

BRUXELLES URBANISME ET
PATRIMOINE
DIRECTION MONUMENTS ET 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 2311-0004/57/2015-434
N/réf. : AA /UCL-3.26/s.610
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : UCCLÉ. Hippodrome de Boitsfort – chaussée de la Hulpe, 53a. Aménager un parc de loisirs actifs afin d’y développer des activités culturelles, sportives, éducatives, de détente et en lien avec la nature *Dossier traité par B. Campanella, M. Kreutz, P.-Y. Lamy*

En réponse à votre courrier du 11 septembre 2017 sous référence, reçu le 12 septembre 2017, nous vous communiquons **Pavis conforme favorable sous d’importantes réserves** formulé par la CRMS en sa séance du 4 octobre 2017, concernant l’objet susmentionné.

ETENDUE DE LA PROTECTION

L’Hippodrome de Boitsfort fait partie du site de la Forêt de Soignes, classé par Arrêté Royal en date du 02.12.1959.

HISTORIQUE DU DOSSIER

- Un projet de Schéma Directeur décrivant le projet de 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 a 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.
- Plusieurs demandes d’installations temporaires (containers, chapiteaux, clôtures et sculpture pour l’accueil du public) ont été introduites (16/PFU/569574 ; 557435 ; 569574 ; 584169 ; 585196 ; 585940 ; 599045 ; 61124 ; 607692 ; 610293 ; 615711 ; 629646 et 649941) de manière à permettre l’exploitation du site avant aménagement. Trois demandes d’installations temporaires ont également été introduites par un prestataire privé pour l’organisation des Terrasses de l’Hippodrome (16/PFU/564097 ; 592488 ; 627307).
- Deux PU ont été délivrés à Drohme Invest pour l’abattage de 11 puis 14 arbres dangereux avec replantation (16/PFU/577050 ; 627003).
- Un permis a 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).
- Drohme Invest a, de manière complémentaire au présent dossier, déposé une demande de démolition de 6 bâtiments (16/PFU/582779). Ce dossier est toujours en cours d’instruction. La demande devrait être reformulée par Drohme qui semble vouloir à présent conserver plusieurs bâtiments parmi les 6 visés.
- Dans le cadre de l’instruction de la demande principale de réaménagement du site, un premier avis de principe a été délivré par la CRMS en séance le 01.06.2016.
- Une étude d’incidences a été réalisée par la Société Aries, dont le rapport final a été transmis le 21.08.2017. Suite à cette étude d’incidences, Drohme a introduit des plans modifiés (projet amendé) le 25.08.2017.

OBJET DE LA DEMANDE

La demande a pour objet la première phase de 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. Elle s’inscrit dans 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. D'autres demandes de permis doivent compléter cette demande : cf infra.

Le projet vise deux objectifs principaux : l'accueil d'un large public familial auquel 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.

La demande consiste effectivement en :

Pour le projet amendé, cette demande consiste en :

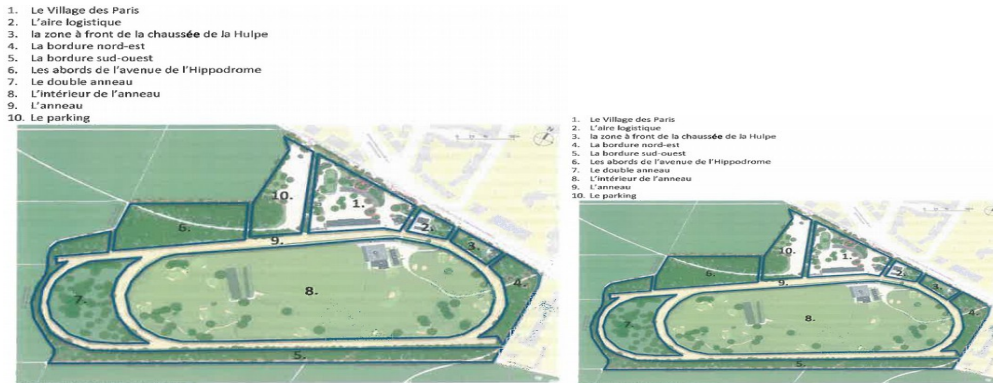
- le réaménagement du Village des Paris en espace d'accueil
- la transformation du bâtiment de la Grande tribune en salles polyvalentes, point d'information, bureaux accessoires (Drohme) et commerces
- la transformation du bâtiment du Pesage en brasserie
- la transformation du rez-de-chaussée de la Petite 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 (l'un pour le public, l'autre pour le personnel) avec démolition d'une mini annexe
- le réaménagement de l'espace logistique et la construction du carport
- la déviation de l'accès à la zone logistique
- la création d'un parking de 27-46 places + 8 places pour deux roues motorisés au niveau de l'entrée 53A chaussée de la Hulpe
- le réaménagement d'un verger
- la transformation et extension de l'ancienne 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 (relocalisation)
- 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, une cahutte, 2 terrains multisport, des espaces de fitness multigénérationnel, des blocs d'escalade 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 329-405 places + 40 places pour deux roues motorisés avec extension de 72 places
- l'aménagement des abords
- l'abatage d'arbres
- la plantation de nouveaux arbres et autres plantations
- l'installation temporaire d'un chapiteau ou d'infrastructure pour accueillir des activités temporaires.
Ex: La terrasse O².

D'un point de vue paysager, l'ambition décrite par les auteurs du projet est de :

- Préserver et magnifier l'effet de lisière du site par rapport à la Forêt de Soignes. L'anneau forme une clairière artificielle. Les aménagements et plantations doivent renforcer la profondeur de la lisière.
- Renforcer la diversité floristique et faunistique des milieux forestier et herbacé, à la fois par les plantations et par la création de zones humides temporaires (fossés, noues) qui ne sont pas présentes actuellement sur le site.
- Révéler le caractère paysager historique : paysages de parcs et jardins, et le caractère hippique de l'aménagement d'origine.
- Remettre en évidence les bâtiments historiques du site, rénovés en ce qui concerne l'enveloppe par la SAU. Le plan lumière intègre cet objectif.

Le projet est découpé en 10 zones d'aménagement (voir figure ci-dessous). L'intention est de concentrer les activités à fort impact dans le secteur nord-est. De nombreux bâtiments existants, dont les plus emblématiques, sont intégrés au projet. D'autres ne font pas l'objet d'interventions dans la présente demande de permis mais

vont être aménagés dans un second temps car il est prévu de les utiliser. Le retour d'activités encadrées et sécurisées sur le site devrait mettre un point d'arrêt à sa lente dégradation, observée depuis plusieurs années.



Le dossier amendé comprend une description des poches, zones du site qui font l'objet d'un aménagement sur base de demandes de PU séparées, qui n'ont pas encore été introduites.

Ne sont pas repris dans la demande et feront l'objet de demandes de PU ultérieurs :

- L'aménagement d'une zone de méditation (dojo)
- La construction du belvédère des cimes
- L'aménagement du parcours d'accrobranches et du bâtiment d'accueil
- La reconstruction ou restauration du bâtiment 14 'bar des hawaïens' annexe du pesage
- L'aménagement de la plaine de jeux régionale
- Le réaménagement du golf dans l'anneau central
- La grange
- Les anciennes écuries
- Le bâtiment d'entrée

AVIS

La CRMS souscrit au développement d'activités à destination d'un large public familial et à la qualification du site de l'hippodrome comme porte d'entrée de la Forêt de Soignes, tel que le prévoit le Schéma Directeur de la Forêt de Soignes. Elle se réjouit que les bâtiments emblématiques du site aient été restaurés dans les règles de l'art, qu'ils aient retrouvé leur lustre d'antan et qu'une nouvelle vie puisse leur être donnée.

