

Service public régional de Bruxelles
Monsieur Th. WAUTERS
Directeur
Bruxelles Développement Urbain
Direction des Monuments et Sites
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1
B – 1035 BRUXELLES

V/Réf. : BC/2311-0004/45/2015-204PU
N/Réf. : AVL/KD/UCL-3.26/s.572
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : UCCLE. Hippodrome de Boitsfort.
Elaboration du schéma directeur dans le cadre du projet Drohme.
(Dossier traité par M. B. Campanella – D.M.S.) - Avis de la CRMS.

En réponse à votre courrier du 17 juin 2015 sous référence, réceptionné le 17 juin, nous vous communiquons **les remarques et les recommandations** émises par la CRMS en sa séance du 8 juillet 2015, concernant l'objet susmentionné.

La CRMS est interrogée sur le Schéma Directeur étudié pour le site de l'Hippodrome de Boitsfort, à Uccle, suite à sa présentation au Gouvernement par la société Drohme Invest, filiale de VO Group. En effet, le site concerné par le projet est classé et entièrement compris en ZICHEE. Par ailleurs, des parties du site sont inscrites en zone NATURA 2000. Au PRAS, trois affectations se partagent le site : la plus grande est la zone forestière, l'anneau de l'ancien hippodrome est indiqué en zone d'espaces verts destinés à accueillir des activités sportives. Enfin, une partie du site bordant la chaussée de la Hulpe est située en zone d'équipements.

Le dossier introduit par le demandeur comprend les informations suivantes :

- un historique du site et des projets de restauration,
- une description du site dans son état actuel,
- les différents éléments légaux influençant la gestion du site,
- la description du projet y compris via des plans d'aménagement du site,
- les options d'intervention dans différents domaines sociaux et environnementaux,
- un calendrier prévisionnel,
- la budgétisation du projet.

A la demande de la DMS, le dossier a été complété par des plans de format A0 pour les principales cartes illustrant le projet (pp. 11, 14, 26, 29, 45 et 46).

A ce stade, le projet permet de comprendre l'ensemble des aménagements prévus ainsi que les relations qui existent entre eux et avec leur contexte.

Synthèse de l'avis de la CRMS

La CRMS approuve les grandes lignes du projet de Schéma Directeur tout en émettant certaines recommandations et suggestions de manière à adapter plus aisément celui-ci aux conditions de conservation du site classé et de la zone Natura 2000 ainsi qu'aux prescriptions prévues par le PRAS.

Ses conseils vont dans le sens du principe adopté par le Schéma Directeur, à savoir : regrouper au maximum dans la zone d'équipement les activités les plus attractives, exigeant les infrastructures les plus lourdes. Cette manière de procéder permettrait à la fois d'en favoriser l'accès par le plus grand nombre mais aussi de préserver les zones forestières qui demeurent fragiles et difficiles à sécuriser. Par ailleurs, un tel principe permettrait aussi de maîtriser davantage la gestion paysagère et d'alléger les procédures d'obtention de permis, ce qui constitue un atout important. Par conséquent, la Commission suggère de poursuivre l'étude de l'implantation de certains équipements et activités, conformément aux propositions qu'elle effectue ci-dessous. Sa réflexion s'est aussi portée sur la question des parkings qui ne peuvent à aucun prix être étendus en zone forestière.

La Commission demande également de préciser l'impact de certaines activités sur le site et, en particulier, des nouveaux bâtiments à construire. **De manière générale, on veillera à implanter les constructions en « dur » uniquement dans la zone d'équipement.**

Par ailleurs, la CRMS considère également que les bâtiments dont l'enveloppe est en cours de restauration actuellement par la Région doivent faire l'objet d'une reconversion prioritaire. En effet, certains d'entre eux, comme la grande tribune, présentent des volumes conséquents, capables d'accueillir des équipements relativement lourds, comme l'horeca indispensable à accueillir les groupes qui suivront les activités pédagogiques et de loisir.

La Commission se tient à la disposition des demandeurs et des différentes parties intéressées pour discuter de vive voix de ses remarques et suggestions.

L'arrêté Royal du 2 décembre 1959 classe comme site l'ensemble de la Forêt de Soignes dont l'Hippodrome de Boitsfort. Une partie du site a également été désignée Zone Natura 2000. Au PRAS, trois affectations sont représentées : zone forestière, zone d'équipements d'intérêt collectif et zone de sports et loisirs de plein air. L'ensemble est également repris en ZICHEE.

