



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

V/Réf. : 16/PFU/699073 (corr. : P.-Y. Lamy)

N/Réf. : AA/EB/UCL30026_638_Drohme_restoration_erratum

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : UCCLE. Chaussée de La Hulpe 51-53 et 61 – Ancien hippodrome de Boitsfort.

Demande de permis unique portant sur la restauration du gros-œuvre fermé de 13 bâtiments de l'ancien hippodrome de Boitsfort ▪ **ERRATUM**

Avis conforme de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 10/05/2019, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 15/05/2019.

Étendue de la protection

L'ancien hippodrome de Boitsfort se situe en ZICHEE le long de l'axe structurant de la Chaussée de la Hulpe. L'entrée donnant sur cette voirie fait partie des bâtiments du complexe qui sont repris à l'Inventaire du Patrimoine architectural. En outre, le site abrite plusieurs arbres remarquables. Il est également compris dans le site classé, en raison de sa valeur historique, esthétique et scientifique, de l'ensemble formé par la Forêt de Soignes et le Bois des Capucins (arrêté royal du 02/12/1959).

Historique et description du bien

Les origines de l'hippodrome remontent à 1875 lorsqu'une partie de la forêt de Soignes située en lisière de la chaussée de la Hulpe est loué par l'État à la Ville de Bruxelles. Son aménagement est dû aux plans d'Edouard Keilig (1827-1895), architecte paysagiste d'origine allemande ayant notamment déjà travaillé sur le bois de la Cambre (1862), le parc de Laeken (1867) et les berges des étangs d'Ixelles (1873). L'architecte des premiers bâtiments (grande et petite tribune ainsi qu'un troisième édifice situé dans la zone du futur bâtiment de pesage) construits en 1878 est, lui, inconnu. L'inauguration du champ de courses a lieu en 1880.

Une série de constructions sont, quant à elles, élevées au tournant du XX^e siècle, dont le bâtiment de pesage par l'architecte F. Kips. Au fil des années, des modifications sont apportées tant aux différents édifices qu'à l'aménagement paysager dans lequel ils s'insèrent. Notons en particulier la transformation de la grande tribune dans les années 1920.

Par la suite, une phase de construction/modernisation prend place entre 1941 et 1951. Elle est menée sous la conduite de l'architecte Paul Breydel (1908-1981) qui est notamment à l'origine des extensions du bâtiment de pesage et de la petite tribune mais aussi de l'édification de la tour de départ, des halls des parieurs, d'une nouvelle entrée pour le site, etc.

Dans les années qui suivent, le site connaît encore de légères transformations. Il voit l'installation d'un parcours de golf à l'intérieur de la piste en 1987. Les autres activités cessent au début des années 1990 menant à un abandon progressif des différents bâtiments du complexe.

1/8



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

En 2006, la Région, alors propriétaire des lieux, lance un appel à projet pour réaffecter le site. Plusieurs projets sont présentés mais laissés sans suite. Quelques années plus tard, la RBC concède à la Société d'Aménagement Urbain (SAU) un droit d'emphytéose de 99 ans avec comme mission d'assurer la restauration patrimoniale des principaux bâtiments du site et d'organiser le développement et l'exploitation du site. Entre 2014 et 2016, les trois principaux bâtiments du site (tribunes et pesage) sont restaurés. Parallèlement, la SAU désigne la société Droh!me, concessionnaire privé, pour assurer le développement d'un espace vert récréatif pendant une période de 15 ans.

Historique de la demande

Les 3 bâtiments principaux de l'Hippodrome de Boitsfort (la Grande Tribune, le bâtiment du Pesage et la Petite Tribune) ont donc été restaurés entre 2014 et 2016, conformément au **permis 16/PFU/487356** délivré le **28/02/2014**. Cette demande de permis unique a fait l'objet de **deux avis de la CRMS**, le premier, préalable, en séance du **30/01/2013**, le second, conforme favorable sous réserves, en séance du **11/09/2013**.