Vu la situation particulière du site, classé car faisant partie du site classé de la Forêt de Soignes et largement couvert par la Zone Natura 2000, la CRMS souscrit tout particulièrement aux activités en lien avec la nature. Elle apprécie la qualité du RIE et adhère à plusieurs amendements apportés suite à celui-ci car ils sont de nature à réduire l'impact négatif du programme sur le site, en concentrant les activités et infrastructures ayant le plus d'impact sur l'environnement du côté de la Chaussée de la Hulpe. Ainsi, la CRMS se réjouit des modifications suivantes :

- Déplacement de la maison de la forêt en bout de piste pour ne plus devoir l'implanter au sein du massif ;
- Abandon de la création d'une zone de jeux dans le double anneau ;
- Maintien de la zone d'espace vert à l'arrière de la grande tribune, avec une plantation complémentaire de trois tilleuls ;
- Abandon du parking au sein de l'anneau et création d'un parking principal et regroupement de parkings secondaires en bordure de la Chaussée de la Hulpe ;
- La lisière sud n'est plus créée aux dépens du massif forestier mais bien en réalisant des plantations au sein de l'anneau principal ;
- l'ajout d'activités et d'éléments de décors liés au milieu équestre, important vu l'histoire du site (jeux le long de la piste, plaine de jeux régionale, activités poneys).

Toutefois, malgré ces amendements et malgré la volonté de grouper les activités engendrant le plus de nuisances pour l'environnement du côté de la Chaussée de la Hulpe, **la CRMS juge encore le programme trop invasif pour le paysage et l'environnement (site classé et protection Natura 2000)**. En outre, **l'ensemble des aménagements demandés fait la part belle aux activités ludiques et récréatives, mais celles-ci ne sont pas nécessairement en lien avec la nature, ce que la CRMS déplore. La fonction d'éducation à la forêt est peu aboutie et marginale**. L'une des ambitions du projet Drohme est pourtant de répondre aux attentes des Bruxellois en matière d'espaces verts et de détente et à la sensibilisation des citoyens à la nature. 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.

La CRMS formulera ses remarques spécifiques ci-après, zone par zone, intervention par intervention.

PERMIS À POCHE, SCHÉMA DIRECTEUR, RIE

La CRMS ne soutient pas le choix d'un permis à poches tant les interactions entre les différents lieux et activités sont étroites et interdépendantes. Le plan paysager, le rapport d'incidences et le fonctionnement du site ont été élaborés tenant compte de l'ensemble des aménagements. Mais l'analyse globale du projet demeure difficile dès lors que certaines « poches », de large emprise, sont exclues du périmètre. Dans l'état du dossier, et malgré le complément à la note d'intention ajouté au dossier, certaines poches restent encore floues. Par ailleurs, **la CRMS continue de regretter que le projet n'ait pas été conçu à l'issue de l'approbation d'un schéma directeur ainsi qu'elle le préconise**. Ce dernier est resté à l'état de projet tandis que le dossier de permis s'est construit parallèlement, avec la difficile méthode des poches.

Le présent avis de la CRMS n'engage donc pas et ne lie aucunement cette dernière sur les demandes à venir, qu'elles visent les autres poches (aménagement d'une zone de méditation (dojo), construction du belvédère des cimes, aménagement du parcours d'accrobranches et du bâtiment d'accueil, reconstruction ou restauration du bâtiment 14, aménagement de la plaine de jeux régionale, réaménagement du golf dans l'anneau central, ...) **ou d'autres éventuelles futures demandes** (ex la grange, les anciennes écuries, ...).

La CRMS demandait dans son précédent avis que l'aspect du contrôle et du gardiennage soit connu (convention Drohme-BE) et concerté avec la police. En l'absence d'un contrôle social urbain traditionnel, et tenant compte de la spécificité de certains équipements, elle craignait le risque de voir l'apparition de clôtures et autres dispositifs, en contradiction avec l'aménagement projeté. **Le site et les aménagements ne seront pas clôturés. La CRMS s'en réjouit et défend toujours l'option que le site reste ouvert.**

Enfin, **la CRMS demande que le RIE soit ajusté à la dernière mouture du projet, pour évaluer justement les impacts et incidences des choix actuels.**

MOBILITÉ

En terme de mobilité, la CRMS s'inquiète de l'impact occasionné par le panel d'activités engendrées par les infrastructures/aménagements pérennes sur lesquelles elle doit se prononcer et par le nombre d'activités temporaires et éphémères prévues (voir dans le RIE le type et le nombre estimé d'activités temporaires susceptibles d'avoir des incidences sur la valorisation du site et des bâtiments). Le permis d'environnement servira de cadre à l'exploitation du site. **Non compétente en matière de mobilité, la CRMS ne se positionne pas sur la problématique mais invite à ne pas négliger cet aspect du dossier et, dans ce cadre, à veiller au plus grand respect du bois de la Cambre classé, et des quartiers riverains à prédominance résidentielle**. Avec les activités actuellement organisées, bien inférieures aux ambitions du projet, le Bois de la Cambre souffre déjà de problèmes de parking sauvage et la chaussée de la Hulpe est régulièrement engorgée.

PLAN PAYSAGER

La CRMS rappelle que l'ensemble est classé comme site lié à la forêt de Soignes. C'est donc bien l'aspect paysager, dans ses diverses composantes (esthétique, d'usage, écologiques, historiques, environnementales, ...) qui prévaut. Ceci n'apparaît pas suffisamment dans le dossier. Il y manque une

vision paysagère globale traduite dans un schéma directeur. La CRMS souhaite toujours ce document de base.

La CRMS rappelle que la réussite du projet suppose cette vision d'ensemble, misant 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 l'intégration paysagère du projet. En ce sens, certains amendements du projet sont néanmoins très positifs (plantation d'arbres, dégagements/rétablissements de vue, abandon de certaines infrastructures dans le double anneau, mise en valeur de la partie « parc » qui longe la chaussée de la Hulpe, aménagement d'une drève piétonne le long du parking,...).

La convention de collaboration entre Drohme et Bruxelles Environnement n'est toujours pas disponible. Cela pose question quant à la gestion de certains aménagements prévus (lisières, maison de la forêt, ...). **Concernant l'entretien des aires engazonnées, la CRMS s'interroge sur l'opportunité d'exporter les produits de tonte ; puisque l'entretien est fréquent, la CRMS recommande une tonte-mulching.**

L'entrée principale et la lisière chaussée de la Hulpe

La CRMS insiste pour renforcer l'effet de lisière tout au long de la chaussée de La Hulpe. Seule l'entrée principale doit se dégager et constituer un appel au nouveau lieu. Les autres entrées devant garder un aspect d'accès forestier.

Dans tous les cas, la CRMS s'oppose aux cloisonnements de parcelles qui réduisent les longueurs de vue du site paysager et morcellent l'ensemble en le « lotissant ». Elle demande le traitement de ces zones de sorte qu'il ne soit pas nécessaire de les cacher de cette manière. Il n'est pas acceptable dans le réaménagement global du site de créer des zones « visibles » et des zones « à cacher » (risques de chancres). Les lisières doivent être reconstituées de manière homogène et dense, dans le respect des essences forestières en maintenant des ports paysagers libres, dans l'esprit des lisières. .