Après avoir attentivement examiné le dossier en sa séance du 24 juin 2015, la Commission royale des Monuments et des Sites émet les recommandations et remarques suivantes sur le projet de Schéma Directeur :

1. AVIS SUR LES GRANDES LIGNES DU PROJET

La reconversion du site en lieu attractif, abritant des activités collectives et de sensibilisation à l'environnement autour du thème de la forêt est positive car elle contribuera à redonner un sens aux infrastructures existantes qui témoignent de la vocation première du site, à savoir un hippodrome installé en lisière de la forêt.

Le point 4.1.1. du Schéma directeur évoque la protection du site par classement. Il serait utile de reprendre in extenso les conditions particulières de protection de manière à préciser cette protection.

De même, le point 4.1.2. concerne les arbres repris à l'inventaire scientifique des arbres remarquables. Le document mentionne les 18 arbres positionnés dans Brugis, mais 3 arbres supplémentaires sont inscrits à l'inventaire et à l'inventaire national, sans être positionnés. Certains arbres ont été abattus mais non replantés contrairement aux conditions de délivrance des PU avant la concession obtenue par VO Group. Ce fait explique en partie le projet de nouvelles plantations, notamment dans l'espace occupé par le golf. La CRMS préconise une réflexion en étroite collaboration avec la DMS sur la question des nouvelles plantations (voir ci-dessous).

Le développement du projet et des activités événementielles qu'il sous-tend implique la restauration et/ou la reconversion de bâtiments existants ainsi que la création de nouvelles infrastructures et le développement d'activités, y compris dans la zone forestière. Le choix des bâtiments à conserver, à réaffecter et à restaurer est fonction de leur date de construction (voir étude préalable), ce qui permet de retrouver une certaine cohérence historique.

Les nouveaux bâtiments devraient évidemment présenter une aussi grande qualité et miser sur leur rapport évident au contexte paysager comme garant de leur caractère et de leur qualité.

Pour ce qui concerne les bâtiments existants, trois d'entre eux (la Grande tribune, la Petite tribune et le Pesage), identifiés comme les plus significatifs selon une étude préalable bien documentée, font actuellement l'objet d'une restauration partielle, à l'initiative de la Région. En l'attente d'un programme de reconversion adapté à la configuration de ces édifices, les travaux en cours portent uniquement sur la restauration de leurs enveloppes extérieures.

Vu l'investissement important consenti par la Région pour valoriser le site à travers ces restaurations soignées, il apparaît nécessaire de s'attacher prioritairement à la reconversion de ces édifices majeurs. En effet, outre le fait que ces bâtiments présenteront d'emblée un caractère remarquable et un aspect assez démonstratif, ils comportent de nombreux atouts :

- de par leurs dimensions et leur structure en béton, certains d'entre eux peuvent accueillir des infrastructures relativement lourdes de type Horeca, aptes à recevoir des collectivités puisque le site aurait une vocation pédagogique, qui pourraient d'emblée servir de « locomotive » au projet Droh!me.
- l'échelle et l'architecture expressive des bâtiments en voie de restauration, directement liées à l'identité des lieux, en font des édifices emblématiques et attractifs, autour desquels le public se dirigera naturellement, même si le site est complété par de nouvelles réalisations ou par des attractions variées.
- Ces bâtiments sont tous situés dans la partie du site recouverte par la zone d'équipement du PRAS, zone qui, de par sa localisation le long de la chaussée de la Hulpe, sera aussi la plus fréquentée par le public.

Par conséquent, la CRMS considère le réinvestissement de ces édifices comme une réelle priorité du projet qui devrait s'attacher, avant toute chose (eu égard à ce site protégé), à redonner un sens aux édifices que la Région aura contribué à remettre en valeur en assurant la restauration matérielle de leur aspect global.

Ce parti général est d'autant plus pertinent que, au stade du Schéma directeur à l'étude, il est (notamment) prévu d'investir la toiture de la Grande Tribune (soit par le biais d'escaliers de type Beaubourg courant le long de la façade, soit par une tour d'accès spectaculaire). Cette hypothèse n'est pas envisageable sans s'intéresser préalablement aux potentialités qu'offre la structure actuelle et sans privilégier sa réutilisation le plus intelligemment possible. En l'état actuel du dossier, la CRMS émet donc des réserves sur l'utilisation de la toiture terrasse comme proposé.

Pour ce qui concerne les nouvelles infrastructures et/ou activités, elles sont dispersées sur le site, y compris dans des zones fragiles ou problématiques, comme les zones forestières.

