

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale  
**Monsieur Philippe PIEREUSE, Directeur**  
*Direction des Monuments et des Sites –  
A.A.T.L.*  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/Réf. : AA/2311-0004/32/2010-142PU  
N/Réf. : AVL/CC/UCL-3.26/s.532  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : UCCLE. Chaussée de La Hulpe, 51-53. Hippodrome de Boitsfort : grande tribune, petite tribune, bâtiment de pesage : restauration du gros œuvre fermé.  
**Demande d'avis de principe à la CRMS**  
(gestionnaire du dossier : Aurélie Autenne)

En réponse à votre lettre sous référence, reçue le 25 janvier 2013, nous vous communiquons les **remarques** émises par notre Assemblée, en séance du 30 janvier 2013 concernant le projet.

***Celles-ci portent sur :***

- ***L'absence du bâtiment d'entrée dans la sélection des bâtiments à restaurer en priorité proposée par le projet : cette construction qui est la vitrine du site et son seul élément visible sur l'espace public depuis l'avenue Franklin Roosevelt mériterait être intégré dans la présente campagne de restauration;***
- ***Les circulations verticales des deux tribunes: la CRMS n'est pas opposée au maintien des deux escaliers en béton de Breydel en façade de la grande tribune. Toutefois, la faisabilité de leur restauration devrait être vérifiée au moment des travaux étant donné la dégradation du béton.***  
***Quant à la petite tribune, le traitement contemporain prévu pour les deux circulations à y restituer est à décourager étant donné l'importance visuelle de ces éléments sur les deux façades et la perception appauvrie du bâtiment qui découlerait de ce parti. La Commission propose donc de pousser plus loin la réflexion sur les circulations verticales des deux tribunes en fonction de l'état des escaliers en béton de la grande tribune. Selon, un traitement plus cohérent des circulations verticales des deux bâtiments pourrait éventuellement être envisagé.***
- ***Les nouvelles divisions prévues pour le châssis courbe à restituer dans l'extension Breydel du bâtiment du pesage : celles-ci semblent sans fondement étant donné que des parties ouvrantes existent dans la composition d'origine du châssis. Cette option doit donc être abandonnée.***

**Contexte et demande**

La demande concerne l'ancien hippodrome de Boitsfort qui recouvre une trentaine d'hectares, compris dans le forêt de Soignes classée comme site depuis 1959.

L'évolution du bâti qui occupe cette superficie s'étale sur trois périodes : celle de 1878 à 1913 au cours de laquelle ont été édifiés les tribunes, le bâtiment du pesage, les écuries, etc. ; celle de 1941 à 1951 correspondant à l'intervention de l'architecte Breydel incluant la transformation de bâtiments anciens et la construction de nouveaux éléments sur le site; et celle de 1970 à 1990 qui concerne les derniers aménagements tels que le restaurant et le golf, etc.

Une analyse du site, préliminaire à l'appel d'offre pour sa réaffectation (de type culturel et récréatif, à l'attention des familles et des enfants), a été effectuée par le bureau Origine. Cette analyse

détaillée des 28 bâtiments de l'hippodrome a débouché sur l'évaluation de leur valeur patrimoniale. La grande tribune, la petite tribune et le bâtiment de pesage comptent parmi les constructions les plus emblématiques.

La présente demande porte sur la restauration du gros œuvre fermé de ces trois bâtiments.

L'esprit de cette restauration est de retrouver le caractère pittoresque d'origine de ces trois constructions en leur rendant une meilleure lecture. Les phases d'intervention les plus importantes et intéressantes seront conservées mais les extensions/transformations sans qualité seront supprimées.

## Avis de la CRMS

### **0. Remarques préalables**

#### a) Le parti d'intervention

La CRMS est consciente du fait que le présent avant-projet est à considérer comme une opération de sauvetage portant sur 3 des principaux bâtiments du site. Il a été élaboré en l'absence de projet de réaffectation précis du site et des bâtiments concernés, ceci dans l'objectif d'entreprendre sans tarder des travaux de conservation des bâtiments dont l'état est préoccupant. Si la CRMS peut souscrire au parti de répondre à l'urgence, il est évident qu'il ne facilite pas une réflexion globale sur l'avenir de ces bâtiments. Ainsi, la démolition de certaines extensions sans intérêt de la Grande Tribune va obliger à des travaux provisoires (murer les baies de la façade d'origine contre le vandalisme) dans l'attente d'une nouvelle extension éventuelle et d'un usage précis.

Il convient également de noter qu'à ce stade, les aspects paysagers ne sont pas intégrés à la réflexion, pas plus que la restauration des autres bâtiments situés sur le site et présentant pour certains un intérêt patrimonial évident (cf. évaluation patrimoniale, p.46/73). Il est à espérer que l'appel d'offre en cours pour la réaffectation du site pourra permettre de pallier à cela et que la future occupation du site sera respectueuse de ses qualités patrimoniales.

