

Séance du vendredi 13 octobre 2017 / Zitting van vrijdag 13 oktober 2017

C.C.U. (Centre Culturel d'Uccle) / C.C.U. (Cultureel Centrum van Ukkel)

Rue Rouge / Rodestraat 47

ORDRE DU JOUR / DAGORDE

- 1) 199/17 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-42.752-2016 (art.177) et de permis d'environnement classe 1B dossier n°9597-2015  
Situation : Chaussée de La Hulpe 51-53  
Demandeur : DROHME EXPLOITATION sa (M. Michel CULOT)  
(aménagement un parc de loisirs actifs à l'hippodrome de Boitsfort, afin d'y développer des activités culturelles, sportives, éducatives, de détente et en lien avec la nature : seconde enquête publique)

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 13 octobre 2017**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-42752-2016- Enquête n° 199/16**

**Demandeur : S.A. DROHME EXPLOITATION - Monsieur Michel Culot**

**Situation : chaussée de La Hulpe, 51-53 - chaussée de La Hulpe, 61**

**Objet : aménager un parc de loisirs actifs à l'Hippodrome de Boitsfort, afin d'y développer des activités culturelles, sportives, éducatives, de détente et en lien avec la nature**

**AVIS**

- Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42752-2016 introduite le 21/10/2015 par la S.A. DROHME EXPLOITATION c/o Monsieur Michel Culot et visant la réhabilitation du site de l'Hippodrome de Uccle-Boisfort en aménagement d'un parc de loisirs actifs et d'une porte d'entrée de la Forêt de Soignes, sur le bien sis chaussée de La Hulpe, 51-53 - chaussée de La Hulpe, 61;
- Vu que la demande se situe en zone de sport et de loisirs en plein air, en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, en zone forestière, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts et pour une minime partie en réseau viaire et espaces structurants du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du 03/05/2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- Vu que la demande se situe entièrement, bâtiments compris, dans le site de la Forêt de Soignes (sauf les avancées en trottoirs de voiries), classée le 02/12/1959;
- Vu que la demande se situe pour sa majeure partie dans la zone Natura 2000 "La Forêt de Soignes avec Lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe", requérant une évaluation appropriée des incidences, car elle est susceptible de porter atteinte à l'habitat protégé de manière significative, au sens de l'ordonnance nature du 01/03/2012;
- Vu que la demande se situe pour partie dans une zone de protection de captage de type III selon l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale délimitant les zones de protection des captages d'eau souterraine au Bois de la Cambre et à la Drève de Lorraine dans la Forêt de Soignes (M.B. 10/06/2008);
- Vu l'arrêté du 29/01/2004 du Gouvernement relatif aux permis à durée limitée, son annexe 1 :
  - 2. *Dépôts et stationnement de véhicules: Utiliser habituellement un terrain non bâti pour :*
    - b) *le stationnement de véhicules, à l'exclusion des parkings de transit définis au plan régional d'affectation du sol, des parkings accessoires à un immeuble construit ou des parkings en voirie : 9 ans*
  - 7. *Installations temporaires présentant un caractère cyclique ou saisonnier*  
*Le placement d'installations temporaires, qui présentent un caractère cyclique ou saisonnier (ex. installations foraines, lieux de rassemblement de gens du voyage et structures gonflables de tennis ou planchers de terrasses de café en voirie) : 6 ans;*
- Vu que la demande requiert une étude des incidences environnementales, en application de l'annexe A du CoBAT :
  - 17) *parc de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteurs en dehors de la voie publique comptant plus de 200 emplacements pour véhicules automobiles;*
  - 20) *Tout projet mixte qui est soumis à étude d'incidence en vertu des ordonnances du 05/à6/1997 relative au permis d'environnement et du 22/04/1999 fixant la liste des installations de classe I.A visée à l'article 4 de l'ordonnance du 05/06/1997;*
  - 31) *implantation commerciale au sens de l'article 4/2, d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 mètres carrés, en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2;*

## **A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC**

- Vu que la demande requiert également une étude des incidences environnementales, en application du titre II, chapitre II de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement (OPE);
- Vu que nonobstant la nécessité de l'étude précitée, d'autres motifs d'évaluation des incidences ressortent de l'annexe B du CoBAT :
  - 20) *aménagement d'une propriété plantée de plus de 5 000 m<sup>2</sup>*;
  - 24) *création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements*;

### **Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :**

- PRAS :
  - Prescriptions générales :
    - 0.3. *Actes et travaux dans les zones d'espaces verts*;
    - 0.5. *Construction sur une propriété plantée de plus de 3000 m<sup>2</sup>*;
    - 0.7.1. *Équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone*;
    - 0.8. *Autre affectation dans un immeuble classé ou sauvegardé*;
  - Prescriptions particulières à certaines parties du territoire :
    - *voiries 25.1. : création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun*;
    - *prescription 21 : zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (zichée) : modification visible depuis les espaces publics*;
  - Prescriptions particulières : zone équipement :
    - 8.3. *Commerce complémentaire*;
    - 8.4. *Modification des caractéristiques urbanistiques*;
  - Prescriptions particulières aux zones d'espace vert et zones agricoles :
    - 13. zone de sports : al. 3. *Construction de plus de 200 m<sup>2</sup>*;
    - 16. zones de servitudes au pourtour des bois et forêts :
      - ∞ *al. 2 : Actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30m à partir de la limite du bois ou de la forêt*;
      - ∞ *al. 4 : transformation-reconstruction entraînant un accroissement > 20% du volume bâti d'une construction existante dans la zone*;
- CoBAT :
  - article 124. *Projet mixtes*;
  - article 128 et point 20 de son annexe A : *Tout projet mixte qui est soumis à étude d'incidence en vertu des ordonnances du 05/à6/1997 relative au permis d'environnement et du 22/04/1999 fixant la liste des installations de classe I.A visée à l'article 4 de l'ordonnance du 05/06/1997*;
- OPE : article 21 (cahier des charges) et articles 30-31(demande et amendements);
- RRU : article 153, §2 al.2&3 : dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions, Titre I : Caractéristiques des constructions et de leurs abords :  
*article 13 : Maintien d'une surface perméable*;

### **Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de concertation pour les motifs suivants :**

- CoBAT, titre V Patrimoine :
  - article 207, §1 al.4 *Bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (article 235)*;
  - article 207, §1 al.4 *Bien à l'inventaire (article 207)*;
- OPE : article 21 (cahier des charges) et article 31(demande et amendements);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/08/2017 au 28/09/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations, les observations et l'argumentaire y développé;

**Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :**

• **Des habitants souhaitent exprimer leur confiance et admiration pour un projet ambitieux, crédible et créatif :**

- Le projet met en valeur le patrimoine, la Ville de Bruxelles et la capitale de l'Europe. Les initiateurs réalisent leur mission avec beauté et intelligence : valoriser la nature, la culture, la mobilité, la consommation responsable,
  - 20 ans d'abandon ça suffit. Le projet a permis la rénovation du patrimoine, à un stade avancé de dégradation. L'hippodrome revit enfin grâce à un projet novateur, écologique, culturel, tourné vers le bien être, les familles et la vie sociale,
  - les bruxellois doivent pouvoir se réappropriier le lieu caractéristique et incontournable du patrimoine bruxellois. Ils souhaitent soutenir le projet qui lie culture, loisir, éducation, nature, sport en un même lieu, qui va associer un large public. Ils soulignent que le projet repose sur le développement durable, respectueux des personnes, de la nature. Le projet va créer une communauté de citoyens qui peuvent s'approprier le projet,
  - la campagne de dénigrement à propos de ce projet est scandaleuse,
  - ils saluent l'initiative de la région de faire un pôle récréatif sur le site qui va améliorer la qualité de vie et du vivre ensemble,
  - le projet rend la ville plus vivable et permet d'éduquer au développement durable, dans un espace didactique et ludique, accessible à tous (intergénérationnel),
  - le projet respecte la flore avoisinante, le projet est maîtrisé au point de vue de l'environnement,
  - la terrasse O2, les journées du patrimoine, la journée de la pomme ne dérangent pas les riverains,
  - le projet initie un nouveau concept de parc qui réunit en un lieu des activités qui reflètent les valeurs de la ville et génère de l'emploi (70),
  - le site a été pensé pour les personnes à mobilité réduite,
  - depuis le projet Droh!me, le site est embelli, le golf est maintenu, la végétation est entretenue, les déchets sont bien gérés,
  - les abords du site sont gérés Zero 'phyto',
  - on peut s'y rendre facilement avec la mobilité douce,
  - le projet propose des activités pour les entreprises,
  - le projet rencontre les objectifs d'un véritable service public,
  - des règles strictes sont imposées de sorte que les diverses activités sont encadrées (mobilité, son, lumière, horaires). Cela donne confiance,
- Certains réclamants sont d'accord pour un parc de loisirs familial mais ne veulent pas d'un zoning événementiel, apprécient qu'il y ait des activités gratuites pour les familles;

• **Des habitants souhaitent exprimer leurs observations et inquiétudes :**

**En ce qui concerne le programme de la demande**

- **La démarche de la région est faite à l'envers** : faire une EI sur un programme nécessaire à payer une certaine redevance à la région. L'EI n'a pour ambition que de définir les mesures d'accompagnement pour tenter d'atténuer les effets négatifs,
- Il aurait fallu d'abord fixer les seuils, les balises, pour le site et ensuite définir le projet admissible,
- Comité de quartier Fond'Roy : mieux faire ressortir le cadre des contraintes, disposer des résultats de plan de déplacement des événements, approfondir la nécessité économique, limiter les capacités en fonction des capacités de stationnement et de déplacement dans le quartier,
- **L'intérêt historique du site est trop peu pris en compte**. Les dispositifs d'information à ce sujet doivent tenir compte des connaissances et de l'évolution des connaissances rapides et profondes sur la forêt ces 30 dernières années. L'ancienne maison forestière située à front de la chaussée de La Hulpe est ignorée. Or elle reflète l'évolution des grands styles d'architecture appliqués aux logis des gardes forestiers. Le projet lui donne une affectation secondaire (cuisine, sanitaires) avec les équipements en conséquence, d'un restaurant à bâtir dans son prolongement. Elle sera donc dénaturée. Cette ancienne maison forestière convenait très bien pour y loger la Maison de la forêt 'porte d'accès' à la forêt,
- L'exploitation du site est trop intensive, ce qui va inévitablement perturber le site,
- L'activité de masse vis-à-vis de la flore, la circulation automobile et piétonne excessive, la circulation importante dans la chaussée de La Hulpe,