Plusieurs équipements ou activités sont prévus dans ces dernières (dont le parking principal : voir ci-dessous : intégration paysagère) :

- C'est le cas, notamment, de la Maison de la Forêt qui occuperait une superficie de 500 m² pour sensibiliser le public à la préservation de l'environnement et à la promotion du développement durable. Elle serait construite en zone *non aedificandi*, ce qui semble contradictoire par rapport aux objectifs poursuivis. En effet, en zone forestière, une telle implantation est difficilement envisageable (même pour 15 ans), tout comme la création d'un point Horeca. La réflexion devrait donc être poursuivie sur ce point (à la fois sur l'implantation, la superficie et la forme).
- C'est également le cas de l'aire animalière et du refuge de 100 m². Une superficie aussi réduite semble être difficilement opérationnelle. Dans ces conditions, une autre implantation ne pourrait-elle être étudiée ?

- Les cultures de démonstration gagneraient à être localisées près du restaurant bio et non en zone forestière, pour plus de cohérence.
- Le parcours des cimes est également prévu en zone forestière et en zone Natura 2000. Toutefois, l'option illustrée par le Schéma directeur serait mise en oeuvre uniquement à l'aide de filets et de cordages, un parti respectueux des arbres et réversible s'il est mis en oeuvre de manière adéquate. Une mise en sécurité de cette partie de la forêt sera cependant nécessaire ce qui suppose la prise en charge de sa gestion par Droh!me pour la durée de la concession (contrairement aux autres zones forestières, comme par exemple la portion située entre l'anneau et la drève du Caporal). Le parcours de cimes pourrait également intégrer le « logement insolite » (actuellement localisé entre les deux anneaux, dans une des portions les plus difficiles à sécuriser de la zone forestière). Pour plus de cohérence et en raison de cette utilisation particulière, la CRMS proposerait de retirer cette portion de forêt de la zone Natura 2000 — en échange de la portion de forêt située entre les deux boucles de la piste . En effet, il serait prévu de tailler et d'abattre de nombreux arbres dans cette zone de forêt bicentenaire dans le but de prolonger le terrain de golf et pour réaliser une pièce d'eau. Il est toutefois impossible de sécuriser ces arbres majestueux devenus fragiles. Et si l'abattage de ce massif devait être envisagé, ce ne serait qu'au profit de la régénération de la forêt.

Partant, la Commission propose de le conserver en l'état, car il constitue un aspect remarquable du site. On procédera éventuellement à sa mise en défense d'une manière judicieuse et réfléchie, afin de conserver une des belles caractéristiques paysagères du site dont ce massif constitue un des fonds de perspective.

Les zones forestières continueront probablement à être gérées par Bruxelles Environnement selon le Code forestier mais ce point mérite d'être approfondi. En tout état de cause, on comprend aisément qu'il ne sera pas possible de garantir la sécurisation de larges zones forestières fréquentées par un public important.

C'est la raison pour laquelle **la CRMS privilégie l'implantation des infrastructures bâties dans la zone d'équipement**, ce qui permettrait leur localisation stratégique dans la zone la plus fréquentée et la plus aisément accessible. Sur un plan très pratique, ce parti autoriserait d'ailleurs aussi une maîtrise des délais d'octroi de permis qui semblent sous-évalués. De manière générale et idéalement, **toute construction édifiée en dehors de la zone d'équipement du PRAS devrait être réalisée en structure légère, y compris dans la zone verte dévolue aux activités sportives.** Ces constructions seraient aisément démontables et ne pas nécessiter d'altération irréversible du site protégé (même si les impétrants et raccordements nécessiteront des travaux souterrains).

2. AVIS SUR LES AUTRES AMÉNAGEMENTS

- Un espace de méditation serait envisagé à proximité du croisement des drèves du Comte et du Caporal, entre la zone la plus fréquentée et la Forêt. Il devrait s'agir d'aménagements légers et réversibles, localisés de préférence sur les parties minéralisées du site.

- La création d'un Belvédère des Cimes, servant de point focal, pourrait apporter au site une attraction supplémentaire et signaler le Melting Park dans son environnement. Le principe est acceptable pour autant que la volumétrie de la tour demeure efflanquée et élégante. Etant donné le succès que reportera ce belvédère, notamment auprès des groupes, on veillera toutefois à l'implanter dans une zone très facilement accessible, par exemple dans le massif forestier situé à proximité du grand parking, ce qui permettrait d'avoir une vue à la fois sur la forêt mais aussi sur le tissu urbain environnant.

- Le Golf serait maintenu en place et complété par d'autres activités, ce que la CRMS encourage car cela permet de soulager les zones forestières. La zone de sport et de loisirs collectifs peut, en effet, accueillir, des événements temporaires (du côté de la Grande Tribune) ou des activités éducatives pour autant qu'elles respectent les conditions de conservation du site classé et soient de préférence localisées dans les zones déjà minéralisées.

- La signalétique générale qui sera développée sur le site mérite une étude en soi, de préférence en cohérence avec celles déjà développées par Bruxelles Environnement.