Par la suite, des réunions ont été organisées sur place concernant la réhabilitation du site menant à différentes demandes d'avis à la CRMS jusqu'à celui conforme favorable sous d'importantes réserves du **04/10/2017** portant sur la mise en œuvre du projet Droh!me, aménagement d'un parc de loisirs actifs afin d'y développer des activités culturelles, sportives, éducatives, de détente et en lien avec la nature. Suite à une demande de plans modifiés, le **permis unique 16/PFU/584128** a été délivré le **06/12/2018**. Le projet modifié n'a pas été soumis à l'avis de la Commission (voir à ce propos la partie « avis »). Le **23/01/2019**, le Conseil d'État a suspendu le permis (**arrêt n° 243.466**) estimant que la mise en place d'un parking pour véhicules automobiles [...] n'est, de prime abord, pas compatible avec l'affectation en zone forestière inscrite au plan régional d'affectation du sol.

En ce qui concerne le présent dossier, il a fait l'objet d'une réunion préalable en date du **14/06/2018** en présence de l'auteur de projet, de la SAU et de la DPC.

Analyse de la demande

La présente demande concerne la restauration du gros-œuvre fermé de 13 bâtiments de l'ancien hippodrome de Boitsfort. La philosophie d'intervention est de retrouver l'aspect originel des bâtiments tout en les adaptant aux exigences actuelles et aux futures affectations.

1. Identification des 13 bâtiments

- **Bâtiment 06** : Grande écurie située le long du parking, édifice en brique, de style pittoresque, remontant à la première phase de construction (fin du XIX^e siècle-début XX^e siècle) ;
- **Bâtiment 06b ou 28** : Petite annexe à cette écurie, dans un style pittoresque, édifice en brique recouvert d'un enduit tyrolien, datant des interventions dessinées par Breydel, plus précisément entre 1940 et 1943 ;
- **Bâtiment 07** : Petite écurie située le long du parking, édifice en brique, de style pittoresque, remontant à la première phase de construction (fin du XIX^e siècle-début XX^e siècle) ;
- **Bâtiment 08** : Petite écurie longeant la chaussée de la Hulpe, édifice en brique, de style pittoresque, remontant à la première phase de construction (fin du XIX^e siècle-début XX^e siècle) ;
- **Bâtiment 09a** : Hall du PMU, auvent en béton armé de forme courbe, datant des interventions dessinées par Breydel entre 1943 et 1951, dans un style moderniste ;
- **Bâtiment 09b** : Hall des donneurs ou des bookmakers, large préau de style industriel de forme courbe, en acier et en bois, dessiné par Breydel entre 1940 et 1943 ;
- **Bâtiment 12** : Pavillon d'entrée de la chaussée de la Hulpe, mêlant des éléments architecturaux de plusieurs styles (auvent moderniste, porche classique, porte aux boiseries pittoresques, etc.), construit entre 1940 et 1942 par Breydel ;

2/8



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

- **Bâtiment 13** : Grande écurie côté chaussée de la Hulpe, édifice en brique, de style pittoresque, remontant à la première phase de construction (fin du XIX^e siècle-début XX^e siècle) ;
- **Bâtiment 14** : Bar, structure en bois non équarri surmontée d'une toiture à versants vraisemblablement recouverte de chaume à l'origine, dessiné par Edouard Keilig ou par Paul Breydel ;
- **Bâtiment 23** : Maison forestière, édifice éclectique au caractère rural remontant probablement au tout début du XX^e siècle ;
- **Bâtiment 24** : Grange, bâtiment de style traditionnel / pittoresque remontant probablement au tout début du XX^e siècle, en briques surmonté d'une toiture de forme complexe revêtue d'une couverture de tuiles ;
- **Bâtiment 25** : Entrée côté parking, large auvent plat en béton armé, construction de style moderniste, datant des interventions dessinées par Breydel (années 1940') ;
- **Bâtiment 29** : Tunnel d'accès au centre de l'anneau, millésimé 1910, constitué de briques claires vernissées partiellement cimentées.