## A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC

- **Les activités de masse, de type commercial**, ne correspondent pas à la mission 'publique' de la forêt et ne concourent pas à la respecter,
- Le dossier en l'état ne permet pas de vision globale et de mesurer pleinement les incidences globales et cumulatives,
- Le programme est surchargé, au détriment des poumons verts et de la mobilité,
- Activités temporaires et occasionnelles: elles peuvent être très variables, en termes de nombre de personnes attendues, d'espaces, d'infrastructures,... 1500 personnes 1 fois par mois d'octobre à mars et 2 fois par mois d'avril à septembre, 4 fois par mois de mai à juillet + les activités en soirée 'apéro Winter', les grands séminaires Les pics sont évalués à 2500 personnes 5 à 6 fois par an. + les activités exceptionnelles, jusqu'à une capacité de 4500 personnes simultanément. Ces prévisions de surfréquentation de masse font craindre des incidences négatives en matière de nuisances au niveau de la forêt, lisières,... bruit, mobilité, afflux de circulation,
- Le programme annoncé de découvertes de la nature, des activités familiales,... et ce qui fonctionne déjà ne sont que des activités commerciales interdites aux mineurs d'âge exigeant un dress code,
- Le projet manque de sérieux et de cohérence par rapport aux activités proposées et le respect de la forêt et du quartier,
- Le projet ne respecte pas l'appel d'offre de la concession : activités ouvertes au plus large public, grâce aux prix pratiqués; doit s'intégrer harmonieusement au site et ses abords immédiat; les activités entraînant des nuisances incompatibles avec la philosophie des objectifs régionaux ne sont pas admises !
- 23 événements par an, 1500 à 5000 visiteurs vont causer la paralysie des axes de circulation : La seule solution : dimensionner le projet, s'adapter à la forêt et non le contraire !
- Alternative crédible aux événements à risques environnementaux,
- Les événements sont le principal souci. L'El aurait dû définir le cadre limite, les fréquentations supportables, les catégories d'événements, le nombre d'événements par an, les tranches horaires,...,
- Les événements hors normes devraient être interdits,
- Le programme présenté a pour objectif un lieu pour les familles, l'activité sportive dans le respect de la mobilité et de l'environnement, alors que la situation actuelle crée des nuisances tant en termes de nombre de personnes sur le site, en termes de mobilité bloquant la chaussée de La Hulpe, qu'en termes d'environnement par le bruit tant de jour que de nuit !
- **Activité de masse**: ces activités sont inadaptées à la mission et à la capacité du site. Elles ne constituent pas le complément usuel des affectations. Un chapiteau pour mariage n'est pas le complément d'une plaine de jeux ou d'une maison de la forêt,
- **Mission du cahier des charges** : introduire le public dans l'ambiance de la forêt et lui apprendre à la respecter,
- **Programme de la grande tribune**: 4 salles polyvalentes pour mariage, séminaires, expo, jusqu'à 1h00 du matin, voire 3h00. On est loin de la tribune comme auditoire avec vue sur le parc naturel,
- Les événements illégalement organisés ont déjà créé des nuisances importantes sonores, de stationnements illégaux,
- **Activités Belvédère**, accro branche, radeau des cimes : la forêt n'est pas une kermesse et doit garder sa quiétude,
- Le réaménagement du golf doit faire partie de ce permis,
- Les événements vont créer une trop grande pression anthropique qui n'est pas compatible avec l'environnement fragile de la forêt et de ses espèces protégées. Les plans de déplacements ne sont pas détaillés et semblent utopiques,
- **Zone d'équipement**: cet espace vert devrait être accessible au public gratuitement. La privatisation du site à titre commercial réserve les lieux à une minorité de la population. Le projet est asocial et un exemple de mauvaise gouvernance politique. Demande un grand discernement dans les types et les durées des événements à y autoriser,
- La demande doit être complète afin de permettre un examen en profondeur du projet, doit respecter les lois, être accessible à tous,
- **HORECA** : Les emplois dans l'HORECA sont le plus souvent précaires, le Turn-over est le plus important. L'argument de création d'emploi est fallacieux,

## A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC

- (Les amis de l'Hippodrome) 200.000 visiteurs/an hors événement d'entreprise, 124 événements/an soit tous les 3 jours, 23 événements de 1500 personnes, 4 événements/an de 4500 personnes, spectacles sonorisés dans la tribune, des horaires très tardifs, tente événementielle de 520 places pour 3 mois, renouvelés,... La privatisation du site se met en place,
- L'analyse omet l'offre des établissements HORECA situés avenue des Coccinelles, drève de Lorraine, chaussée de La Hulpe, Bois de la Cambre,
- Le restaurant bio pourrait être placé dans l'emplacement 3 proposé par l'étude d'incidences qui bénéficie des infrastructures et impétrants de la chaussée. Cette permutation aurait l'avantage de mieux coïncider avec l'objectif avoué de Droh'me sans remettre en question son économie générale,
- **Hippisme**: regret que l'hippodrome perde son rôle vis-à-vis des sports équestres, le tourisme à cheval,... crainte que les chevaux soient exclus. La forêt est un lieu privilégié pour la pratique de l'équitation. Demande de prévoir des barres d'attaches pour cavaliers, des boxes pour cavaliers en 'voyage',
- **Procédure** : l'enquête porte sur un projet incomplet, 2 poches subsistent dont les caractéristiques futures ne sont pas déterminées et qui risquent d'avoir des incidences sur les parties déjà soumises à l'enquête L'étude d'incidences et les demandes de permis ne portent donc pas sur l'ensemble du site. Les incidences complètes sur le site Natura 2000 ne sont donc pas connues. Le parcours des cimes ne peut être implanté dans la zone forestière (blessures des arbres, bruit,...),
- Manque de vision globale, les poches pourtant éléments majeures du paysage ne font pas parties de la demande: il faut considérer dès lors que l'enquête est prématurée, le projet va encore être modifié,
- Les habitants craignent à termes des installations de type hôtelières sur le site, de quelque sorte qu'elle soit (location de cabanes ou autres type de logement,...),
- Le Grand parking se situe en partie en zone forestière. Le PRAS n'est pas respecté. Il implique l'abattage d'arbres, protégés également par le classement. Il ne correspond pas à l'appel d'offre de la concession (doit être aménagé de manière compatible avec la forêt). Le terrain se situe également en zone 3 de protection de captage d'eau,
- Demande de purement interdire le parking de 500 places : vu l'accord de Paris, en termes de santé publique, encombrement de la ville;

### En ce qui concerne l'entrée de la Forêt de Soignes

- permettre aux associations actives dans le domaine de la protection de l'environnement de collaborer aux activités de la Maison de la Forêt,
- **Le Belvédère** n'est pas repris dans l'actuelle demande. Mais l'EI propose des alternatives. Il porterait une atteinte grave au caractère paysager de la forêt. Il n'apporterait rien au public dans cette zone vu la canopée uniforme des hêtres. L'AR du 02/12/1959 interdit d'y ériger des constructions nouvelles;

### En ce qui concerne le paysage de cette entrée de la Forêt de Soignes

- **Lisière** : il est impératif de maintenir de manière qualitative et restaurer la lisière,
- Demande de respecter les différentes strates, l'ourlet herbacé et la frange arbustive développés spontanément dans la partie extérieure de la piste, vu leur intérêt biologique et paysager. Ne pas y établir des installations récréatives,... tables de pique-nique,... Il est recommandé d'aménager la lisière sur une grande largeur. La lisière Sud et SO est particulièrement intéressante,
- **Piétinement** : ne pas permettre la circulation dans les sous-bois,
- Il est impératif de veiller à maintenir de manière qualitative la lisière sur 75% du périmètre linéaire,
- **Abattage d'arbres** : demande incompréhensible sur les arbres à abattre. Pas de quantité, pas d'inventaire :
  - le double anneau comprend de vieux arbres vénérables avec une biodiversité associée. L'EI y signale plusieurs espèces d'oiseaux et de chiroptères,
  - L'EI : la zone du double anneau a de vieux arbres, favorables à l'installation d'espèces d'oiseaux et de chiroptères. Le Belvédère ne donnerait vue que sur une canopée uniforme;

### En ce qui concerne la zone de sport de plein air

- La demande de préservation du golf à 9 trous, unique en Région bruxelloise, et veiller à l'intégration de celui-ci au projet global; notamment en améliorant l'aspect visuel des installations existantes (parking et club),

## A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC

- **Golf et filets** : une demande de permis unique sera introduite. Crainte d'effet barrière, piège pour les chiroptères, les oiseaux nocturnes. Le RIE recommande de minimiser les besoins, les éloigner de l'anneau, éviter la création d'un grand espace cloisonné,
- La demande fait apparaître de nombreux autres filets que le filet du golf. Natagoria demande une approche globale pour connaître les impacts : La pause de nichoirs ne peut être considéré comme une 'compensation'. Ces nichoirs doivent être placés par des spécialistes;

### En ce qui concerne la zone Natura 2000

- La limitation de l'impact environnemental du projet et ses nombreux événements en soirée sur le milieu naturel en respectant l'ordonnance Nature et les directives de la cellule NATURA 2000 de Bruxelles Environnement et en limitant la durée d'exploitation périodique des installations, en particulier lorsque celles-ci sont situées à proximité du milieu naturel,
- Veiller à compenser chaque abattage d'arbres par des replantations en privilégiant les essences indigènes et à diversifier la végétation présente sur le site,
- La suppression de tout nouveau bâtiment, notamment pour la maison de la forêt qui doit s'implanter dans les bâtiments existants du site,
- L'adaptation d'un éclairage raisonnable, dirigé vers le bas et n'emportant pas de déperditions lumineuses vers le milieu naturel ni vers les quartiers résidentiels voisins,
- L'occupation diurne du site et la limitation aux activités internes le soir :
  - l'interdiction permanente de tout éclairage de nuit à l'exception d'un éclairage minimal pour permettre l'accès aux bâtiments et au parking,
  - l'interdiction de toute activité de type bar, boîte de nuit, causes des dégradations et des nuisances nocturnes,
- La pose d'une membrane et l'acheminement des **eaux** pluviales dans un collecteur modifie le régime hydrique du terrain en zone Natura 2000;