#### b) Sélection des bâtiments à restaurer

La CRMS s'étonne que le bâtiment d'entrée n'est pas inclus dans la sélection des bâtiments à restaurer en priorité. En effet, ce bâtiment constitue la vitrine et le seul élément visible de l'hippodrome depuis l'avenue Franklin Roosevelt. ***Elle estime, par conséquent, que sa restauration devrait également être intégrée dans la même campagne de restauration que celle des deux tribunes et du bâtiment du pesage ou, du moins, faire partie des interventions prioritaires.***

### **1. Grande tribune**

Construite en 1878, dans un style éclectique inspiré de l'architecture pittoresque néo-renaissance flamande, la grande tribune est le premier bâtiment construit sur le site et qui donne sa pleine raison d'être à l'hippodrome. Il se caractérisait initialement par des escaliers et coursives en bois donnant accès aux gradins, des façades à faux lits de briques blanches et rouges alternés et des corniches débordantes, etc. Le bâtiment a été modifié à plusieurs reprises, surtout par Breydel entre 1941 et 51 (escaliers en béton et galeries sur la façade paddock) puis dans les années 70 (restaurant). Les principales caractéristiques d'origine du bâtiment semblent aujourd'hui avoir disparu mais le système constructif de voussettes entre poutrelles métalliques et ossature en brique d'origine du rez-de-chaussée, assez caractéristique, ainsi que la façade d'origine côté paddock sont toujours présents et quasiment complets derrière les transformations et extensions postérieures.

La grande tribune présente un état de dégradation avancée surtout visible au niveau des peintures et des enduits, des problèmes d'étanchéité au niveau de toutes les toitures plates, le vieillissement des huisseries, l'altération parfois sévère des bétons, des fissures, la corrosion des structures métalliques, la disparition de certains éléments décoratifs des corniches, etc. Les extensions plus récentes sont particulièrement vétustes et délabrées.

Les options de restauration proposées visent à rendre au bâtiment son caractère pittoresque initial avec un maximum de cohérence et de lisibilité ainsi qu'à remédier aux différentes pathologies rencontrées, à restituer les finitions des façades d'origine et à refaire à l'identique les éléments trop endommagés que pour être restaurés. Il est préalablement prévu de démolir toutes les extensions non d'origine, à l'exception des deux escaliers de Breydel considérés par l'auteur de projet comme représentatifs de l'intervention moderniste sur le site et permettant d'accéder à la toiture terrasse.

***La Commission souscrit au principe des options d'intervention proposées par le présent avant-projet et ne s'oppose pas au principe de maintenir ces deux cages d'escaliers en béton parallèlement aux deux tourelles d'escaliers d'origine (dont l'une n'a plus d'escalier). Elle s'interroge toutefois sur la faisabilité de leur restauration étant donné l'état de dégradation très sévère du béton qui les compose et estime que le diagnostic devrait être affiné au moment des travaux. Si le maintien des deux escaliers en béton s'avérait trop compliqué, le traitement des circulations des deux tribunes pourrait faire l'objet d'une réflexion plus poussée, éventuellement garante d'une plus grande homogénéité entre les deux constructions qui sont contemporaines et font partie de la toute première campagne de construction sur le site.***

## **2. Petite tribune**

Comme la grande tribune, elle fut construite en 1878 et présente les mêmes caractéristiques: faux appareillage de briques rouges et blanches, frontons, corniches et rives moulurées, etc. Elle est conservée pratiquement dans son état d'origine et présente des qualités d'authenticité indéniables. Les gradins étaient initialement accessibles par deux escaliers qui ont aujourd'hui disparu tout comme les bancs en bois. Mais la structure en bois ouvragé, la bichromie de la maçonnerie et les frontons à modénatures en bois sont toujours visibles et reflètent le caractère pittoresque des premières constructions de l'hippodrome.

Les seules transformations dont elle a fait l'objet consistent en une petite extension en briques et béton sur la façade latérale, crée par Breydel, et l'ajout d'un escalier en béton devant les gradins ainsi que le percement assez récent de baies au rez-de-chaussée pour y aménager le logement du concierge du golf. La couverture en zinc d'origine a été remplacée par une étanchéité bitumeuse.

A l'instar de la grande tribune, les interventions prévues visent ici aussi, outre la restauration complète de l'enveloppe, à rendre un maximum d'authenticité au bâtiment et à supprimer les transformations dénaturantes ou dépourvues d'intérêt.

Il est prévu, dans ce cadre, de supprimer le logement du concierge et de refermer les nombreuses baies qui ont été percées dans le cadre de son aménagement, de démolir l'annexe latérale ainsi que l'escalier en béton de Breydel et de restituer un nouvel escalier sur chacune des façades. Toutefois, étant donné le manque de documentation suffisante pour permettre une restitution fidèle de ces deux circulations, l'auteur de projet prévoit deux escaliers de facture contemporaine, légers et réversibles. La balustrade en bois des gradins sera refaite sur base des boiseries qui décoraient les verrières latérales de la tribune et dont une petite partie est conservée au bas de la verrière de gauche encore en place. La verrière de droite disparue sera restituée de même que l'un des frontons en bois manquant de la frise décorative.