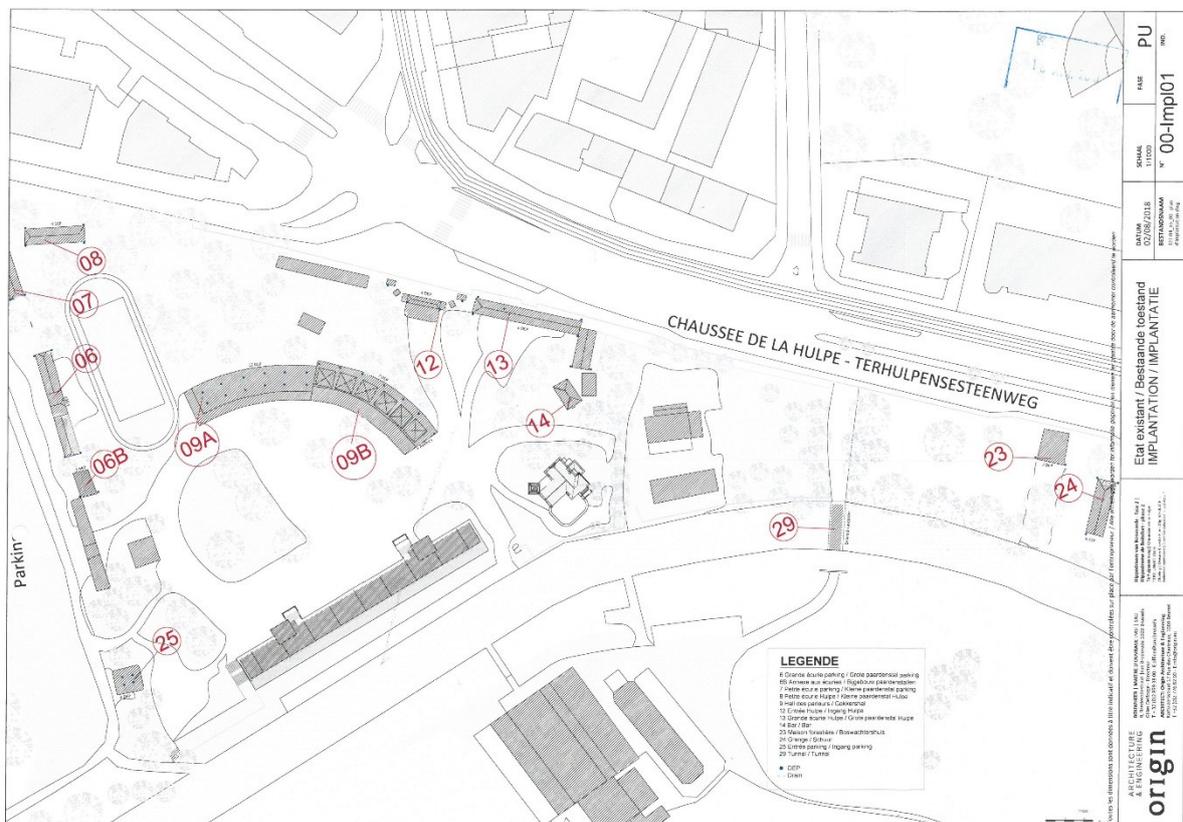


Fig. 1. Localisation des différents bâtiments visés par la demande. Illustration issue du dossier de demande.

2. Affectations projetées

- **Bâtiment 06** : Espace d'accueil ;
- **Bâtiment 06b ou 28** : Espace pour la vente des tickets du poney-club et lieu de détente pour le personnel ;
- **Bâtiment 07 et 08** : Locaux nécessaires à l'accueil d'un cheval de trait (box, stockage, sellerie, etc.) ;
- **Bâtiment 09a et 09b** : Halle polyvalente destinée à l'organisation d'événements extérieurs nécessitant un abri ;
- **Bâtiments 12, 14, 25 et 29** : Maintien de la fonction d'origine ;

3/8



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

- **Bâtiment 13** : Bureaux ;
- **Bâtiment 23** : Bureaux au rdc et au 1^{er} étage, logement pour le concierge au 2^{ème} étage ;
- **Bâtiment 24** : Halle gourmande en relation avec le restaurant bio qui serait construit à proximité directe.