### En ce qui concerne les nuisances de bruit et lumière

- **Bruit** : la conclusion du RIE évoquent des conditions inacceptables. Dans les zones forestières, les valeurs limites doivent respecter les valeurs de la zone de type 1. Dans la zone de sports et la zone d'équipement, les valeurs de la zone de type 3 : Respecter l'appel d'offre de la concession,
- Les activités sur le site sont censées respecter les valeurs prescrites par l'arrêté relatif aux installations classées et par l'arrêté relatif au **bruit** du voisinage. Dans la zone forestière = zone 1. Dans la zone de sport et la zone d'équipement = zone 3. Les limitations sonores ont été intégrées dans l'arrêté de désignation de la forêt et sont censées être spécifiées dans le plan de gestion futur. Les pollutions sonores ont des impacts négatifs sur les chauves-souris,
- Les riverains vont souffrir du bruit, les 'basses' se propagent à 1 km !
- Les solutions de la limitation des nuisances du site sont :
  - l'occupation diurne du site, limitée à 21h00 le soir en été et 20h00 en hiver,
  - la gestion et le calendrier du programme événementiel sur le site,
  - la limitation des activités de type événementielles qui concentrent une forte présence et un besoin au stationnement et privilégier l'exploitation courante du site :
    - supprimer les activités pouvant atteindre jusqu'à 4500 personnes sur le site,
    - supprimer le chapiteau implanté en plus des bâtiments existants et de leur programme respectif,
- **Eclairage** : la lisière et les zones boisées ne devraient pas être éclairées. Les cheminements entre les HORECA, l'entrée principale, les parkings et les bâtiments emblématiques ne pourront être éclairés qu'en cas de besoin. Il est prévu jusqu'à 1 h00 ou 3h00 du matin !
- Respecter les normes de bruit, limiter les éclairages extérieurs,
- **Bruit et lumière** : perturbations significatives sur la faune sauvage protégées. Les totems d'information ne peuvent pas être éclairés !
- **La surexploitation est incompatible avec les objectifs de conservation de la zone Natura 2000,**

## A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC

- L'EI est claire : à défaut de limiter l'ampleur du projet, les nuisances seront importantes, report de stationnement en dehors du site, dégâts sur la zone **Natura 2000** et la forêt, la paralysie des axes de circulation,
- Garantir le respect de l'environnement; garantir le respect du caractère public et social du site; respecter le **PRAS**, les règles **Natura 2000**,
- Les incidences sur la zone **Natura 2000** : perte d'habitat 9160, perte de zone forestière,
- Interdire de déboiser. Interdire les accès à proximité de **la forêt**,
- **ASEPRE** : le RIE relève les nuisances du projet. Même en tenant compte des recommandations, le caractère naturel, la biodiversité, la quiétude serait affectée,
- Proscrire les abattages d'arbres, respecter les lisières, les filets de golf engendreraient des pièges, problème de pollution,
- **Limiter les horaires** 8-20h00 en hiver, 8-21h00 en été avec exception pour les activités indoor à 23h00;

### En ce qui concerne la mobilité

- Souhait d'autoriser les accès permanent et gratuit aux promeneurs,
- L'inquiétude générale porte sur :
  - Le report de parking en voirie en raison du parking payant d'une part et surtout par l'importance des événements programmés qui dépasse largement la capacité des parkings existants et projetés,
  - Les embouteillages autour du site inhérents à ce programme trop important et le blocage de la seule liaison Uccle/Boitsfort, y compris pour les transports en commun,
  - Le fait que Drohme prétend utiliser des parkings privés lors des grands événements mais que cet élément va encombrer encore la chaussée de La Hulpe,
  - Le fait du parking payant et de sa barrière d'entrée qui va encore ralentir la fluidité du trafic, ce qui est l'équivalent d'une "privatisation" de ce parking public,
  - La surexploitation commerciale du site : les activités commerciales doivent être limitées au maximum et strictement fixées,
- La cohérence du parking existant sans permis et son extension au double de sa capacité en zone NATURA 2000 et en zone verte à haute valeur biologique : C'est l'importance du programme qui nécessite de rendre l'ensemble de cette zone imperméable afin d'assurer la zone de captage dans laquelle il s'implante,
- Garantir la promenade à tous sur l'anneau, y interdire toute circulation,
- Le projet va attirer trop de gens du Brabant wallon (et non pas des Bruxellois) ce qui va engendrer des problèmes de circulation et notamment le risque d'augmentation de la saturation des voiries aux abords du projet et particulièrement de la chaussée de La Hulpe,
- **Plan de mobilité** : au-delà du fonctionnement normal, l'offre de stationnement n'est pas suffisante et est saturée. Le REI recommande d'envoyer les utilisateurs vers d'autres parkings (Hermann-Debroux, Delta, Bois de la Cambre Natura 2000 !). Ce n'est pas rassurant au vu des débordements déjà constatés. Déjà encombré en semaine et les beaux WE, le carrefour de la drève de Lorraine / La Hulpe deviendrait impraticable,
- 519 places, les multiples événements ne correspondent en rien aux objectifs 'porte de la forêt' et au PRAS - zone forestière,
- Crainte des effets sur la circulation de la chaussée de Waterloo déjà difficile. Il faut déjà 10 à 15 minutes le samedi pour passer le carrefour de la drève de Lorraine. La mobilité est le problème majeur de ce projet,
- Les différents permis doivent respecter les garanties en terme de Mobilité durable à Uccle, Ixelles, Watermael-Boitsfort et Bruxelles,
- Il n'existe pas de solution réelle aux embouteillages,
- Les alternatives de stationnement ou d'accessibilité ne sont pas sérieuses,
- Il faut donc limiter strictement le nombre et la taille des événements, limiter le nombre de voitures dans la zone (208 places max) et non en zone forestière,
- L'accessibilité pour les bruxellois doit se faire via les transports en commun,
- Le recours aux parkings des immeubles dans le quartier ne réduit pas la circulation,
- Les parkings des immeubles de bureaux voisins, un parking de délestage dans le bois (quand celui-ci est fermé le WE !), des TEC proches,... jusque tard dans la nuit ?
- **ACCES** :

**A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC**

- NO Drève de Bondael, SO Carrefour Caporal, Sud Drève de l'Infante, SE Drève du Comte,

## A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC

- L'accès SE qui débouchera près du parking sera destiné au passage des piétons et des cyclistes. Mais il isole la bande de forêt, en zone forestière, classée Natura 2000. La lisière est déjà largement entamée, induit l'abattage d'arbres, fait double emploi avec l'accès au parking, entraîne l'accroissement du trafic automobile sur la drève du Comte : Les 3 autres accès sont suffisants,
- Il faut tenir compte des données et des conclusions de l'étude de mobilité réalisée à l'initiative de Bruxelles Mobilité pour les axes régionaux Hulpe-Delleur-Solvay et finalisée en novembre 2015,
- Les nuisances de bruit tant de jour que de nuit dues à cette densité de trafic et aux embouteillages qu'elle génère,
- L'accroissement de la demande en stationnement génère une augmentation de la pression sur les quartiers voisins et, en conséquence, nécessite la limitation du nombre de visiteurs et aussi le nombre d'activités organisées de manière simultanée sur le site,
- L'examen avec Bruxelles Mobilité des mesures à prendre pour améliorer les conditions de circulation des cyclistes sur les voiries bordant le site,
- Le refus de l'utilisation de chemins forestiers pour la desserte du site par des véhicules motorisés,
- La prise de tous les contacts utiles avec les opérateurs de transports en commun pour augmenter la desserte du site (nouvelles lignes et/ou augmentation des fréquences des lignes existantes) afin d'éviter une saturation sur le réseau de transports publics,
- Veiller à maîtriser les charges de trafic aux abords du site; en situation actuelle de la congestion qui est fréquemment constatée dans la partie de la chaussée de La Hulpe qui borde le site et sur l'avenue Franklin Roosevelt,
- Les solutions aux problèmes de mobilité sont :
  - la limitation de l'exploitation du site,
  - le réaménagement du parking principal et de l'entrée,
- **GRACQ** : plusieurs itinéraires cyclables à proximité n'ont pas d'aménagements adaptés. L'augmentation de la fréquentation ne les rendra que moins sécurisant. Le dossier ne comprend aucune mesure destinée à une réelle accessibilité du site;

### **En ce qui concerne l'égouttage et la récolte des eaux**

- Le parking situé au-dessus d'une zone de captage est incompatible,
- Le parking est en zone de captage. La membrane n'est pas suffisante pour éviter les contaminations des **eaux** souterraines,
- Le **plan de gestion de l'eau** a été renouvelé en 2016 et mentionne spécifiquement le maintien ou l'amélioration de l'état des eaux qui constitue un facteur important de la protection des habitats et des espèces,
- Il faut veiller à ce que l'augmentation de la pression sur le réseau d'égouttage et l'imperméabilisation des sols n'emportent pas de conséquences en matière d'inondations;

### **En ce qui concerne la procédure**

- **NON CONFORMITE au règlement régional d'urbanisme :**
  - Des panneaux publicitaires contraires aux dispositions du RRU ont été placés lors des événements,
  - Non-conformité au PRAS, RRU, Schéma de structure de la Forêt :
    - Chiffre d'affaire dégagé sera essentiellement sur la restauration et les activités événementielles (55,67 %) et donc constituera le principal et non plus l'accessoire des activités de sports et loisirs en plein air. Les trois restaurants ne répondent pas à la prescription 13 du PRAS,
    - Le projet pourrait se concevoir dans une zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public après modification de la prescription 8 du PRAS,
    - Le parking aménagé et utilisé illégalement sera en contradiction avec le PRAS et la zone natura 2000,
    - Le projet est contraire au site natura 2000 : le projet va modifier de manière permanente les sols, les arbres et les lisières, l'eau d'écoulement, la perméabilité, la faune et la flore, les arbres remarquables,
    - Le projet est à proximité de la Forêt de Soignes, récemment inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO, et va lui porter atteinte au niveau de la biodiversité,