Signalétique

La signalétique (bornes, panneaux) et le mobilier (bancs, tables de pique-nique) ont été revus pour allier le style de la Forêt de Soignes et une identité propre au site de l'Hippodrome. Les promoteurs mentionnent leur volonté de s'insérer dans le Schéma Directeur de la Forêt de Soignes qui prévoit que l'Hippodrome soit une entrée majeure. Elle doit être traitée en cohérence avec le reste du site. **La CRMS demande qu'il soit tenu compte de ce souci de cohérence et d'intégration dans les développements à venir, notamment dans les choix à faire pour les jeux de la plaine de jeux régionale. On veillera à une intégration des dispositifs au remarquable environnement naturel (éviter le synthétique, opter pour des matériaux et tonalités naturelles, profiter du relief existant,...)**

Le plan Lumière

La CRMS demande de respecter les cycles jour/nuit et de respecter le paysage naturel nocturne. Dans tous les cas, elle demande de renoncer à l'éclairage de la lisse en Zone Natura 2000. Tout comme pour les parcs classés, elle n'autorise que les éclairages fonctionnels, légers et doux liés à l'usage des bâtiments. Elle demande de renoncer à tout type d'éclairage coloré et/ou à effets spéciaux. Elle demande également de considérer les bâtiments dans leur totalité et de ne pas créer d'effet tendant à accentuer certains éléments architecturaux plutôt que d'autres. Dans la mesure du possible, elle demande le maintien d'un moment minimum de nuit tel que l'extinction de la lumière de minuit à 5h du matin.

REMARQUES, ZONE PAR ZONE

1. LE VILLAGE DES PARIS



A. L'entrée principale et les cheminements

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, n'a pas fait l'objet d'attention particulière dans le dossier. Rien n'est prévu pour ce dispositif d'entrée. Il s'agit pourtant de l'appel principal vers le nouveau lieu depuis la ville. **La CRMS demande d'intégrer le bâtiment à la réflexion et de se préoccuper de sa restauration et de ses abords tenant compte de sa localisation stratégique et de son statut d'entrée principale. Il s'agit de lui conférer un véritable statut d'entrée et de le distinguer du reste de la bordure de la chaussée de la Hulpe où la lisière doit être rétablie.**

Parmi les matériaux utilisés, la note explicative signale des graviers pour l'«Axe central de liaison» et les «Chemins et aire de circulation piétonne». **La CRMS souhaite être informée de la ou des techniques d'entretien des graviers, notamment pour l'élimination des végétaux indésirables et demande, dans tous les cas, d'opter pour des traitements non nocifs pour l'environnement (Zero phyto). La CRMS s'interroge en outre sur le choix de ce matériau par rapport aux accès PMR.**

B. Le pesage et ses abords

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. **La CRMS souscrit à cette nouvelle affectation et recommande de veiller au maintien des nombreux éléments de décors intérieurs d'origine du rez-de-chaussée, à leur restauration et restitution si il y a lieu. La CRMS demande que le traitement des grilles de ventilation dans les impostes des châssis de la façade N-E soit étudié afin de les faire se confondre avec les vitrages (couleur neutre et sombre) plutôt que de retenir une couleur identique à celle des menuiseries. La CRMS demande, dans la mesure du possible tenant compte de la présence de mérule, de tout mettre en œuvre pour conserver et restaurer les portes et le banc en bois situés sous le châssis, côté magnolia.**

L'espace entourant le bâtiment est actuellement presque vide, suite à des abattages autorisés dans le cadre du chantier de restauration (lauriers cerise, épicéas). Seule exception remarquable, un magnolia de Soulange (AR 6121) qui est contemporain de la construction du pesage après-guerre. Le projet prévoit d'y installer une aire de jeux pour les petits, entourée d'un massif arbustif, ainsi que des terrasses à l'avant et à l'arrière du bâtiment.

Au niveau de l'arrière du pesage (façade nord-ouest), il est prévu de mettre le magnolia dans un parterre planté, aménagé par un remblai, ce qui est néfaste à son maintien à long terme. Des détails techniques sur l'aménagement du parterre du magnolia ont été fournis. Le projet prévoit aussi de ne pas le remplacer s'il devait mourir, **ce qui n'est pas acceptable pour la CRMS. L'arbre doit être maintenu et entretenu, il n'est pas un obstacle pour la vue sur le pesage** (argument avancé par le demandeur et l'EI) mais bien son complément. L'argument tient d'autant moins que de nouvelles plantations sont prévues autour de l'aire de jeux projetée (chêne, tulipier, Koelreuteria) qui masqueront également en partie le pesage.

La disposition des terrasses (majoritairement côté sud dans le projet amendé) semble malgré tout plus respectueuse du site et efficace pour assurer la viabilité de l'Horéca. Les livraisons sont possibles par l'arrière du pesage, qui donne sur un accès carrossable vers la Chaussée de la Hulpe. L'aménagement de l'entrée (vestiaires, parking vélo, etc.) semble mieux tirer parti du potentiel du site que le projet initial. Le fait de prévoir l'accès principal piéton par l'ancienne entrée historique, avec une découverte progressive des bâtiments emblématiques du site est également intéressant.

La CRMS s'oppose à l'aménagement d'une plaine de jeux et d'une terrasse au nord du bâtiment du pesage. Cette demande vise à alléger le programme (on compte déjà deux autres plaines de jeux) mais est aussi motivée par le fait que les nouvelles installations ne sont pas acceptables d'un point de vue paysager, d'autant qu'elles interviennent dans l'axe direct de l'entrée. Ces installations surchargent les abords d'un bâtiment emblématique du site, perturbent les abords du magnolia, et supposent la modification du relief existant. La CRMS s'oppose au remblayage des zones de pourtour du pesage et à sa trop forte minéralisation. La création d'un talus abrupte est préjudiciable aux perspectives paysagères du site et sa gestion sera difficile à terme. Elle demande de conserver le relief en pente douce côté nord en le plantant éventuellement d'une pelouse. S'agissant des terrasses, la CRMS demande donc de privilégier le sud et de renoncer aux aménagements au nord. A proximité du magnolia, la CRMS demande de remplacer les plantations herbacées par une couche de mulch.