3. Interventions projetées

La majorité des travaux projetés entrent dans une démarche de **restauration à l'identique**. Ils portent sur les éléments suivants :

- Les maçonneries : nettoyage, ragréage, greffes, etc. ;
- Les couvertures : dépose/repose ou renouvellement ;
- Les menuiseries : non seulement les châssis en bois, mais également les éléments de fermeture (portes d'écurie) et les menuiseries de toiture (corniches, rives décoratives...) ;
- L'enduit tyrolien, pour lequel une solide expérience a été acquise lors de la restauration de la Grande Tribune et du bâtiment du Pesage ;
- Les bétons des constructions modernistes ;
- La structure en acier et en bois du hall des parieurs ;
- Les revêtements extérieurs.

Des travaux plus particuliers sont à noter :

- La restauration des façades à joints beurrés et gravés, qui implique un nettoyage bien maîtrisé afin de ne pas abîmer la gravure et ensuite une remise en peinture brique par brique du beurrage ;
- La restauration des briques crème, fabriquées de manière artisanale à base de mortier de chaux, qui doit être effectuée comme s'il s'agissait d'un enduit.

Par ailleurs, les auteurs de projet ont constaté des désordres structurels dans les écuries (bâtiments 06, 07, 08 et 13) qu'ils attribuent à la faible profondeur de leurs fondations. Dès lors, ils proposent de remédier au problème en coulant des dalles de sol en béton armé chargées de rigidifier l'ensemble et de protéger les fondations tout en évitant des reprises en sous-œuvre.

Une autre **intervention plus lourde menée dans le cadre de la démarche de restauration** est la suppression des éléments non originaux (annexe de l'écurie 06, auvents et toitures provisoires aux halles des parieurs, petit volume à l'arrière du bâtiment 06b ou 28) dans le but de rendre leur lisibilité aux volumes d'origine.

Le projet comporte également une série d'**interventions destinées à intégrer dans le gros-œuvre les adaptations nécessaires aux affectations futures** :

- Isolation des toitures des grandes écuries (bât. 06 et 13) ainsi que de la maison forestière et de la grange (bât. 23 et 24) ;
- Isolation des sols des grandes écuries (bât. 06 et 13) et injection des maçonneries contre les remontées capillaires ;
- Intégration de nouvelles fenêtres de toit de type tabatières en acier sur les versants arrières des grandes écuries (bât. 06 et 13) et de la grange (bât. 24) afin d'éclairer suffisamment les espaces qui étaient autrefois assez fermés vu leur fonction originale ;
- Intégration dans les baies existantes de nouvelles portes vitrées aux profilés en acier à coupure thermique, à l'arrière des portes d'origine en bois pour ce qui est des grandes écuries (bât. 06 et 13), en remplacement de certaines menuiseries au niveau de la grange (bât. 24) ;
- Démolition de certains murs intérieurs et planchers dans les grandes écuries (bât. 06 et 13) et la grange (bât. 24) ;



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

- Démolition du muret en maçonnerie présent côté paddock entre les structures en béton de la halle des parieurs (bât. 09a) afin de créer un espace ouvert ;
- Intégration d'une courbe de raccordement (eau, gaz, électricité) dans les bât. 24 et 28.

Avis

En préambule, la Commission tient à souligner la **difficulté de se prononcer sur des restaurations liées à un projet d'affectation qui a été modifié entre son avis du 04/10/2017 et le permis délivré le 06/12/2018**. L'Assemblée pointe tout particulièrement le cas du restaurant Locavore. Le projet examiné en 2017 prévoyait une extension de la maison forestière entraînant des démolitions importantes en façade arrière auxquelles la Commission s'était opposée. Suite à l'application de l'art. 191 du CoBAT, le projet prévoit une extension de deux niveaux indépendante de la maison forestière, ce qui signifie des retombées différentes sur la perception du site classé sans que la nouvelle configuration n'ait été soumise à l'avis de la CRMS.

Comme elle a déjà eu l'occasion de le faire remarquer au fonctionnaire délégué (courrier du 29/03/2019), **la Commission s'interroge sur le permis 16/PFU/584128**, suspendu depuis par le Conseil d'État pour d'autres motifs. En effet, celui-ci autorisait des interventions qui soit n'ont pas été soumises à l'avis de la CRMS, à savoir des modifications, parfois importantes, intervenues suite à la demande de plans modifiés (ex. : terrasse au sud du Pesage, restaurant Locavore, etc.) soit sont contraires à l'avis conforme de la CRMS (ex. : extension de la Grande Tribune, maintien des bâtiments à l'intérieur de l'anneau, etc.).