## A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC

- Les demandes ne sont pas conformes aux actions à mener pour le site de l'Hippodrome :
  - 3 actions ont été définies avec des ordres de priorité : 1. La réalisation d'un plan d'aménagement. 2. La réaffectation de l'hippodrome en tant que partie intégrale de la Forêt de Soignes. 3. La réalisation de la porte récréative,
- Le travail sur la lisière n'est pas suffisant, l'espace forestier est réduit pour le parking, **la perte d'espace boisé est de 4200 m<sup>2</sup>,**
- **Recul de la biodiversité (EI p 454) :**
- L'augmentation de la fréquentation a une incidence sur la faune de la forêt et de ses bords. Les animaux les plus sensibles quitteront le site pour des espaces plus calmes, quittent les sites de nidifications, suite aux nuisances lumineuses,
- **NON CONFORMITE au concept de porte :**
- Le schéma de structure de la Forêt propose : Education à la nature et à la ville pour les familles, les jeunes, les écoliers, organisation de classes vertes et de classes urbaines, auberge de jeunesse, plaine de jeux, tribune comme auditoire avec vue sur le parc naturel,
- Le programme ne respecte pas les objectifs de '**porte de la forêt**' tel que décrits dans le schéma de structure de la forêt,
- **NON CONFORMITE aux lois :**
- **L'avis d'enquête** ne signale pas que le projet se situe également en zone forestière et en zone d'équipement, ce qui est de nature à induire des erreurs auprès des citoyens : vice de forme manifeste,
- **Prescription particulière PRAS 15** : coexistence harmonieuse des fonctions écologiques, économiques et sociales. Actes et travaux nécessaires à la fonction de la zone ou directement complémentaire,
- **Prescription particulière PRAS 16**, non aedificandi sur 60 mètres : la pose d'une membrane est un revêtement interdit,
- Trois demandes ne sont pas compatibles avec le PRAS : le parking illégal alors que des permis temporaires ont été attribués en 2016 et 2017. Ces parkings (payants) ont été autorisés pour des événements qui n'ont rien à voir avec la forêt et des catégories sociales sont exclues. Rien à voir donc avec les fonctions écologiques, économiques et sociales alors que l'EI conclut qu'un autre parking (61 chaussée de La Hulpe) ne peut être autorisé en forêt,
- **NON CONFORMITE à NATURA 2000 :**
- Le projet n'est pas conforme au règlement Natura 2000, comme détruire les lisières naturelles, les alignements d'arbres, arracher les haies, modifier intentionnellement le régime des eaux, grimper aux arbres dans les bois soumis au régime forestier,
- Il ne peut être dérogé aux interdictions Natura 2000 que : 1. Dans l'intérêt de la santé, de la sécurité publique et de la sécurité aérienne. 2. Pour des raisons impératives d'intérêt public majeur y compris de nature sociale ou économique. 3. Dans l'intérêt de la faune et de la flore sauvage. 4. Pour prévenir des dommages importants aux cultures, à l'élevage, aux forêts. 5. A des fins de recherche et d'éducation, de repeuplement et de réintroduction dans la nature. 6. Pour permettre de manière très stricte des captures et détensions de manière limitée,
- Aucun de ces motifs n'est rencontré. **Le parking doit être refusé. L'appel d'offre dit que le parking ne peut être agrandi, ni déplacé,**
- Une analyse de sol en 2001 a démontré une pollution aux hydrocarbures, en zone 3 de **protection de captage,**
- **PRDD :**
- Le projet fait référence au PRDD qui n'est pas approuvé et qui a fait l'objet de nombreuses critiques,
- **AR du 02/12/1959 :**
- Interdiction d'ériger des constructions nouvelles, de faire des réclames ou de la publicité sous n'importe quelle forme, de changer la nature des terrains boisés, de modifier l'aspect du site,
- Dans ce contexte un belvédère ou autre construction ne sont pas envisageables, sauf si elles s'inscrivent dans la sauvegarde du patrimoine,

## A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC

- **La maison de la forêt** est une construction en zone forestière et Natura 2000 : la demande ne peut être acceptée, **contraire au PRAS**. Des possibilités existent en ZE. Le but de la maison de la forêt dépasse le cadre des dérogations possibles, pouvant servir aux entreprises (clients visés par Droh'me). Il y a déjà une association à proximité (Tournesol) qui remplit la fonction d'éducation à la forêt. Son implantation pose problème 'créant un effet barrière' de tout le 'coude' situé au SE, est contraire aux 5 thèmes Natura 2000 (défréquentation, renforcement de la valeur environnementale, construction d'un réseau récréatif,...). Le RIE estime que la maison de la forêt a une grande influence sur la partie boisée, une perte de végétation en zone d'habitat communautaire. L'implantation de la MF contrevient donc aux interdictions Natura 2000. Elle est éloignée de la zone d'accueil,
- **La maison de la Forêt** accueille des activités telles que : Walking dinner, expo, tea building séminaires, locations privées, autant d'activité essentiellement destinées à des entreprises, ne sont pas l'accessoire de la zone. Elle ne peut donc être construite dans cette zone,
- Cette implantation est une erreur sur le plan écologique : morcèlement de la forêt, incompatible avec la zone Natura 2000. Cette partie du site ne devrait d'ailleurs pas servir d'accès,
- Les anciennes écuries ferait parfaitement l'affaire, comme point centrale et emblématique, ou dans le bâtiment du Pesage. Les alternatives ne manquent pas,
- L'exclusion de l'ancienne MF n'est pas justifiée, situé en ZE, aurait un impact moindre sur la faune, flore, massif forestier et lisière. Elle est située à front d'avenue, répondant à l'objectif d'identité visuelle souhaité par la région,
- La réhabilitation de l'ancien ne MF n'est pas étudiée dans le projet ! Elle n'aurait qu'une fonction accessoire,
- **NON CONFORMITE au contrat de concession de la SAF:** Les entreprises ne font pas partie de la clientèle visée par le cahier des charges, les dress code, le rejet de certaines catégories sociales, ... la concession n'invite pas les activités ayant pour clientèles des entreprises. Or, Droh'me se concentre sur les activités liée à cette catégorie économique, invitent à 'danser sous les étoiles',
- Ni d'un point de vue fonctionnel, ni d'un point de vue visual, le projet ne répond aux objectifs de magnifier le site et ses abords,
- Pour les activités sportives, la plaine de jeux, le golf ne font pas partie de la demande !
- **INCOMPLETUDE:** Il n'est pas acceptable que des pans entiers ne soient pas présentés, manquent de précisions, des pages entières décrivent des activités qui ne sont pas incluses dans la demande, mais qui impactent significativement la structure globale du site: accrobranche, golf, plaines de jeux, poches diverses, belvédère, tyrolienne, annexe à la grande tribune,
- Les conclusions de l'EI sont donc faussées. Tout le chapitre sur les perspectives visuelles est faux à cause des filets qui engendreront une perception bien différente et bien plus négative. Le Golf occupe une part importante de la partie intérieure de l'anneau (EI p 700), il revêt un enjeu fondamental en termes de paysage, offre des vues ouvertes. La demande de permis n'apporte pas de réponse à cet enjeu majeur,
- Il en est de même pour le Belvédère. L'EI relève qu'il s'agit d'une infrastructure avec un impact visuel majeur et structurant pour le site mais ne fait pas partie de la demande,
- **Manque de vision paysagère** (EI p 689), l'analyse est obsolète puisque des éléments figures dans un cahier spécifique 'note espaces verts, sur lequel l'EI ne s'est pas penchée,
- Pas d'alternative ZERO pour le parking. L'EI constate une capacité de 300 à 350 places alors qu'il y a un permis temporaire pour 208 places Il n'y a aucun parking officiel !
- Le respect des permis et normes en vigueur, ce qui n'est pas le cas depuis l'ouverture du site,
- **L'interdiction de toute publicité sur le site,**
- La zone du PRAS étant réservée aux activités d'intérêt collectif ou de service public, il y est donc exclu d'y implanter des activités commerciales autonomes, telles que des tentes événementielles à des tiers,
- **En ce qui concerne l'avis :** Exiger un dossier complet, respecter strictement les lois, refuser en l'état, demander un programme respectueux de l'environnement, de la mobilité;

### En ce qui concerne l'avis du Collège de Watermael-Boitsfort en cours d'enquête (La commune de Watermael-Boitsfort remettra son avis définitif lors de la Commission de concertation) :

- crainte du report en voirie du parking (1500 visiteurs simultanément),

## **A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC**

- crainte des événements (4 fois par an pour 4500 visiteurs), ils doivent être analysés au cas par cas,
- regret du morcellement des demandes de PU et de PE,
- le volet business plan est différent du chapitre Socio-économique de l'EI. Les différences sont inexplicables, ce qui aggrave le trouble,
- une attention particulière doit être apportée au contexte Natura 2000, à la prescription du PRAS relative à la zone forestière;

### **Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

21/10/2015 : dépôt de la demande à la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain;

15/03/2016 : accusé de réception d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué;

22/04/2016 : application de l'article 130§1 du CoBAT : demande du fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestres et Echevins, l'invitant à soumettre le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences aux mesures particulières de publicité;

02/05/2016 au 16/05/2016 inclus: enquête publique pour le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences;

01/06/2016 : avis de la Commission de concertation sur le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences;

21/02/2017 : cloture de l'étude d'incidence et demande d'amendement du projet par le demandeur;

18/08/2017 : dépôt du projet amendé;

22/08/2017 : demande du fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestres et Echevins de remettre un avis sur le projet mixte et demande de l'IBGE d'organiser la deuxième enquête publique;

28/08/2017 au 26/09/2017 inclus: enquête publique;

13/10/2017 : séance publique de la Commission de Concertation;

Vu l'avis émis par le SIAMU;

### **Vu les avis des services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :**

- Vu l'avis du Service Vert de la Commune d'Uccle émis le 23/08/2017 :

#### **Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 du CoBAT:**

##### **Abattage d'arbre(s):**

Modalités:

- Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 87 arbres de haute-tige mesurant de 40 à 200 cm de circonférence.
- Ces abattages sont jugés nécessaires dans le cadre de la gestion paysagère du site qui compte actuellement plus de 2.000 sujets
- Ces abattages concernent essentiellement des sujets sans grande valeur environnementale et/ou paysagère, ou encore des sujets d'anciennes haies non entretenues.
- L'absence de gestion prolongée du site a laissé certaines plantations non-indigènes voire invasives à se développer en dehors d'un cadre paysager. D'autres arbres très âgés sont arrivés à maturité et présentent des signes de sénescence.
- Certains de ces sujets présentent des signes de maladies et/ou de fragilité structurelle, celles-ci résultant notamment de dégâts racinaires engendrés par d'anciens tassements du sol.