C. Le Village des paris – Chapiteau et Terrasse 02

Il s'agit de la zone d'accueil principale pour le public, mais l'espace est également prévu pour être polyvalent et permettre l'organisation d'une multitude d'événements. L'aménagement des chemins et entrées est intéressant. Un permis d'abattage a été octroyé le 09.09.2015 (16PFU577050) pour retirer trois tilleuls et un marronnier présentant des risques de chute de bois mort (lieu fortement fréquenté par le public). L'origine du dépérissement étant liée à la minéralisation abusive et au tassement du sol au pied de ces arbres, le PU prévoit de replanter 4 tilleuls en compensation des abattages, disposés de manière à accompagner la forme de la pelouse ovale, dont le tracé rappelle l'utilisation hippique du lieu. La pelouse, ainsi encadrée et protégée, devra demeurer un espace de détente pour le public. Le projet amendé prévoit bien la replantation de trois tilleuls dans l'ovale, le quatrième étant prévu dans l'espace vert à créer à gauche autour des sanitaires. **La CRMS y souscrit.**

Tout contre la grande tribune, la CRMS demande d'étendre la zone verte autour du pied du chêne (AR 1870) de manière à couvrir au minimum l'aplomb de la couronne. Cet arbre est en effet en mauvais état sanitaire et il est utile d'améliorer son environnement. Le parking pour vélos sera reculé et adossé à la façade ; il ne sera pas placé sous les branches, vu les risques. **Si l'arbre devait être remplacé à l'avenir, un espace vert suffisant devra garantir la reprise et la croissance d'un sujet capable de rendre le même effet paysager.**

Enfin, il était prévu de placer trois mâts d'éclairage dans cet espace, ainsi qu'un compteur forain, à chaque fois à proximité d'arbres. Ils ont été déplacés. De même, le compteur forain sera installé dans les halles des parieurs. **La CRMS demande de manière générale que les tranchées préservent les arbres en place.**

La CRMS note par ailleurs que la restauration des halles n'est pas décrite. Cet espace est amené à pouvoir accueillir toute une série d'événements temporaires de manière souple (la Terrasse de l'Hippodrome, par

exemple). Un ajout dans la demande amendée est donc lié à l'implantation d'un chapiteau et d'une terrasse, installés temporairement et alternativement pour plusieurs années. **La CRMS ne s'oppose pas au principe, le COBAT prévoyant qu'une autorisation peut être délivrée pour maximum 6 ans de suite, dès lors qu'il s'agit d'interventions réversibles et non pérennes. Elle demande toutefois de revoir l'implantation des structures afin qu'elles n'empiètent pas sur l'îlot vert central du village des parisiens et n'occasionnent pas de nuisances aux arbres et arbustes voisins.**

D. Le jardin des sculptures.

Cet espace est situé à l'arrière des halles des parieurs et a été aménagé historiquement en parc de détente et de promenade. Le projet prévoit de manière intéressante de rouvrir un chemin de promenade (aussi accès PMR) qui épouse à la fois la déclivité du terrain et la courbe des halles. Dans cette zone, les massifs de futaie sont préservés, bien que plusieurs arbres aient dû être abattus pour des raisons sanitaires en 2017. Des sanitaires sont remis en service, et reconnectés au chemin. Celui-ci rejoint ensuite deux esplanades. La première est située à l'angle de deux anciennes écuries (7 et 8). L'espace dégagé en terre battue est recouvert de gravier granit. **La CRMS plaide pour le maintien d'un seul massif à cet endroit, éventuellement complété par la plantation du châtaignier proposé. Il faut en tout cas laisser un espace vert continu et plus large que les seuls pieds d'arbres, comme cela est décrit sur les plans.** La seconde esplanade correspond à un profond réaménagement de l'espace vert existant, dans lequel la petite piste disparaît. **La CRMS plaide pour la conservation de ce témoignage de petite piste de l'hippodrome, au minimum par le maintien de la haie intérieure, qui permettra en outre de protéger le chêne existant.**

Enfin, ce jardin étant destiné à recevoir des expositions de sculptures, la CRMS demande que l'accès du public dans le massif soit dissuadé et non favorisé par le placement de ces sculptures. Elles devront donc être situées aux bords des chemins et sur les esplanades.

E. Ecuries

La restauration extérieure de deux écuries n'est pas dans la demande. Elle sera prise en charge par la SAU. L'affectation n'est pas connue à ce jour.

F. La Grande Tribune

Le projet prévoit d'affecter le rez-de-chaussée de la grande tribune à des activités d'intérêt collectif et des activités commerciales réparties en 5 espaces au rdc. **Pour la partie commerce, les châssis seront remplacés pour les 5 travées. La CRMS est favorable à cette intervention à condition que les châssis soient dessinés avec soin, en fonction de la forme des baies.** Tous les accès se font depuis le « village des parisiens ». A l'étage, la Grande tribune comprend deux espaces polyvalents desservis par un escalier central. La nouvelle affectation de l'ancienne loge royale est définie comme salle polyvalente. **Il y aurait lieu de préciser les activités prévues dans cet espace et de compléter la description de la situation existante en intérieur (reste-t-il des éléments de décor d'origine ?) en raison des multiples cloisons (sanitaires).** Ces derniers devraient être placés ailleurs que dans la loge royale.

En ce qui concerne les contraintes techniques de ventilation et de chauffage, **les grilles en tôle perforée reprenant des motifs de nœuds de bois sur une planche ne sont pas acceptées par la CRMS. Des éléments techniques neutres et discrètement intégrés (notamment par la teinte) conviendront mieux qu'une intervention contemporaine visible .**

Il est prévu, sur la façade sud, côté anneau, l'adjonction d'un volume vitré (châssis métalliques laqués blancs). **La CRMS ne souscrit pas à cette extension, car elle induit une nette asymétrie dans la zone médiane de la tribune, faisant perdre à la loge royale son rôle de pivot de la composition. Or, cette composition emblématique joue un rôle important dans la perception globale de la tribune sur le site.** La grande tribune est de haute valeur patrimoniale, tant architecturalement que d'un point de vue paysager. Le noyau de circulation verticale (escalier en béton autour d'une trémie d'ascenseur) directement attenant à la face latérale S-O de la tribune rend de plus l'intervention irréversible. Le projet rompt aussi avec les logiques circulatoires très claires de la situation existante que la CRMS demande de respecter.

A l'intérieur du bâtiment, certains éléments de décors sont encore d'origine. **La CRMS tient à ce que ceux-ci soient maintenus et restaurés.** Les interventions proposées doivent s'inscrire dans une cohérence des caractéristiques d'origine. Pour le salon royal, les éléments patrimoniaux (cheminée, carrelage de sol et moulures de plafond) devraient donc être restaurés et préservés.

G. Le Bâtiment 4

Le Bâtiment 4 est conservé pour l'installation de la chaufferie et de sanitaires, ce qui diminue les interventions sur la grande tribune. **La CRMS n'a pas de remarque concernant la restauration de ce bâtiment.**

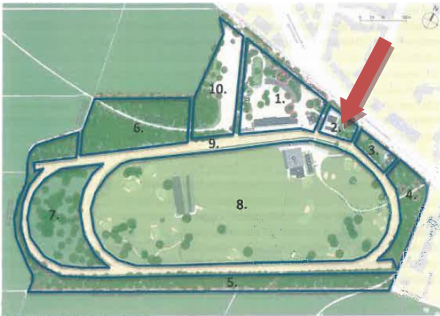
H. Bâtiment 6B : rangement écuries

Il ne fait plus l'objet d'une demande de permis mais est maintenu en l'état, en complément du bâtiment 5, conservé. Leur restauration fera l'objet d'une demande ultérieure introduite par la SAU.

I. Bâtiment 11 : sanitaires

Les travaux sont similaires à ceux prévus pour le bâtiment 4. **La CRMS n'a pas de remarque.**

2. L'AIRE LOGISTIQUE



A. Bâtiment 17 : 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. Il est prévu l'ajout d'un escalier côté gradin et le remplacement des portes en bois par des portes vitrées en façade arrières pour améliorer l'éclairage. En façade arrière, le remplacement des portes pleines par des portes vitrées ne se justifie pas en termes d'éclairage. Le projet de réaffectation doit être revu en mettant le bâtiment en valeur.