3. LA GESTION DE L'ENVIRONNEMENT

L'entièreté du site étant classé, la CRMS attache une attention particulière à ce point. **Cette question recouvre le traitement paysager** — c'est-à-dire l'intégration du site dans la forêt de Soignes et son inscription dans le paysage urbain (chaussée de la Hulpe). **Elle englobe aussi la question des accès et des parkings** (impact visuel et matériel depuis l'extérieur du site et depuis l'intérieur).

- la gestion des zones forestières : voir ci-dessus. En raison des aspects liés à la sécurité, les aires de jeux devraient être localisées dans et à proximité du Village des Paris ou dans la zone sportive. De même que les expositions et événements temporaires comme les Jardins de l'Europe devraient être rapprochés de la partie la plus exploitée du site (voir ci-dessous).

- La gestion paysagère nécessitera un travail fin sur les lisières, qui seront différenciées selon que la limite est matérialisée par la forêt, la chaussée de la Hulpe ou encore les parkings. Cette réflexion pourrait, par exemple, se matérialiser par des prescriptions de lisières garantissant, du côté de la chaussée de la Hulpe, une masse végétale renforçant l'idée de « Porte de la forêt de Soignes ».

- Un aménagement de la zone boisée du Village des Paris est également prévu, où serait créé un 'espace vert aux ambiances de parc' intégrant des lieux d'exposition en plein air. Il serait toutefois judicieux de canaliser le public selon un parcours à étudier plutôt que de favoriser sa dispersion et le piétinement du pied des arbres sous peine de voir ceux-ci disparaître petit à petit. L'ouverture de vues et de dégagements veillera à préserver les taillis et arbustes. Les Jardins de l'Europe pourraient éventuellement y être greffés, de manière à rapprocher ce lieu qui sera très fréquenté des accès principaux de la chaussée de la Hulpe.

- Le plan des plantations : il est seulement évoqué à ce stade et mérite une étude approfondie, en collaboration avec la DMS pour ce qui concerne les déficiences relevées dans le respect des permis d'abattages délivrés avant l'arrivée de Droh!me Invest (les conditions de replantations n'ont pas été respectées). L'objectif poursuivi sera de maintenir des arbres de première grandeur, isolés ou en petits groupes, tout en dégagant de longues perspectives ouvertes permettant de découvrir l'ampleur du site. L'impact de l'ancienne pépinière régionale, située dans l'anneau central, mérite d'être évalué et d'être pris en compte dans le projet, peut-être pour y développer des activités ludiques ou éducatives.

- De nombreux accès au site sont prévus. On ne précise toutefois pas si le site sera ouvert la nuit ou fermé (ce qui conditionnera le traitement des accès). Par ailleurs, le projet confirme des chemins existants mais spontanés, qui n'ont pas de statut légal. La Commission demande de ne pas les adopter systématiquement mais de vérifier leur nécessité, en particulier du côté de la forêt. En tout état de cause, la confirmation de ces « nouveaux » chemins nécessite un arrêté du Gouvernement (le Schéma Directeur ne suffit pas). On veillera aussi à ne pas oublier les cavaliers, eu égard à la vocation première du site. Des connexions pourraient être établies avec les sentiers réservés aux cavaliers dans le schéma de structure de la forêt de Soignes et des aménagements/activités prévus pour les accueillir en toute sécurité en bordure du massif forestier.

- La gestion des parkings : le projet étant ambitieux, il prévoit un accroissement du nombre d'emplacements dans le grand parking — alors que, légalement, le parking est interdit dans le site classé et en zone forestière.

On pourrait tolérer la superficie qui, de fait, est aujourd'hui utilisée en parking. Mais le projet prévoit son extension au détriment de la zone encore boisée. Cette extension ne pourra que fragiliser davantage les arbres environnants et amener au dépérissement d'une zone bien plus importante de la

forêt, ce qui n'est pas envisageable. La CRMS demande de ne pas dépasser la superficie existante du parking et de traiter ses lisières en défense et de manière paysagère. Par contre, elle estime, en compensation, que l'on pourrait conserver les 100 emplacements qui existent aujourd'hui dans le parking du golf. Ceci permettrait de limiter les emplacements du grand parking (P1) à 350.

La tarification des emplacements de parking sera étudiée de manière à ce que les parkings gratuits des riverains et ceux de la forêt (drève du Comte) ne pâtissent pas de l'affluence des visiteurs de Drogenbos. Un parking pour poids lourds est également prévu dans la zone logistique : l'intégration de ce parking sur le site et le cheminement emprunté par ces poids lourds seront soigneusement étudiés, en particulier du côté de la lisière et de l'accès, en bordure de la chaussée de la Hulpe.

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

A.VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie à : B.D.U. - D.M.S. : Monsieur B. Campanella.