##### **Maintien d'arbre(s):**

Modalités:

- Le projet prévoit la conservation de près de 2.000 arbres de haute-tige de dimensions et d'essences très variées.
- Le projet ne renseigne pas sur le nombre, les dimensions et les essences des arbres à conserver.
- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.

##### **Zone de protection des arbres:**

Modalités:

- Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m d'un des chantiers de construction du site devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.
- Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.
- Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.

## A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC

### Zones de recul:

#### Modalités:

- Les plantations en zone de recul devront être implantées et entretenues dans l'optique de ne pas empêcher l'accès à l'espace public, de ne pas menacer la sécurité des passants et de ne pas entraver le fonctionnement des infrastructures d'intérêt public comme les câbles, l'éclairage public, les conduites aériennes ou souterraines, les plantations communales, etc.

### Replantations:

#### Modalités:

- Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 190 arbres de haute-tige. Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de minimum 16/18 cm de circonférence à la plantation.
- Ces replantations sont à effectuer dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.
- Le Service Vert marque son accord sur choix des plantations (voir ci-dessous), la grande majorité étant conforme aux espèces types reprises à «l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise» publié par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972.
- Replantations prévues : Acer campestre, Acer pseudoplatanus, Alnus cordata, Alnus glutinosa, Carpinus betulus, Castanea sativa, Cornus mas, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Fagus sylvatica, Juglans nigra, Juglans regia, Koelreuteria paniculata, Liriodendron tulipifera, Malus 'Evereste', Malus sylvestris, Malus toringo, Mespilus germanica, Paulownia tomentosa, Prunus avium, Prunus padus, Prunus serrulata 'Shirofugen', Prunus subhirtella 'Autumnalis', Quercus palustris, Quercus robur, Salix alba, Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Torreya californica.

### o l'avis du Service de la Mobilité de la Commune d'Uccle émis le 03/10/2017 :

Le service Mobilité constate avec satisfaction que de nombreuses recommandations issues de l'étude d'incidence ont été prises en compte dans la demande de permis et également à travers le Plan de Mobilité, et d'avoir prévu un Manager Mobilité.

#### Vélos - PMR

- Il est constaté, dans le Plan de Mobilité, que les consignes se trouveront uniquement à la Maison du Sport. Il serait plus judicieux d'en avoir également dans le bâtiment de la Grande Tribune, étant le lieu le plus proche du village des Paris qui est l'accès principal au site. Il est également constaté le manque d'information concernant la localisation et le fonctionnement du stationnement sécurisé pour les vélos à assistance électrique, et leur point de recharge, tout comme l'aménagement prévu pour les triporteurs et vélos avec remorque. L'étude d'incidence conseillait de leur prévoir 20 à 25 emplacements.
- Les recommandations de l'étude d'incidence se limitaient à 50% des emplacements vélos sous abris mais s'il l'espace le permet, il vaudrait mieux que tous les emplacements soient abrités.
- Dans la signalétique prévue, il pourrait également être envisagé d'indiquer les différents parkings vélos.
- Il est rappelé la nécessité du maintien d'un accès vélo et piétons sur l'anneau en tout temps, activité ou non devant la Grande Tribune.

#### Parking principal

- Il faudrait réaliser l'aménagement d'un trottoir le long de la chaussée de La Hulpe au droit de l'accès au parking, comme c'est le cas aux accès carrossables, afin que le piéton conserve un cheminement continu et plane, et que l'automobiliste soit conscient qu'il croise un espace dédié aux piétons.
- Le K&R n'est pas bien dimensionné : il faut avoir 6m de largeur afin d'être cohérent avec la présence de double barrières.

#### Plan de Mobilité

- Le monitoring de l'exploitation du site, la mise en œuvre du Plan, et la mise en place d'un comité de suivi sont des mesures positivement reçues par le service : Il est estimé que le système de réservation d'un emplacement de parking voiture est plus un confort pour l'automobiliste qu'une action qui remplit un objectif de mobilité : Dès lors qu'un visiteur est certain d'avoir une place de stationnement à destination, celui-ci aura tendance à venir en voiture. Alors que s'il existe une incertitude sur la possibilité de trouver une place à destination, le visiteur considèrera plus facilement l'utilisation d'un mode de transport alternatif. Le système serait plus optimal si des conditions d'octroi d'un emplacement dans le parking étaient définies (lieu de domicile, etc).
- L'analyse du dossier fait apparaître que comme pour « La Monnaie » et « l'ancienne Belgique », la programmation des événements doit être adaptée pour terminer avant 23h30 afin de profiter des derniers transport en commun qui roulent encore;

### Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191:

#### Accès au parking principal

- Largeur de l'accès
- Il est constaté que le programme prévoit un accès au parking principal sous forme d'aire semi-circulaire implantée en totalité sur le domaine privé, dont la voie d'accès présente une largeur variable se réduisant à 5,1m, alors que la voie de sortie présente une largeur de 6,5m.
- Cette configuration est de nature à laisser croire aux automobilistes qu'il est possible d'y circuler à deux véhicules de front, alors que cet accès se rétrécit ensuite à 5,1, une largeur trop juste pour cela, surtout en courbe. Or le portail d'entrée comporte deux barrières du côté entrée : il est donc justifié de permettre la formation de deux files de véhicules devant celles-ci.

## A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC

- Il serait plus cohérent avec l'accès à deux barrières de prévoir une largeur uniforme de la voie d'entrée, à 6,5 m comme la voie de sortie, qui permettrait le stockage aisé de 2 véhicules de front sur toute la longueur (soit une douzaine au total) et éviterait de la sorte les conflits au droit du rétrécissement. Un deuxième effet bénéfique est le doublement de la capacité de stockage de véhicules devant les barrières, réduisant de ce fait le risque de voir des véhicules en attente sur la chaussée de La Hulpe.

### **Configuration du raccordement avec la voie publique**

- Il est constaté que, selon le plan n° PU076, l'accès présente une configuration hybride mixant celle d'un carrefour entre deux voies publiques (trottoir / accotement interrompu), et celle d'un trottoir traversant (bordure haute de 10cm à franchir).
- Il s'indique de renforcer le sentiment pour les automobilistes qu'ils quittent la voie publique pour accéder à un site privé. Il s'indique également d'attirer leur attention sur le fait qu'ils coupent potentiellement le passage à des usagers faibles circulant sur l'accotement (à transformer en trottoir).
- Dans ce but, l'accès au parking devrait être réalisé sous la forme d'un trottoir traversant (revêtement de trottoir ininterrompu, surélevé par rapport à la chaussée).
- Cela marquera également de manière claire l'alignement, ce qui est nécessaire afin que le personnel de chacun – Région comme Drohme – sache quelle zone entretenir.

### **Risque de files en cas d'affluence**

- En cas d'affluence, le risque existe de voir sur la chaussée de La Hulpe des files de véhicules en attente de pouvoir accéder au site, surtout en cas de problèmes lors de la prise de ticket aux barrières, étant donné que l'aire d'attente constituée par la voie d'accès ne permet le stockage que de 5 véhicules, voire 10 si la voie est élargie pour permettre le placement en deux files.
- Il est suggéré de diminuer ce risque de files – et de conflits – en augmentant la longueur de la voie d'entrée.

### **Matériaux**

- Vu l'usage intensif de cet accès carrossable, il est conseillé de réaliser une sous-fondation en béton maigre plutôt qu'un simple empierrement 32/56.
- Le haut de la bordure à grand chanfrein doit se trouver à 7,5cm plus haut que la chaussée et non pas 10cm comme indiqué sur le profil du plan n° 091. Il est préférable d'utiliser des bordures à grand chanfrein plus inclinées (type 10x7 cm) plutôt que des 7x7 cm.

### **Trottoir et accotement (chaussée de La Hulpe – section en forêt)**

- *Nouveau trottoir*
- La section située en forêt de la chaussée de La Hulpe ne comporte pas de trottoir sur sa section comprise entre l'avenue du Maréchal (sentier forestier duquel il n'y a d'autre solution que de traverser la chaussée de La Hulpe via le passage zébré pour rejoindre un trottoir) et l'arrêt de bus située en face du n° 143.
- Or il s'avérerait cohérent de construire un cheminement piéton sur les 170 mètres qui séparent l'avenue du Maréchal de l'arrêt de bus. Cet aménagement devrait être réalisé sous une forme plus naturelle (gravier de lave mêlés à de la terre) entre le passage pour piétons et l'accès au parking, puis sous forme de cheminement pavé ou dallé accessible aux PMR le long des hêtres jusqu'au trottoir existant.

### **Arrêt du bus 41 (Héros – Transvaal)**

- Dans le cadre de la construction d'un trottoir, il serait pertinent de réaliser un quai d'embarquement à l'arrêt du bus 41 adjacent au site. Dans ce cas, il s'indique que la STIB rende l'arrêt opposé également accessible aux PMR.

### **Alignement**

- La délimitation de l'emprise du projet présente des décrochements inexplicables le long de sa limite nord.
- Quelle est la raison des deux excroissances sur le domaine public? S'il s'agit de la création des accès carrossables aux parkings, l'emprise des travaux doit porter jusqu'à la bordure, cette dernière incluse.

## **Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :**

- L'avis de la CRMS émis en date du 11/10/2017;
- L'avis de VIVAQUA émis le 20/09/2017 vise la demande d'imperméabilisation du grand parking et la récolte de ses eaux de ruissellement en vue de garantir l'absence de risque dans le cadre de la protection des captages d'eau de la Région : le projet amendé prévoit, en accord avec Bruxelles Environnement, un revêtement perméable avec récolte des eaux de ruissellement et bassin d'orage avant rejet aux égouts;
- L'avis de la Direction Stratégie de Bruxelles Mobilité en date du 11/10/2017 :
  - Stationnement et mobilité*
  - *Bruxelles Mobilité s'inscrit dans la volonté de prévoir un parking à l'intérieur du site avec suffisamment d'emplacements pour 1/ éviter au maximum le report de stationnement sur l'espace public en voirie et 2/ éviter d'augmenter davantage la pression du stationnement dans les communes environnantes.*
  - *Il conviendra également d'opter pour une politique de tarification cohérente de ces emplacements par rapport aux tarifs pratiqués en voirie; ceux-ci seront égaux voire inférieurs pour encourager l'usage du parking du site.*

## A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC

- Enfin, Bruxelles Mobilité encourage le promoteur à accompagner les invitations aux différents événements d'informations sur l'accessibilité du site en mettant en avant en priorité les possibilités de déplacement en transport public et modes doux.