La CRMS s'oppose à un dispositif d'escalier axial, portant préjudice à l'unité et à l'authenticité de la façade côté tribune. Cet édifice est l'un des mieux conservés de l'ensemble de l'hippodrome. L'escalier côté gradins entre par ailleurs en contradiction avec la fonctionnalité du lieu (tribune pour des spectacles en plein air) puisque cela suppose que les « spectateurs » entrent du côté où se donne l'animation. La CRMS demande que l'accès originel par la porte située à l'étage dans la façade arrière soit restitué par une intervention simple, discrète et intégrée. Dans un souci de respect du

patrimoine, la CRMS demande le maintien des portes pleines. Celles-ci peuvent être adaptées pour faire office de volets derrière lesquels pourraient être disposées des portes vitrées.

B. Sanitaires-Contrôles vétérinaires

La CRMS ne formule pas de remarques.

C. L'espace logistique

La CRMS n'est pas favorable à l'intégration paysagère de cet espace technique tel que présenté. Le carport et la dalle de béton ne peuvent être implantés le long de la Chaussée de La Hulpe, précisément là où il faut rétablir une véritable lisière dans le respect des spécificités paysagères du site. La CRMS s'interroge sur le choix de localisation : pourquoi ces installations ne sont-elles pas regroupées au niveau de l'espace logistique situé juste derrière la petite tribune ? Il y a déjà là un bâtiment, à affectation logistique, sans haute valeur patrimoniale. Il pourrait aisément faire l'objet d'adaptations pour concentrer les infrastructures logistiques en un même lieu. La CRMS demande au minimum de déplacer le car port hors de la zone de lisière, au plus proche du bâtiment.

3. LA ZONE A FRONT DE LA CHAUSSÉE DE LA HULPE



A. Le parking de l'entrée du golf et restaurant locavore.

L'ancien verger est reconverti en parking (46 pl, figure ci-dessous). Il faut noter que, d'un point de vue urbanistique, le réaménagement de l'entrée du golf nécessite la suppression de 5 places de parking en voirie. Vu sa situation et la création d'un sentier parallèle à la chaussée, ce parking peut desservir aussi bien la zone sportive de l'autre côté de l'anneau que le futur restaurant aménagé dans la maison forestière. Les plantations du parking (Malus et Prunus) contribueront à maintenir un paysage vert et de type horticole. Le parking a été agrandi suite à l'EI, pour éviter d'en aménager un autre à l'est du futur restaurant.

Dans le projet amendé, une cour est toujours aménagée autour de la grange, ainsi que 6 places de parking dont une PMR. La CRMS demande que ce petit parking, qui préserve mieux le massif que dans le plan d'origine, soit réservé au personnel et aux PMR. Ce faisant, le second accès prévu dans les plantations le long de la voirie n'est plus nécessaire vu le flux réduit de véhicules. L'intégrité de la lisière plantée est d'autant mieux

préservée. . **La CRMS demande donc de renoncer à la nouvelle entrée depuis la chaussée de la Hulpe pour la grange et de se limiter à l'entrée existante afin de rétablir une lisière de bordure de site, essentielle sur le plan paysager La CRMS demande aussi de limiter la hauteur des clôtures et haies en limite de parking à 1,20 m (au lieu du 1,5 m prévu dans le projet) afin d'accroître la transparence du site et d'éviter sa fragmentation**

La grange fera l'objet d'une restauration dans le cadre d'une demande ultérieure et elle pourrait être affectée en marché bio.

La cour est recouverte de briques sur champ. La CRMS s'interroge sur le choix d'une brique grise qui se rapproche malheureusement du pavé béton déjà fort utilisé dans le projet. **Elle plaide pour l'usage d'une vraie brique sur champ, de couleur naturelle, en meilleure phase avec l'environnement.** L'imperméabilisation de cette partie du site est par ailleurs quelque peu compensée par l'aménagement de fossés et noues plantées (saules blancs et aulnes) dans le parking. Un escalier ménagé dans le talus permet aux piétons d'accéder à la piste.

B. Bâtiment 23- Resto locavore.

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 d'utiliser l'ancienne maison forestière et de l'étendre d'un nouveau bâtiment afin d'accueillir un horeca de type restaurant Locavore. L'extension s'inscrit dans le prolongement de la façade arrière et servira de salle de consommation. L'étage, en mezzanine, permettra l'accès au site par une terrasse située de plein pied avec l'anneau. L'ancienne maison forestière abritera les cuisines et sanitaires du restaurant et au 2^{ème} étage, un logement de fonction. La volonté est de permettre l'accès de l'horeca tant depuis la chaussée de la Hulpe que depuis l'anneau. Le nouveau volume reprend la même largeur que le bâtiment existant et est de facture contemporaine. Un élément, plus étroit et vitré, assure la transition entre la maison forestière d'origine et la nouvelle construction. L'ensemble des châssis est prévu en acier laqué.

La CRMS regrette que l'ancienne maison forestière soit de facto considérée comme trop petite et peu pratique et que le choix ait été d'y aménager les cuisines, les sanitaires et le logement de fonction. La CRMS demande de réduire l'emprise des démolitions dans la façade arrière de l'ancienne maison forestière et de conserver les baies existantes. La CRMS désapprouve le traitement du dispositif de cheminée en toiture (trop volumineux et construit dans un matériau peu en harmonie avec la typologie de l'ancienne maison forestière) particulièrement peu intégré. La CRMS demande aussi de revoir la silhouette du nouveau bâtiment pour qu'un meilleur dialogue d'échelle s'établisse entre les deux volumes. Dans ce cadre, il s'agira de revoir le profil de toiture pour libérer les fenêtres du logement de fonction, tant pour la viabilité intérieure du logement que pour le respect de la façade ancienne. La CRMS demande également de revoir le traitement de la façade côté grange afin de la rendre plus ouverte et de garantir un lien avec l'ancienne grange, susceptible d'être réaffectée en zone de marché. Elle ne souscrit pas au traitement architectural opaque qui tourne le dos à la grange.

4. LA BORDURE NORD-EST



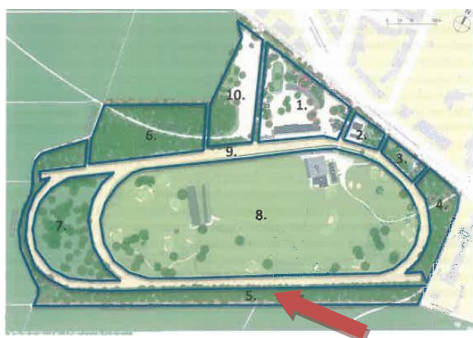
A. La maison de la forêt (bâtiment 28).

Le projet a été déplacé vers le bout de piste côté Drève du Comte, pour réduire l'impact de la construction, qui sera permanente. A cet emplacement, le projet de schéma directeur prévoyait la construction d'un Dojo, qui semble aujourd'hui abandonné. Un accès au site, ancien mais peu utilisé serait réaménagé en une allée piétonne (et pour véhicules d'urgences).

