend donc un avis défavorable sur la proposition actuelle et demande d'examiner une implantation unique et sans impact sur les pelouses et le caractère ouvert du site.**



La CRMS a accepté (avec des conditions) de consacrer un grand parking voitures dans le site (cf. son avis 2017 et sa position sur la modification du PRAS) et un plus petit parking au sein de l'ancien verger (cf son avis 2017 et le présent avis). Mais elle n'acceptera pas que l'on organise d'autres poches de parking (ni pour les voitures, ni pour les vélos), ailleurs au sein du site au-delà de ces deux implantations déjà conséquentes et impactantes. C'est pour cette raison également qu'elle refuse une dispersion d'aménagements de stationnement vélos au cœur du site. Il est donc nécessaire de coordonner les modifications de plans pour que les deux poches de stationnement autorisées par la CRMS accueillent conjointement les voitures et les vélos. Il va de soi que la CRMS soutient davantage le recours à la mobilité douce dans le site et l'usage du vélo que celui de la voiture.

ZONE LOGISTIQUE


La CRMS approuve la création d'une zone logistique et l'implantation proposée, qui peut être aménagée pour être la plus fonctionnelle possible pour autant que des lisières en assurent une intégration paysagère fine et que les accès ne soient pas multipliés. La CRMS demande donc de supprimer l'accès technique vers la piste vu la création de l'accès dévié, ce qui permettra de mieux aérer et dégager visuellement la petite tribune. Elle recommande de simplifier la zone au maximum.



AUTRES

La CRMS approuve les modèles des poubelles et des bancs et n'est pas opposé, là où nécessaire uniquement, au principe des noues mais demande de ne pas les connecter aux égouts pour garder l'eau sur site.

Veillez agréer, Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.


A. AUTENNE
Secrétaire


C. FRISQUE
Président

c.c. à : bcampanella@urban.brussels ; mresibois@urban.brussels ; llejeune@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advises@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; espacepublic@urban.brussels ;