### Vélo (ICR)

- Bruxelles Mobilité rappelle que le tronçon de la chaussée de La Hulpe situé le long du futur site est un Itinéraire Cycliste Régional; il conviendra donc de tenir compte de cet élément pour tout aménagement de l'entrée du futur parking ou solution alternative proposée.
- Comité de suivi
- Bruxelles Mobilité insiste sur l'importance de la mise en place d'un Comité de suivi durant les 1ères années d'exploitation du projet Droh !me afin d'optimiser le fonctionnement du site et des activités en matière de mobilité.

## **Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

### **Origine du projet des demandes de permis d'urbanisme et d'environnement**

- Considérant que la demande consiste en le réaménagement de l'hippodrome de Boitsfort, en vue d'en faire un pôle de loisirs actifs, tout en préservant et mettant en valeur les caractéristiques essentielles du site en termes de patrimoine historique et de protection de la nature;
- Considérant qu'en ce sens diverses catégories d'activités seront proposées : sport (patinage, golf), délasserment (aire de jeux pour enfants, promenade), Horeca (brasserie, restaurant), événementiel, informations sur la forêt et le patrimoine;
- Considérant que ce site est propriété de la Région de Bruxelles-Capitale, qui en a cédé l'emphytéose à la Société d'acquisition urbaine (la SAU, qui est la société régionale publique d'acquisition foncière), cédant elle-même un droit de superficie à V.O. Group, la société-mère de l'exploitant;
- Considérant que ce projet fait donc suite à la volonté du Gouvernement bruxellois de revitaliser ce site, via un partenariat public-privé, pour en faire un pôle d'accueil et d'activités à l'orée de la Forêt de Soignes;
- Considérant que le Gouvernement a matérialisé cette volonté de redéploiement par le biais de diverses décisions et projets :
  - Le Plan régional de développement durable (PRDD), qui prévoit en ces termes :  
Le Pôle didactique et récréatif de l'Hippodrome de Boitsfort  
Site exceptionnellement bien situé et accessible dans la Forêt de Soignes, l'hippodrome de Boitsfort et ses bâtiments au caractère patrimonial affirmé et partiellement rénovés deviendront un pôle didactique et récréatif régional sur la thématique de la nature, de l'éducation et de la détente.  
Il s'agira de poursuivre le projet Dhrome pour lequel une concession a été octroyée par la SAU à l'issue d'une mise en concurrence.
  - le schéma de structure de la Forêt de Soignes, que le Gouvernement a élaboré et adopté en concertation avec ses homologues flamands et wallons (la forêt s'étend sur les 3 Régions belges); ce document s'apparente à un schéma directeur qui fixe entre autres les pôles d'accueil de la Forêt de Soignes, dont l'hippodrome est, avec le Rouge-Cloître, un des 2 principaux en Région de Bruxelles-Capitale;
- Considérant qu'un 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;
- Considérant que 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);
- Considérant que deux permis d'urbanisme ont été délivrés à Drohme Invest pour l'abattage de 11, puis 14 arbres dangereux avec replantation (16/PFU/577050; 627003);

## **A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC**

- Considérant qu'un permis a également 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);
- Considérant qu'une demande de PU a été introduite par Drohme le 27/06/2016 pour la transformation du pesage en brasserie familiale (16/PFU/606661); il s'agit d'un permis qui a été soumis à enquête publique et avis de la Commission de concertation;
- Considérant qu'enfin, 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 et la demande devrait être reformulée par Drohme qui semble vouloir à présent conserver plusieurs bâtiments parmi les 6 visés (écuries, sanitaires);
- Considérant qu'un permis d'environnement temporaire de classe 1A a été délivré le 08/02/2016 à la S.A. DRoh!me Invest pour l'exploitation de trois chapiteaux et 300 places de parkings (PE n°587891);
- Considérant que trois autres permis d'environnement temporaire de classe 1B ont été délivrés les 10/11/2016, 28/04/2017, et le 14/09/2017 à la S.A. DRoh!me Exploitation pour l'exploitation d'un seul chapiteau et 200 places de parkings (PE n°610421, n°630140, n°650069);
- Considérant qu'un permis d'environnement temporaire de classe 1B a été délivré le 15/05/2017 à la S.A. DRoh!me Exploitation (pour le compte d'un tiers la S.A Simply Better) pour l'installation les « Terrasses 02 » et 200 places de parkings (PE n°635060);
- Considérant qu'une demande de permis d'environnement temporaire de classe 1B a été introduite le 28/07/2017 par un prestataire privé la S.P.R.L . Les organisateurs pour l'installation « J'peux pas j'ai piscine » et 200 places de parkings (Dossier n°646435) est en cours d'instruction;
- Considérant qu'une Etude de reconnaissance de l'état du sol a été introduite, auprès de Bruxelles Environnement, le 13/09/2017 conformément à l'Ordonnance du 05 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (M.B. 10/03/2009) et ses arrêtés d'exécution;

### **Contexte historique**

- Considérant que l'hippodrome de Boitsfort a été aménagé à partir de 1875, dans le prolongement du Bois de La Cambre, avec lequel il fut relié en 1891 par l'avenue de l'Hippodrome;
- Considérant que cet aménagement émane de la volonté politique d'alors de doter la capitale d'un hippodrome, à l'instar de Paris et Londres;
- Considérant que Keilig est l'auteur du premier projet mis en œuvre, qui sera complété par un 2e anneau en 1913, sur base de plans du géomètre Dumoulin;
- Considérant que Keilig indiquait vouloir préserver les futaies, ne déboisant "qu'avec beaucoup de réserve" et "sans but sérieusement motivé";
- Considérant que divers aménagements et constructions ont complété le site par après : les paddocks probablement dans les années 1930, les jardins derrière la Grande Tribune et le Village des Paris par Paul Breydel après la seconde guerre mondiale, le golf en 1987;
- Considérant que l'activité hippique prit fin au crépuscule des années 1980, laissant à l'abandon les bâtiments à l'extérieur de la piste; que ces bâtiments furent rénovés à grands frais (gros œuvre fermé) dans les années 2010 jusqu'en 2016; que les extensions des années 50 et 80 furent démolies;

### **Situation actuelle**

- Considérant que le site de l'hippodrome se décline géographiquement en 2 ensembles principaux :
  - la piste hippique enserrant les installations du golf;
  - les bâtiments et installations entre la piste et la chaussée de La Hulpe (Grande et Petite Tribunes, Pesage, Village des Paris, maison forestière, écuries,...);
- Considérant que des zones connexes sont également présentes :
  - le parking principal;
  - la zone boisée entre les 2 pistes;
  - les autres zones boisées de la Forêt de Soignes faisant partie de la concession au demandeur, bien que ne constituant pas des parties de l'hippodrome à l'origine;
- Considérant que, suite à l'abandon de l'activité hippique, de nombreuses installations se sont progressivement dégradées, avant d'être récemment rénovées (voir ci-dessous);

## **A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC**

- Considérant que les bâtiments du golf au sein de l'anneau ne disposent pas d'un permis d'urbanisme mais que des installations existaient déjà en 1953 (vue aérienne Bruciel);
- Considérant que de nombreux arbres sont vieillissants (et situés sur la superficie du golf, entre les anneaux, à proximité des bâtiments) et font l'objet d'un suivi particulier pour pallier tout risque d'accident);

### **Considérant que la demande telle qu'amendée se caractérise comme suit :**

#### ***Situation projetée***

- L'Hypodrome fait partie d'un programme plus général, en accord avec les trois Régions, sur la gestion de la Forêt de Soignes, qui propose la création 10 "portes d'entrée" de la Forêt : son objectif est :
  - d'éduquer le public, notamment en termes de respect des Chemins en forêt, de sorte à éviter le piétinement et le dérangement de la faune en dehors des zones balisées;
  - de rassembler les promeneurs aux alentours de ces "portes" au profit de zone peu fréquentées et bénéfiques pour le gibier;
- Considérant que le projet vise une valorisation du site non seulement récréative, mais aussi économique, historique, paysagère, tout en cherchant à limiter ses incidences sur les aspects écologiques et le voisinage (bruit,...);
- Considérant que les travaux projetés dans le projet amendé, suite à l'étude d'incidences, consistent plus particulièrement 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 (Droh!me) 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);
  - 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 46 places + 8 places pour deux roues motorisées au niveau de l'entrée 53A chaussée de La Hulpe;
  - la transformation et extension de l'ancienne Maison forestière en restaurant et un logement (une chambre);
  - 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 des Jardins de l'Europe, avec mobilier;
  - l'aménagement d'une zone de sport avec une patinoire, un golf miniature, une cahutte, 2 terrains multisports, des espaces de fitness multigénérationnel, des blocs d'escalade et un espace libre engazonné;
  - la transformation du bâtiment abritant actuellement les bureaux de DROH!ME en Maison du sport, avec vestiaires, douches, accueil, infirmerie et une salle polyvalente;
  - le réaménagement du parking principal de 405 places + 40 places pour deux roues motorisées;
  - l'aménagement des abords;
  - l'abattage 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 O<sup>2</sup> ainsi que les installations classées y relatives;
- Considérant que le demandeur a exprimé que l'ensemble du site objet de la concession fait ou fera l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme et d'environnement supplémentaires, au fur et à mesure de la maturation du programme, et que celle-ci feront pour la plupart l'objet de mesures particulières de publicité en raison de leur situation en zone NATURA 2000 et/ou de leur accessibilité au public;