Au-delà de ces considérations, l'Assemblée relève la grande qualité du dossier soumis. Les édifices sont étudiés avec soin, les options détaillées et les propositions faites soutiennent une bonne restauration. Dès lors, **elle émet un avis conforme favorable sur le projet de restauration sous réserve du respect des conditions énoncées ci-dessous**.

Généralités

La Commission demande de :

- Valider l'option de nettoyage des maçonneries retenue, sur base de tests réalisés sur le chantier et suivis par la DPC.

Par ailleurs, elle attire l'attention des auteurs de projet sur les risques liés à l'isolation des toitures et le placement de double vitrage. Ces interventions pourraient en effet créer des zones froides au niveau des murs extérieurs provoquant condensation et moisissures. La CRMS demande donc de :

- Garantir auprès de la DPC que la valeur isolante ne dépasse pas celle des murs et que la ventilation utile est maîtrisée sans impact préjudiciable au patrimoine.

Bâtiments 06, 07, 08 et 13 : les écuries

Concernant les nouvelles fenêtres de toit des grandes écuries (bât. 06 et 13), la Commission juge qu'elles sont beaucoup trop présentes, outre le fait qu'elles pourraient être intégrées par la suite puisque l'affectation de ces locaux n'est pas encore certaine. Si leur intégration est maintenue, la CRMS demande de :

- Réduire le nombre de tabatières notamment en supprimant celles prévues sur la partie haute centrale car celles-ci seraient très visibles depuis l'intérieur du site ;
- Réduire leur emprise en se limitant à des modules de trois vitrages ou au maximum deux modules de deux vitrages ;
- Les aligner sur les baies des façades afin de réduire leur impact visuel sans que cela nuise à la qualité de l'éclairage naturel intérieur.

Par ailleurs, l'Assemblée se réjouit de la préservation des portes en bois dans une fonction de 'volet'. Elle estime qu'il s'agit d'une bonne méthode pour les maintenir de manière utile tout en donnant la



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

possibilité, par le système des ‘doubles portes’, d’améliorer fortement le confort intérieur. Par contre, elle n’est pas favorable aux dessins et divisions des portes vitrées tels que proposés car elle les jugeant peu intégrés au bâti ancien. Le CRMS demande donc de :

- Revoir le modèle des nouvelles portes pour un dessin contemporain plus sobre en se limitant par exemple à une surface vitrée sans division emprise dans le cadre en acier ;

Quant à la couverture de l’écurie 08, le versant côté site mériterait d’être conservé car il présente un mélange de tuiles anthracite et rouge avec nervure centrale qui semble en bon état. L’épi de faitage est également intéressant. La CRMS demande donc de :

- Envisager une dépose-repose soignée de la couverture de l’écurie 08.

Concernant les fenêtres coulissantes des écuries 06, 07 et 08, l’Assemblée encourage la restauration prévue et n’est pas opposée à la pose des fenêtres avec un châssis en métal ou en bois. Par contre, elle demande de :

- Conserver les grilles existantes en les doublant par le nouveau cadre fixe.

Enfin, la Commission estime les démolitions intérieures projetées très importantes, notamment celle de certains murs de refend et du sol qui entraînent une perte de rigidité de la structure et de lisibilité de la fonction et de la typologie d’origine. C’est pourquoi, elle demande de :

- Maintenir un plus grand nombre de murs intérieurs ou au moins des portions ;
- Conserver ou remplacer à l’identique le pavement intérieur du rez-de-chaussée, actuellement en grande partie en briques, pour préserver au maximum l’esprit et la matérialité des écuries ;
- Revoir le cas échéant la solution pour assurer la stabilité des écuries ;
- Conserver les plafonds historiques (plafonnage sur lattage) ;
- Conserver ou remplacer à l’identique les charpentes en bois.