Bien qu'elle regrette que la maison de la forêt ne soit pas implantée dans l'ancienne maison du garde forestier, la CRMS souscrit à la nouvelle implantation en bout de piste. La nouvelle implantation de la maison de la forêt, en bout de piste, permet de ne pas engendrer d'abattages en zone Natura 2000. Un sentier devra être aménagé sur l'assise d'un accès sauvage au site, de manière à encadrer le public, à protéger le massif ainsi que le pied du chêne remarquable (AR 6808) tout en reliant la maison au parking de Bruxelles Environnement tout proche. En ce sens, la maison de la forêt sera réellement un élément de la porte d'entrée de la Forêt de Soignes. **L'entrée en elle-même serait élargie en une placette, ce qui semble excessif, d'autant qu'elle s'accompagne d'une minéralisation et d'une mise en lumière de l'espace public à des fins quasi publicitaires.** La CRMS demande de réduire ces aménagements : l'ouverture peut être plus attrayante que dans l'état actuel sans pour autant induire un recul de l'espace vert depuis la chaussée. La CRMS demande l'installation d'une limite forestière pour éviter que le public ne sorte de l'allée vers les massifs, en zone Natura 2000. La CRMS demande que cette entrée du site soit déclinée comme une autre entrée de la forêt de Soignes, avec la même typologie de matériaux, de mobilier et d'aménagement (chemin forestier, terre battue ou cendrée, fossé).

Le programme prévoit la plantation d'un chêne (*Quercus robur*) à l'avant du bâtiment, traversant la toiture, pour permettre au public d'avoir accès directement à la couronne.

5. LA BORDURE SUD-OUEST



Dans le projet amendé, les zones de massifs forestiers sud et ouest sont entièrement conservées au lieu d'y prévoir des abattages pour recréer une lisière étagée. Cette lisière est maintenant intégrée dans la gestion de la partie plantée de la piste et dans la partie sud du golf et des jardins de l'Europe.

Trois accès piétons sauvages seront équipés de manière à canaliser le public et réduire l'intrusion dans le massif. Dans leur principe, le prolongement des axes des drèves de l'Infante et de Boendael a du sens. L'impact de cette partie du chantier pourrait néanmoins être important. **La CRMS demande d'adapter les techniques de mises en œuvre à la fragilité du milieu.**

6. LES ABORDS DE L'AVENUE DE L'HIPPODROME



Cette zone constitue une poche dans laquelle devra être aménagé le parcours des cimes sur base d'une demande de PU non encore introduite. Le projet initial prévoyait la mise en place de haies pour créer une véritable porte d'entrée au niveau où l'avenue accède au site géré par Drohme. La CRMS prend bonne note que le projet amendé ne comprend plus ces aménagements.

7. LE DOUBLE ANNEAU



Une plaine de jeux composée d'agrès en bois était prévue dans le massif du double anneau. **Cette partie du projet est abandonnée, ce dont la CRMS se réjouit puisqu'elle répond à sa demande de laisser le double anneau en zone forestière sans y installer d'infrastructures.** L'alternative proposée dans le projet amendé est de distribuer des plateformes équipées d'agrès ludiques en bordure de piste, avec une évocation des obstacles hippiques dans le mobilier proposé.

La CRMS demande que cette zone soit régénérée conformément au PU délivré à BE (16/PFU/572509). Elle pourra accueillir des activités liées à la vie de la forêt et encadrées par des professionnels. L'accès au public devrait être limité à ce qui est visible depuis la piste, à la fois pour protéger le sol forestier et les usagers et pour être cohérent avec les règles de circulation en Forêt de Soignes.

En ce qui concerne les jardins de l'Europe, la CRMS accepte leur aménagement à l'intérieur du grand anneau, d'autant qu'il s'accompagne de plantations d'arbres pour prolonger la futaie, mais elle refuse une extension dans le double anneau de l'autre côté de la piste. Celui-ci doit rester un massif forestier sur l'ensemble de sa surface. Au niveau du grand anneau, le projet prévoit de remplacer des étendues de fougères et d'installer des pontons pour passer les fossés existants. Du mobilier (tables, bancs) est également prévu, mais déplaçable. Cet espace étant aménagé pour accueillir des événements de type expositions ou concours paysagers, ceux-ci devront faire l'objet de demandes de permis uniques séparées.

La CRMS n'accepte pas que les jardins de l'Europe soient bordés d'épaisses haies arbustives courbes et ondulantes qui brisent les perspectives paysagères et créent un îlot non intégré au site. De plus, ces haies constituent un obstacle majeur à la continuité et la lisibilité de la lisse qui doit créer une unicité au sein du site et assurer, de concert avec la piste, le principal fil conducteur de lecture du site. Par ailleurs, la gestion de ces haies (taille, ...) entraînera inévitablement une pollution sonore superflue inacceptable en zone Natura 2000. D'autres plantations arbustives en port libre sont possibles.

8. L'INTÉRIEUR DE L'ANNEAU



A. Zone sportive et ludique.

Dans le cadre d'une demande de PU séparée, le golf doit être réorganisé au niveau du parcours (9 trous) et des filets de protection devront être placés. Des plantations d'arbres isolés ou en bosquets sont prévues. **La CRMS restera attentive à la fois à l'état sanitaire des arbres les plus anciens et au potentiel impact négatif des terrassements qui seraient prévus autour de ces arbres. Elle demandera aussi de se conformer à son avis déjà rendu sur les filets de golf.**

Dans la partie est du golf, l'espace serait profondément modifié pour élargir la palette des activités sportives et ludiques offerte au public avec l'installation d'une zone ludique et sportive (nord-est) et d'une plaine de jeux (sud-est). La zone sportive et ludique comprendrait une patinoire artificielle, un mini-golf, des éléments d'escalade, 2 terrains multisports et une aire de fitness. Le 'Little Biker Paradise' et le parking pour les usagers du golf ont été abandonnés dans le projet amendé. La plaine de jeux fait, elle aussi, l'objet d'une demande de permis séparée, mais l'intégration avec les espaces verts et chemins a été définie. Pour diminuer l'impact négatif sur le dégagement des vues sur le site, certaines structures ludiques sont prévues en position basse, ce qui nécessiterait plus de 3000 m³ de déblais. **Il faut éviter que ces importants travaux de sol ne menacent les arbres en place.** Dans la partie ouest, actuellement occupée par le parking du golf, un espace ouvert, comprenant des cheminements larges et un agora agrémenté de fontaines sèches, fait le lien entre les espaces sportifs et la piste, vers le pesage et la grande tribune.

Trois arbres de l'ancienne futaie, dont des chênes, sont présents dans cette zone. Ils seront maintenus. Une trentaine d'arbres sont prévus à la plantation dans cette partie du site, dont des érables champêtres, des aulnes et des chênes pédonculés ainsi que quelques hêtres pour maintenir le caractère de 'haute futaie' de Soignes. Cela impliquera de leur laisser un espace libre suffisant dans une zone peu compactée, dans l'aire de jeux et de détente de la partie est, par exemple.

La CRMS n'accepte pas la densité excessive proposée dans le projet. En zone Natura 2000, les installations volumineuses et les surfaces en revêtement synthétique sont à bannir. Les activités sportives et ludiques retenues doivent être en lien avec la nature. Ainsi, la CRMS demande de renoncer à la patinoire artificielle et de prévoir des terrains de sport avec des revêtement perméables. La CRMS demande également de renoncer aux importants déblais et de respecter davantage le relief, essentiel au paysage.

B. Maison du sport (bâtiment 22)

Les bâtiments situés en face de la « Grande tribune », à l'intérieur de l'anneau sont des 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. **La CRMS se réjouit de l'abandon du parking. Dans la même logique, elle ne cautionne pas la rénovation et donc le maintien du bâtiment existant (construit sans permis d'urbanisme d'après les informations communiquées par l'administration communale d'Uccle) très dévalorisant pour le site. La CRMS demande de supprimer l'ensemble des constructions à l'intérieur de l'anneau car elles handicapent lourdement l'intérêt paysager du site et le panorama qui se dégage depuis les**

hauteurs de la tribune. Les activités hébergées par ces constructions devront être localisées dans d'autres bâtiments du site.