## **A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC**

- Considérant en ce sens, que les présents permis d'urbanisme et d'environnement seront complétés par d'autres demandes de permis ultérieures dans le cadre de l'aménagement des zones appelées "poches", dont les aménagements peuvent fonctionner indépendamment quant à leurs seules installations;
- Considérant que ces poches pourraient néanmoins interagir en termes d'incidences sur l'environnement, ce qui a motivé l'établissement de l'étude d'incidence globale;
- Considérant que du point de vue global, le demandeur a découpé l'ensemble de la concession en 10 zones d'aménagement;
- Considérant qu'en grande partie, le projet tend pertinemment à concentrer dans le secteur nord les activités à l'impact le plus important sur le site classé et natura 2000, c'est-à-dire dans la zone la plus urbanisée du site et en dehors de la zone natura 2000;
- Considérant que de nombreux bâtiments existants, dont les plus emblématiques patrimonieusement, sont intégrés au projet et devraient donc être valorisés ou tout au moins utilisés; que d'autres ne font pas l'objet d'interventions dans la présente demande de permis, mais sont destinés par le programme comme devant être aménagés dans un second temps, car il est prévu de les utiliser;
- Considérant que dans le but de restaurer une certaine identité historique du site, le demandeur prend appui sur une période de référence qui est la situation de 1930, période à laquelle les principaux bâtiments de grande valeur patrimoniale sont construits;
- Considérant que d'un point de vue paysager et historique, 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;
  - 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, par exemple, intègre cet objectif;
- Considérant que du point de vue protection de la nature et mise en valeur de la biodiversité, le projet cite vouloir :
  - renforcer la diversité floristique et faunistique des milieux forestier et herbacé, à la fois par les plantations (lisière étagée) et par la création de zones humides temporaires (fossés, noues) qui ne sont pas présentes actuellement sur le site;

### ***Etude des incidences environnementales***

- Considérant que l'étude d'incidence s'est attelée à répertorier et évaluer les incidences du projet initial sur l'environnement au sens large (mobilité, protection de la nature, être humain, bruit,...);
- Considérant qu'elle a établi des constats et émis des recommandations en vue de consolider ou d'améliorer les incidences positives, mais aussi d'atténuer les incidences considérées comme négatives;
- Considérant qu'afin de les détailler, l'étude d'incidences a regroupé ses recommandations en un découpage cohérent et compréhensible par le lecteur, en spécifiant par groupe les enjeux précités concernés;
- Considérant que le demandeur a intégré et répondu au mieux à ces recommandations, dont le rendu dans le dossier prend la forme d'un tableau « recommandations <> Réponse », évoquant essentiellement les domaines et points suivants :
  - aménagement de la piste : largeur de maximum de 12 et 6 m pour les simple et double anneaux, lisière étagée (herbacées, arbustes et arbres) et sinueuse d'essences indigènes le long d'au minimum 75% du tracé de la piste, gestion écologique de cette lisière (fauchage, bois mort laissé au sol, arbres morts,...), lisse le long de la piste la plus continue possible, éclairage de la piste vers le bas et intégré à la lisse, signalétique des connexions piétonnes et cyclistes avec la forêt;
  - intérieur de l'anneau : approche paysagère (perspectives sur la Grande Tribune, aire de la pépinière à réduire, suppression de la haie au-delà du parking du golf et abaissement d'autres haies, plantations,...);

## A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC

- parkings : amélioration visuelle et biologique (zone tampon plantée à front de rue, zone arborée dans le parking actuel à relocaliser en zone forestière), accès automobile à fluidifier et sécuriser (tourne-à-gauche sur la chaussée de La Hulpe, accroissement de la visibilité en supprimant le stationnement à proximité des accès aux parkings secondaires, vitesse maximale de 5 km/h), gestion du stationnement dans les quartiers avoisinants, gestion des eaux (imperméabiliser, acheminer, épurer et rejeter vers l'égout), limitation du bruit (revêtement, pas de file d'attente, parkings vidés au plus tard à 1 h du matin, sauf lors d'activités prévues au droit des salles situés sous la Grande Tribune pour lesquelles une autorisation d'exploiter jusque 3h du matin est sollicitée pour maximum 200 personnes), suppression du projet de parking au n°61 de la chaussée de La Hulpe, extension de celui de l'entrée du golf;
- alternatives de fonctionnement : fonctionnement différencié, en particulier en matière de gestion de la mobilité et du stationnement, selon le type d'usage et l'intensité de fréquentation induite :
  - l'usage "normal" du site (exploitation des salles polyvalentes, des commerces et du Point info de la Grande Tribune, utilisation de l'ancien Village des Paris avec ou sans chapiteau (pour max. 520 personnes), exploitation des deux pôles HORECA (Pesage et Locavore), exploitation des salles de la Petite Tribune, de la zone sportive et ludique et de la Maison des sports, du golf et de son club house (avant et après réaménagement), de la Maison de la Forêt, de l'anneau et ses abords dont le Jardin de l'Europe, ainsi que les deux poches après obtention des permis requis : de la Plaine de jeux régionale et du Parcours des Cimes);
  - l'usage dit "temporaire et occasionnel" du site et en particulier des espaces suivants : Village des Paris, gradins de la Grande et de la Petite Tribunes, et toiture de la Grande Tribune, pouvant attirer à eux seuls jusque 1.500 personnes, en plus des autres usagers du site;
  - et l'usage dit "exceptionnel" envisageant une occupation totale du site pour le déroulement d'un événement particulier, de 1 à 4 fois par an, et pour une capacité de maximum 4.500/ 5.000 personnes;
  - et pour lesquelles, un plan de mobilité a été élaboré à cet effet (report de part modale, accueil des cyclistes, steward dans et en dehors du site, navettes,...);
- maison de la forêt : relocalisation depuis les abords de la drève du Comte vers le bout de la piste hippique à proximité du carrefour drèves du Comte/du Caporal/des Tumulis (intégration paysagère, acoustique, éclairage différencié coté forêt par rapport à celui du golf, limitation du piétinement des abords par des ganivelles et haies;
- éclairage/microclimat : un plan lumière a été élaboré, détaillant les mesures prises en terme d'éclairage différencié (zonage, horaire, intensité, spectre lumineux) afin de mettre en valeur le patrimoine, assurer la lisibilité des cheminements, atténuer les incidences sur le site natura 2000 (non orienté vers les massifs forestiers, faible dispersion horizontale, bornes à lumière ambrée le long des cheminements et au droit de l'ensemble des zones de parking,...);
- identité et historique du site : information passive (signalétique, espace d'accueil dans la Grande Tribune,...) et active (activités en relation avec le site et la Forêt de Soignes), accès identitaire au site (restauration de l'alignement arboré depuis l'entrée originelle), appuyer sur la notion de transition ville/forêt assurée par le site, conserver le magnolia près du Pesage;
- accès et mobilité : accès piéton principal à laisser ouvert durant les heures de fonctionnement du site, perspectives paysagères préservées par le rabaissement des haies, bornes plutôt que mâts à l'accès depuis la drève du Comte;
- aménagements ludiques : désenclaver la petite aire de jeux près de la brasserie du Pesage;
- espaces de repos (resto bio, Agora, Village des Paris, nord-est de l'anneau) : en faire de réels endroits de repos (pas de voitures, bancs,...);
- commerces : charte des enseignes à prévoir;
- bâtiments : conserver et mettre en valeur les éventuels éléments patrimoniaux à l'intérieur de la Petite Tribune, accorder les gradins de cette dernière avec son style architectural, essayer de maintenir les sanitaires historiques (qui au final sont maintenus dans le projet amendé), retravailler certains éléments de façade du resto bio (évacuations d'air, aspect ouvert de la façade est);
- implantation visuellement intégrée d'un cabanon d'accueil de la patinoire et du mini-golf;

## A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC

- mobilité : liaison piéton/cycliste avec le parking principal et l'av. de l'Hippodrome, améliorer le stationnement vélo (électrique, classique, triporteur, bornes de recharge, consignes pour équipements cyclistes, places pour le personnel, améliorer l'intermodalité avec les transports en commun (panneaux d'information, contact avec les opérateurs, navette, automates de vente de tickets), sécuriser les accès au site (zone tampon, suppression du stationnement contigu à voir avec Bruxelles-Mobilité), stationnement (supprimer le parking du n°61, plan de mobilité en fonctionnement normal et adapté = événements de plus grande ampleur, dépose-minute, limiter la durée du stationnement par grande affluence, prévoir 50 places motos et scooters, accès du parking aux cars en basse affluence...), livraisons par l'entrée du golf et pas l'entrée "grille-blanche", chantier (préservant les liaisons cyclables et piétonnes, stationnement sur site et pas en voirie, livraisons via les entrées parkings ou drève du Comte, stockage et manœuvres sur site et pas en voirie);
  - énergie : étudier les possibilités d'installer des sources alternatives de production en énergie;
  - socio-économique : équipements destinés aux emplois sur le site (bureaux, repos, stockage, vestiaires), commodités pour le public (aires de pique-nique au pôle sportif, points d'eau potable), limiter l'intensité de l'exploitation de la partie sud du site;
  - environnement sonore : amplification sonore circonscrite à la Grande Tribune et au Village des paris (baffles adéquatement orientés, intensité maximum selon les périodes et zones reprises dans les arrêtés du Gouvernement relatifs au bruit, calibrage acoustique), assurer la notion de "nuit calme" en zone C (cf. à proximité de l'habitat); le demandeur assurera en tout temps à la source un maximum d'émission sonore conforme à la zone C, ne nécessitant dès lors pas d'aménagements différenciés; un sas d'entrée sera néanmoins aménagé à la Grande Tribune;
  - sol et sous-sol : placer un revêtement étanche en sous-couche au droit du parking principal avec bassin d'orage et rejet vers le réseau d'égouttage, réaliser une reconnaissance de l'état du sol (RES), mesures spécifiques pour éviter la contamination par des hydrocarbures (lors de l'enlèvement des citernes, du placement des citernes pour véhicules, imperméabilité du sol, séparation des huiles), terres de déblais à réutiliser sur place ou vérifier la qualité des terres de remblais;
  - eaux : placer des dispositifs économes en eau (toilettes, réducteur de pression, détecteur de fuite, citernes d'eau de pluie de plus grande capacité, récupérer l'eau de drainage de la piste pour l'arrosage du golf), gestion des eaux usées (égouts fonctionnels, dégraisseur), gestion des eaux de ruissellement (dispositifs rétenteurs, orifice de fuite, revêtements semi-perméables plutôt qu'imperméables), évacuer les eaux de drainage du parking principal vers les égouts), sécuriser les accès aux captages d'eau potable;
  - être humain : intersociabilité (chiens en laisse, limitation des cavaliers au 1<sup>er</sup> anneau s'il échet), accessibilité du site et des bâtiments (PMR), sécurité (respecter l'avis SIAMU, chantier), propreté (nettoyage, chantier);
  - rejets de ventilation déplacés en dehors des zones de séjour et circulation;
  - faune et flore (évaluation appropriée des incidences sur le site natura 2000) : parking (alternatives au parking du n°61 *in fine* supprimé, maintenir la zone arborée plutôt qu'en créer une nouvelle), lisière de la piste (aménager une lisière étagée d'essences indigène sur plus de 75% de son périmètre, fauchage tardif des herbacées, maintien de bois mort sur pied,...), zones d'infiltration des eaux de pluie, limitation du piétinement (caillebotis sous le parcours des cimes), prévenir la mortalité de la faune (pas de véhicules motorisés sur la piste), utiliser des matériaux neutres chimiquement (pas de dolomie), ne pas utiliser de produits phytosanitaires, éclairage adapté en particulier aux abords de la zone forestière (leds ambrées, dirigées vers le bas, ne diffusant pas horizontalement, n'éclairant pas les massifs arborés, planter des massifs arbustifs denses le long du parking, bornes plutôt que mâts d'éclairage, plages horaires d'éclairage et d'extinction), destruction des plantes invasives par arrachage, sensibilisation du public, passages pour la faune dans les clôtures et filets,...;
  - chantier: ne pas abimer les arbres et les protéger, effectuer les abattages d'arbres autorisés et travaux dans les massifs dans les périodes autorisées par l'ordonnance nature (pas pendant la nidification des oiseaux et le gîte estival des chauves-souris), ne pas stationner d'engins ni entreposer de matériaux et matériel en zone végétale, prévoir un plan de circulation et de stationnement dans le site,...);
- Considérant que dans certains cas ponctuels, le demandeur a pris le parti de proposer d'autres solutions aux problématiques soulevées, ou de ne pas y pourvoir, tout en gardant à l'esprit les éléments ayant mené aux recommandations :
- la haie au-delà du parking du golf sera maintenue mais sa hauteur réduite, ce qui permettra à la fois de préserver les vues et d'y intégrer une clôture masquée et les socles des filets de protection du golf;
  - le demandeur ne souhaite pas garder une emprise libre en face de la Grande Tribune, afin d'y accueillir des événements;