***La CRMS souscrit à l'ensemble de interventions proposées mais décourage le parti proposé pour les circulations. En effet, les escaliers d'accès aux gradins jouent un rôle visuel majeur dans l'expression des deux façades de la petite tribune.***

***L'installation de structures sommaires à l'emplacement de ces éléments vraisemblablement ouvragés à l'origine induirait une lecture fort appauvries des façades par rapport à leur aspect initial. Dès lors, si cette option a pour volonté et mérite d'éviter le « faux-vieux », elle semble difficilement acceptable en regard de la perte de qualité esthétique et donc patrimoniale qui en découlerait.***

***La Commission demande de réfléchir à une alternative qui permettrait un rendu esthétique plus satisfaisant tout en respectant l'esprit pittoresque des constructions.***

***Une réflexion plus globale sur le traitement des circulation des deux tribunes et visant éventuellement à harmoniser leur traitement pourrait également être menée (cf. ci-dessus).***

### ***3. Bâtiment du pesage***

Deux époques caractérisent ce bâtiment où les jockeys se rendaient pour la pesée avant la course : construit en 1900 dans un style éclectique teinté d'Art nouveau (maçonnerie en briques blanches et rouges, planchers et charpente en bois, toitures en ardoises naturelles, frise décorative en acier, châssis dotés de verres décorés à l'acide, etc.), l'architecte Paul Breydel lui annexe en 1951 une extension moderniste en béton sur pilotis. Les panneaux d'affichage et la structure d'origine en métal et fonte révèlent encore le caractère fonctionnel de cette construction. A l'intérieur, les éléments les plus significatifs conservés sont principalement localisés au rez-de-chaussée: carrelages de sol, moulures, cheminées, lambris, etc.

Les principaux désordres constatés dans ce bâtiment sont d'ordre structurel : l'ensemble du bâtiment a bougé, ce qui a provoqué fissures et gonflement à plusieurs endroits. Le principal problème est localisé sur la façade nord-ouest : façade arrière côté paddock et consiste en un basculement des angles du bâtiment, des fissures importantes et une déformation des baies.

Ces désordres sont causés principalement par un affouillement du sol suite à un égouttage défectueux et sont accentués par la mise à nu des fondations et par des fuites et infiltrations en toiture. La mise à nu des fondations résulte du fait que le niveau de sol à l'intérieur du bâtiment du pesage est beaucoup plus haut qu'à l'extérieur.

Le projet de restauration vise à remédier aux différentes pathologies observées et aux causes des problèmes structurels rencontrés. Il est prévu de stabiliser la situation existante, plutôt que de redresser les façades, et de reprofiler le talus en rajoutant des terres de manière à remédier à la mise à nu des fondations et de rétablir une poussée.

L'extension de Breydel étant à la fois facilement identifiable par rapport au bâtiment d'origine et très représentative de son époque de construction, l'auteur de projet propose de la conserver et de la restaurer à l'identique de sa situation d'origine (restitution de châssis en acier et de la balustrade métallique notamment), à l'instar du reste de la construction, dont l'enveloppe sera également restaurée et restituée dans sa situation initiale. A noter que la restauration et la repose de la lanterne en bois (actuellement posée dans le jardin) au-dessus de la tourelle sont prévues.

La petite extension latérale datant du début du siècle et imitant la construction initiale mais peu pérenne et ne présentant pas de qualité particulière sera par contre démolie afin de rendre une meilleure lecture au bâtiment.

Des vitrages plus performants sur le plan thermique et de la sécurité sont, par ailleurs, prévus en remplacement des simples vitrages d'origine dans l'ensemble du bâtiment.

Il est également proposé de modifier la composition du châssis bombé de la partie moderniste du bâtiment : deux ouvrants seraient ajoutés par rapport à la situation d'origine afin de permettre la ventilation et améliorer l'occupation des lieux. Pour cette partie du bâtiment, la résistance du vitrage serait adaptée à la résistance thermique actuelle des murs. En fonction de l'affectation, on pourrait alors envisager de doubler les châssis en acier existants par un deuxième châssis intérieur.

***La Commission souscrit à l'ensemble des propositions formulées pour la restauration de ce bâtiment, à l'exception de la nouvelle partition proposée pour le châssis en acier de l'extension moderniste car la motivation de cette intervention semble sans fondement.***

***En effet, le châssis d'origine tel qu'on le voit sur les documents d'époque, semble déjà bel et bien présenter des divisions correspondant à des parties ouvrantes permettant la ventilation des locaux. La Commission plaide donc pour une restitution à l'identique de cet élément en lui conservant son caractère strictement épuré, très caractéristique du style moderniste, sans y ajouter de divisions supplémentaires.***

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copies à :

- A.A.T.L. – D.M.S. : M. Ph. Piéreuse et A. Autenne, et par mail à Mmes M. Muret, L. Leirens, N. de Saeger et M. H. Lelièvre
- A.A.T.L. – D.U. : M. Fr. Timmermans
- Bureau Origin