9. L'ANNEAU



La piste en elle-même est conservée et le sable renouvelé. Toutefois, elle est réduite en largeur de 18 à 12 m, la végétation naturelle ayant déjà envahi la bordure extérieure. Cette lisière arbustive sera valorisée et entretenue. Les détails de cet entretien sont repris dans le dossier sous la forme de recommandations de gestion des espaces verts. Dans les espaces actuellement libres, le projet prévoit d'aménager des espaces rectangulaires couverts d'écorce ou de plateformes en bois et reprenant du mobilier (table, banc, agrès en bois). **La CRMS demande d'utiliser des matériaux naturels non colorés artificiellement.** Ces éléments mobiliers doivent correspondre au cahier des charges approuvés par la CRMS au niveau de l'ensemble de la Forêt de Soignes.

La lisse actuelle, en plastique blanc, sera remplacée par une lisse en bois de couleur blanche évoquant la lisse d'origine de l'hippodrome. Il s'agit d'une ligne claire, marquante, essentielle pour la compréhension du site. Le projet amendé prévoit une restauration de pratiquement l'ensemble de la lisse, hormis les ouvertures nécessaires, demandé par la DMS et l'EI. **La CRMS refuse l'éclairage du bord de la piste et de la lisse. Elle demande de ne pas soumettre la zone Natura 2000 à trop d'intensité d'éclairage et de respecter le cycle jour/nuit pour la nature.**

10. LE PARKING



A. Le parking principal.

La CRMS valide le sacrifice de quelques arbres pour concentrer et densifier le stationnement en un seul pôle et valide le fait que le parking s'étende à l'entièreté de la parcelle. Elle demande toutefois de renoncer à l'extension qui se fait aux dépens de la zone Natura 2000. Cette extension est également contraire à la convention entre Drohme et la SAU qui mentionne : « *En toute hypothèse, ce terrain ne pourra être déplacé ni agrandi et devra être aménagé de façon compatible avec la proximité immédiate de la Forêt de Soignes* ». L'extension est faite ici par l'abattage des arbres situés dans l'espace central plus tous ceux qui sont hors Natura 2000. **La CRMS demande donc une réduction du nombre de place (17 pl) pour conserver tous les arbres sains situés dans la partie sud, autour du massif. Des plantations arbustives devraient en outre renforcer cette lisière pour éviter l'accès direct du public depuis le parking vers la forêt.**

La CRMS est défavorable au fait de rendre l'accès au parking payant. Cela revient à privatiser une partie de l'espace public et à exclure les usagers de la forêt. La CRMS insiste sur la nécessité d'apporter des solutions alternatives quant à la capacité insuffisante des parkings existants, qui seront saturés, tout en veillant aux aspects de mobilité, à la préservation de l'environnement du Bois de la Cambre et au respect des quartiers riverains. L'EI a en effet démontré que le parking principal serait rapidement saturé, en cas d'évènements, par exemple, avec la nécessité de passer par des parkings de délestage autour du site. Le report de stationnement en espace public sera d'autant plus fort que le parking serait payant lors de ces évènements.

CHANTIER

L'étude d'incidence contient un chapitre décrivant le phasage, la durée et une partie de l'organisation du chantier prévu dans le cadre du premier projet. Ces éléments n'ont pas été amendés et aucun plan d'implantation du chantier n'est disponible. Vu le contexte (convention d'exploitation concédée à Drohme pour 15 ans et nécessité d'exploiter le site en parallèle des travaux), la CRMS demande que les éléments nécessaires à la bonne compréhension du chantier soient ajoutés à la demande actuelle, de manière à ce qu'un permis chantier ne soit plus nécessaire. Le PU devra contenir les conditions d'octroi qui préciseront les limites de l'organisation du chantier. **La CRMS demande que les techniques mises en œuvre soient précisées pour réduire l'impact des travaux sur les conditions sanitaires des arbres existants. En outre**

- **Aucune installation fixe (terrain de sport, bâtiment, abri, parking, banc, table, agrès) qui induirait la présence prolongée du public n'est autorisée sous la couronne des arbres.**
- **Aucun terrassement (modification du relief du sol, creusement de tranchées, de talus même temporaires, etc.) n'est autorisé dans l'espace vital minimum des arbres en place. Cet espace est défini par l'aplomb réel de la couronne plus 2 m minimum dans toutes les directions. Spécifiquement, pour le hêtre, il s'agit de l'aplomb de la couronne multiplié par deux. (Si l'aplomb de la couronne fait 18 m de diamètre, la « zone de protection » de l'arbre ou de « mise en défens » doit être un cercle de 36 m de diamètre si l'on souhaite conserver l'arbre à long terme)**
- **Des espaces mis en défens (mulch et interdiction d'accès) doivent être maintenus durant le chantier et au moins deux ans après la fin des travaux, à l'aplomb des couronnes plus minimum 2 m dans toutes les directions. Spécifiquement, pour le hêtre, il s'agit de l'aplomb de la couronne multiplié par deux.**

SYNTHÈSE DE L'AVIS

Cet avis est favorable moyennant les réserves suivantes :

- créer un effet de lisière tout au long de la chaussée de La Hulpe. Seule l'entrée principale doit se dégager et constituer un appel au nouveau lieu. Les autres entrées devront garder un aspect d'accès forestier ;
- selon la situation, renoncer ou limiter en hauteur les clôtures et haies qui coupent les vues paysagères et les perspectives vers les bâtiments historiques du site. Ne pas cloisonner les parcelles. Ramener la clôture du parking du restaurant Locavore à 1,20 m maximum de hauteur. Supprimer les haies architecturées des jardins de l'Europe ;
- pour tous les aménagements à proximité des arbres en place, maintenir une zone exempte de terrassement sur une surface minimale correspondant à la projection de la couronne plus 2 m minimum ;