Bâtiment 6b ou 28 : l’annexe à l’écurie 06

La DPC a informé la CRMS que l’origine de ce bâtiment pourrait remonter à la première phase de construction (fin du XIX^e-début XX^e siècles) plutôt qu’aux interventions des années 1940’. Sa façade aurait en effet comme finition primitive des joints beurrés gravés, recouverts postérieurement par un enduit en deux couches. Le remaniement ainsi que le petit volume arrière seraient, eux, dus au travail de Paul Breydel. Dès lors, la CRMS demande de :

- Éclaircir l’origine du bâtiment 06b avant la démolition projetée ;
- Envisager un retour à la finition d’origine pour le volume principal.

Bâtiments 09a et b : les halles des parieurs

La CRMS n’est pas favorable à la suppression de la quasi-totalité du muret fermant la halle des parieurs côté paddock, à sa matérialisation par un seuil en pierre bleue et à la conservation d’une seule portion à l’extrémité droite. Elle estime en effet qu’il s’agit d’un témoin important de l’histoire et du fonctionnement du site que ne reflète pas suffisamment la portion située à l’extrémité droite puisque celle-ci est comprise dans un espace fermé. C’est pourquoi, l’Assemblée demande de :

- **Conserver au minimum une travée supplémentaire du muret, avec son couverture ;**
- **Conserver la totalité de la tablette en bois qui longe les fenêtres des guichets à l’arrière car elle n’empêche en rien la réaffectation des halles tout en rappelant son histoire.**

Bâtiment 12 : l’entrée principale de la Chaussée de la Hulpe

Nihil

Bâtiment 14 : Le bar hawaïen/buvette



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

Nihil

Bâtiment 23 : la maison forestière

Les châssis existants étant des modèles en bois à double vitrage de première génération, la Commission est favorable à leur remplacement. Par contre, elle s'oppose au modèle moderne proposé sur base de celui de la maison forestière jumelle située Chaussée de Tervueren. Elle demande de :

- Dessiner les nouvelles menuiseries en reproduisant la modénature, les profils et les largeurs de bois-vu des châssis de la fin du XIX^e siècle, même s'il s'agit de profils de fabrication actuelle.

Par ailleurs, la CRMS note que les plans reprennent le panneau publicitaire sur la façade latérale nord-ouest de la maison forestière, ce qui ne peut :

- En aucun cas régulariser cette installation publicitaire.

Bâtiment 24 : la grange

Positionnée très près du faîte, la verrière projetée en partie haute du pan de toiture serait visible à partir de la piste de l'hippodrome or cette configuration ne correspond pas à la typologie du bâtiment dont l'espace supérieur est, par ailleurs, déjà éclairé par la lucarne-pignon. C'est pourquoi, la CRMS demande de :

- Renoncer au placement de la verrière en partie haute du pan de toiture.

En ce qui concerne la seconde rangée de nouvelles fenêtres de toit, il est demandé de :

- Réduire le nombre de tabatières notamment en se limitant à des modules de trois vitrages ou au maximum deux modules de deux vitrages.

En outre, l'Assemblée déplore le remplacement de certaines menuiseries par des portes vitrées en acier. Elle plaide pour une solution hybride telle que celle proposée pour les écuries, à savoir :

- Maintenir les portes en bois en guise de volets des nouvelles portes vitrées. Le modèle de ces dernières devra être revu comme signalé dans la partie consacrée aux écuries.

Enfin, la démolition du plancher sur voussettes de l'étage, opération irréversible entraînant la perte d'un élément caractéristique de cette architecture rurale, n'est pas souhaitable surtout dans un contexte d'incertitude quant à son affectation future. La CRMS demande donc de :

- Envisager le maintien du plancher sur voussettes.

Bâtiment 25 : l'entrée côté parking

Nihil

Bâtiment 29 : le tunnel sous la piste

La CRMS déplore la disparition totale des briques vernissées remontant à l'origine du tunnel. Elle demande de :

- Envisager la conservation des briques vernissées.

Par ailleurs, si l'accès doit pouvoir être fermé, actuellement au moyen d'une barrière orange vif particulièrement peu esthétique, elle suggère de :

- Envisager un système de fermeture réexploitant l'emplacement de l'ancienne grille dont les traces sont encore bien visibles dans le seuil côté rue.

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



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
A. AUTENNE
Secrétaire
C. FRISQUE
Président

c.c. à BUP-DPC : S. Valcke, P.-Y. Lamy et T. Wauters ; BUP-DU : T. Jossart.