- renoncer à l'éclairage de la lisse en Zone Natura 2000. Se limiter à des éclairages fonctionnels, légers et doux liés à l'usage des bâtiments. Renoncer à tout type d'éclairage coloré et/ou à effets spéciaux. Considérer les bâtiments dans leur totalité et ne pas créer d'effet accentuant des éléments architecturaux plutôt que d'autres. Dans la mesure du possible, maintenir un moment minimum de nuit tel que l'extinction de la lumière de minuit à 5h du matin. ;
- opter pour des techniques d'entretien des graviers, notamment pour l'élimination des végétaux indésirables et demande, non nocifs pour l'environnement (Zero phyto) ;
- traiter les grilles de ventilation dans les impostes des châssis de la façade N-E du Pesage afin de les faire se confondre avec les vitrages (couleur neutre et sombre) ;
- renoncer à l'aménagement d'une terrasse et d'une plaine de jeux au nord du Pesage, conserver le relief existant ;
- mettre tout en œuvre pour conserver et restaurer les portes et le banc en bois situés sous le châssis du Pesage;
- maintenir le magnolia et prévoir la replantation d'un sujet similaire s'il devait disparaître;
- tout contre la grande tribune, étendre la zone verte autour du pied du chêne (AR 1870) de manière à couvrir au minimum l'aplomb de la couronne ;
- revoir l'implantation du chapiteau et de la terrasse 02 (installés temporairement et alternativement pour une période de 6 ans) afin que les structures n'empiètent pas sur l'îlot verdurisé central du village des parcs ;
- maintenir un seul massif à proximité des écuries, éventuellement complété par la plantation du châtaignier proposé de manière à créer un espace vert continu et plus large que les seuls pieds d'arbres ;
- conserver au moins un témoignage de la petite piste (seconde esplanade), au minimum la haie intérieure, de manière à protéger le chêne existant ;
- dissuader l'accès au jardin par le placement des sculptures en bordure des cheminements et sur les esplanades ;
- pour les garages de la grande tribune, opter pour des châssis à fin profils reprenant la forme des baies ;
- pour la grande tribune, renoncer aux grilles en tôle perforée reprenant des motifs de nœuds de bois et à tout traitement contemporain visible. Opter pour des éléments techniques neutres et discrètement intégrés (notamment par la teinte) ;
- pour la grande tribune, renoncer à l'extension qui dénature particulièrement la composition de la façade côté gradin ; respecter et tirer profit des logiques circulatoires existantes ;
- conserver les portes pleines de la Petite Tribune, éventuellement les doubler de portes vitrées;
- pour la petite tribune, renoncer à un nouvel escalier axial sur la façade gradins et le déplacer à l'arrière pour retrouver l'accès originel par la porte située à l'étage de la façade arrière. Opter pour une intervention simple, discrète et intégrée ;
- renoncer à la construction d'une dalle de béton et d'un carport le long de la Chaussée de La Hulpe, déplacer le dispositif (idéalement en l'associant au bâtiment derrière la petite tribune) et préserver la lisière ;
- supprimer le second accès prévu dans les plantations le long de la voirie pour le resto Locavore ;
- préserver et rétablir au maximum l'intégrité de la lisière plantée côté chaussée de la Hulpe ;
- utiliser des briques sur champ de teinte naturelle pour la cour arrière du restaurant ;
- réduire l'emprise des démolitions dans la façade arrière de l'ancienne maison forestière et conserver les baies existantes ;
- revoir le traitement du dispositif de cheminée en toiture du Locavore (trop volumineux et construit dans un matériau peu en harmonie avec la typologie de l'ancienne maison forestière)
- revoir la silhouette de l'extension du Locavore pour qu'un meilleur dialogue d'échelle s'établisse entre les deux volumes. Revoir le profil de toiture pour libérer les fenêtres du logement de fonction, tant pour la viabilité intérieure du logement que pour le respect de la façade ancienne. Revoir le traitement de la façade côté grange afin de la rendre plus ouverte et garantir un lien avec la grange, potentiellement réaffectée en zone de marché ;
- décliner l'entrée du site vers la maison de la forêt comme une autre entrée de la forêt de Soignes, avec la même typologie de matériaux, de mobilier et d'aménagement (chemin forestier, terre battue ou cendrée, fossé). Renoncer à une placette, à une trop forte minéralisation et à un éclairage de mise en scène ; ne pas créer de recul de l'espace vert depuis la chaussée. Installer une limite forestière pour éviter que le public ne sorte de l'allée vers les massifs, en zone Natura 2000 ;

- ne pas étendre les jardins de l'Europe dans le double anneau de l'autre côté de la piste. Celui-ci doit rester un massif forestier sur l'ensemble de sa surface. Renoncer à la mise en place de haies de délimitation, gérer la transition par un aménagement paysager ;
- réduire la densité excessive des activités sportives dans le double anneau et renoncer aux surfaces en revêtement imperméable. Renoncer dès lors à la patinoire artificielle et renoncer aux importants déblais. Respecter davantage le relief, essentiel au paysage ;
- utiliser des matériaux naturels, non colorés, pour les zones de jeux situées en bordure de l'anneau principal ;
- renoncer à l'éclairage de l'anneau et de la lisse ;
- réduire le nombre de places du parking principal (17 pl) pour conserver tous les arbres sains situés dans la partie sud, autour du massif. Renforcer les plantations arbustives au niveau de cette lisière et empêcher l'accès direct du public depuis le parking vers la forêt ;
- supprimer les bâtiments situés à l'intérieur de l'anneau principal, construits sans permis d'urbanisme et laisser l'intérieur de l'anneau libre de constructions ;
- préciser et adapter les techniques de mises en œuvre et la gestion du chantier tenant compte de la fragilité du milieu
- aucune installation fixe (terrain de sport, bâtiment, abri, parking, banc, table, agrès) qui induirait la présence prolongée du public n'est autorisée sous la couronne des arbres.
- aucun terrassement (modification du relief du sol, creusement de tranchées, de talus même temporaires, etc.) n'est autorisé dans l'espace vital minimum des arbres en place. Cet espace est défini par l'aplomb réel de la couronne plus 2 m minimum dans toutes les directions. Spécifiquement, pour le hêtre, il s'agit de l'aplomb de la couronne multiplié par deux.
- des espaces mis en défens (mulch et interdiction d'accès) doivent être maintenus durant le chantier et au moins deux ans après la fin des travaux, au moins à l'aplomb des couronnes plus 2 m dans toutes les directions. Spécifiquement, pour le hêtre, il s'agit de l'aplomb de la couronne multiplié par deux.

Par ailleurs, la CRMS émet les recommandations suivantes :

- implémenter davantage la fonction d'éducation à la forêt dans le programme, actuellement trop peu aboutie, et revoir à la baisse la densité des espaces ludiques et récréatifs sans lien avec la nature et l'environnement ;
- ne pas négliger les impacts sur la mobilité et veiller au plus grand respect du bois de la Cambre classé, et des quartiers riverains à prédominance résidentielle. Le cas échéant, revoir le programme à la baisse pour les infrastructures pérennes mais aussi les événements temporaires ;
- opter pour une tonte-mulching des aires enherbées ;
- opter, dans les développements à venir, notamment pour les aménagements et jeux de la plaine de jeux régionale, pour des dispositifs sans contraste avec le remarquable environnement naturel : éviter le synthétique, opter pour des matériaux et tonalités naturelles, profiter du relief existant,...
- intégrer sans tarder le bâtiment d'entrée à la réflexion et opérer sa restauration et la gestion de ses abords tenant compte de sa localisation stratégique et de son statut d'entrée principale. Lui conférer un véritable statut d'entrée et le distinguer du reste de la bordure de la chaussée de la Hulpe où la lisière doit être rétablie ;
- vérifier la pertinence du choix des graviers pour les accès PMR ;
- conserver et restaurer les éléments de décors d'origine à l'intérieur des bâtiments ;
- ajuster le RIE à la dernière mouture du projet et réaliser enfin un schéma directeur paysager.

Dès lors que le projet n'a pas été réalisé sur base d'un plan directeur approuvé sur base des enjeux paysagers et compte tenu de la technique du permis à poches, le présent avis de la CRMS n'engage ou ne lie aucunement cette dernière aux demandes à venir, qu'elles visent les poches non traitées ou d'autres futures demandes. Dans tous les cas, la CRMS défendra toujours la libre accessibilité et l'ouverture du site au public.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

M-F. DEGEMBE
Présidente ff

c.c. à : BUP-DMS : B. Campanella, M. Kreutz, P.-Y. Lamy / BUP-DU : P. Fostiez, S. Buelincx