## A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC

- à la recommandation de ne placer les installations événementielles (chapiteaux,...) que de manière temporaire et ponctuelles, le demandeur propose de les placer de manière cyclique, étant laissés en place plusieurs mois avant d'être démontés;
- l'amélioration de l'intégration paysagère des constructions à l'intérieur de l'anneau se fera uniquement pour la Maison du Sport dans le cadre de la présente demande, le reste des bâtiments du golf étant examiné dans le futur réaménagement de celui-ci;
- le demandeur ne prévoit pas l'agrandissement des baies des façades latérales du logement du concierge, afin s'améliorer l'éclairage naturel, car son enveloppe est classée;
- le demandeur renonce à l'installation d'une guérite à l'entrée principale du site;
- l'accès PMR via l'entrée piétonne principale n'est pas réaliste au vu du dénivelé; le demandeur projette pertinemment de l'aménager à quelques dizaines de mètres à l'ouest;
  
- Considérant que dans d'autres cas, la réponse aux recommandations relève des pouvoirs publics ou autres intervenants (communes, Bruxelles-Mobilité, Bruxelles Environnement, SAU, opérateurs de transports en commun,...) :
  - gestion du stationnement dans les quartiers avoisinants;
  - améliorer l'aspect des façades aveugles des anciennes écuries;
  - rénovation de l'annexe du Pesage;
  - améliorer les trottoirs et pistes cyclables de la chaussée de La Hulpe (vers la drève du Maréchal, le long de la 2x2 bandes, traversées sécurisées des entrées au site,...);
  - intermodalité avec les transports en commun (fréquences Stib, SNCB, tickets combinés pour événements,...);
  - conserver l'homologation du golf;
  
- Considérant que concernant les "**poches**" du projet, les recommandations de l'étude d'incidences orientent le demandeur dans les options à prendre lors de l'élaboration des éventuelles mais probables futures demandes de permis d'urbanisme et d'environnement :
  - golf : vision paysagère à proposer (perspectives visuelles, renouvellement des arbres anciens, intégration visuelle des bâtiments existants et des filets de protection,...), mesures de gestion du site (alternative aux pesticides...), évaluation des incidences sur le site nature 2000;
  - parcours de cimes : s'agissant d'un parcours "accrobranches", il importe d'avoir des systèmes d'accroche des structures respectueux des arbres; étant en zone Natura 2000 et proche des riverains, il importe de limiter le périmètre de l'activité à la partie sud de la zone envisagée, le piétinement du sol, les horaires d'exploitation, de prévoir des équipements silencieux;
  - double anneau = espace forestier entre le 1er et le 2e anneau : maintenir le caractère forestier, éventuellement restaurer le cheminement historique de la drève de Boondaël et accentuer l'aspect pédagogique sur les questions forestières et écologiques;
  - Dojo : à relocaliser, puisque son implantation initialement prévue sera occupée par la Maison de la forêt;
  - Belvédère : étudier les implantations alternatives non exclues lors de l'étude d'incidences, (au regard des synergies de fonctionnement avec les autres composantes du site, des perspectives visuelles et des incidences), qualité architecturale;
  - plaine de jeux régionale : qualité, originalité et intégration architecturale, perception visuelle (matériaux, photomontage,...), gestion du bruit (matériaux, écrans topographiques);
  - extension de la Grande Tribune : adéquation avec le bâti existant (volume, matériaux, couleur);
  - l'amélioration de l'intégration paysagère des constructions à l'intérieur de l'anneau sera réalisée avec le réaménagement du golf;
  - plutôt que de placer de petits chalets avec petite restauration près de la plaine de jeux principale, le demandeur privilégie des food-trucks les jours d'affluence, l'offre structurelle étant quant à elle assurée par le Pesage à proximité directe;
  
- Considérant que l'étude d'incidences recommande de mettre en place un observatoire des incidences du projet en phase d'aménagement et d'exploitation;

### **Considérant que la demande telle qu'amendée suscite les considérations générales suivantes :**

#### ***Projet amendé suite à l'étude d'incidences***

- Considérant que le projet a été amendé suite aux recommandations de l'étude d'incidences;
- Considérant que ces modifications ont trait à de nombreux enjeux, domaines de compétences et aménagements physiques du projet : paysager, biodiversité, mobilité dans et hors du site, patrimoine,...;

## **A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC**

- Considérant que par rapport au projet initial, plusieurs modifications principales dans le projet amendé vont dans le sens de la mise en valeur du site, de son insertion dans le cadre environnant et de l'atténuation des incidences négatives :
  - le report de la quasi-totalité des activités dans la partie la plus proche de la chaussée de La Hulpe, ce qui est au profit de la quiétude de la Forêt de Soignes, de la protection de la zone NATURA 2000;
  - 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);
  - la signalétique s'inspire de celle de la Forêt de Soignes, tout en prodiguant une identité propre au site;
  - déplacement de la maison de la "maison de la forêt" en bout de piste pour ne plus devoir l'implanter au sein du massif forestier et de la zone d'habitat d'intérêt communautaire n°9160 en particulier;
  - suppression de la poche de parking dit "parking sis 61 chaussée de La Hulpe" prévu initialement en zone d'habitat d'intérêt communautaire n°9160;
  - 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;
  - réduction de l'extension en zone natura 2000 du parking principal, abandon du parking au sein de l'anneau et regroupement de parkings secondaires en bordure de la chaussée de La Hulpe;
  - la lisière sud n'est plus créée au dépens du massif forestier mais bien en réalisant des plantations au sein de l'anneau principal;
  - restauration de la lisse intérieure de l'anneau plus importante et de manière plus continue;
- Le plan lumière a été ajouté au dossier; il intègre les remarques faites par l'étude d'incidences, comme la diminution de l'éclairage orienté vers les zones forestières, la limitation du nombre de points lumineux et une gestion horaire de ces installations;
- Le dossier et l'étude d'incidences ont été complétés et comprennent des recommandations pour l'ensemble des activités sur le site, y compris celles des "poches" dont les permis seront introduits plus tard. Celles-ci ne font pas l'objet du présent permis;
- Le projet d'ensemble comprend cependant encore quelques zones d'ombres quant à la gestion du site et notamment son calendrier d'activités événementielles cumulées, tant de jour que de nuit, d'où le trop grand nombre de personnes sur le site, objet des nombreuses réclamations et nuisances actuelles en termes de bruit, mobilité, parking sauvage et dégradations;

### **Considérant que le projet amendé suscite également d'autres constats, remarques, voire réserves plus localisées :**

- **Pesage** : certaines options du projet amendé sont pertinentes, telles que la localisation des terrasses, de l'acheminement des livraisons, de l'accès piétonnier depuis la voirie; le sol aux abords du magnolia de Soulange remarquable doit être préservé, afin de ne pas perturber ses conditions de croissance (pas remodelage du sol, terrasse sur caillebotis plutôt qu'en pavés); cet arbre, au contraire de ce qui est avancé dans le dossier, met en effet en valeur le site et le bâtiment; les éléments d'origine encore présents du bâtiment devront être restaurés (décors intérieurs, lambris) tandis que les grilles remplaçant les 2 impostes devront être de teinte sombre pour se fondre dans leur environnement;

## A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC

- **le Village des Paris** : zone d'accueil principale du site, le demandeur la destine à des activités événementielles :
  - Installer le chapiteau du Village des Paris uniquement dans la période comprise entre le 1/10 et le 31/05, au maximum pour 6 mois par an, en 2 périodes obligatoirement (et pas plus) si ce total excède 3 mois (donc dans ce cas à monter et démonter au minimum 2 fois chaque année); cette installation ne pourra pas être cumulée avec d'autres installations événementielles sur le site; le permis délivré ne pourra excéder une durée de 6 ans; Considérant que des évènements de grandes dimensions, même à titre exceptionnel, ne sont pas admissibles sur le site vu leur impact en terme de mobilité et de pression sur l'environnement et leurs contradictions avec l'esprit de la concession; Le chapiteau devra être implanté suivant les remarques de la CRMS ci-dessous;
  - Le nouvel aménagement du "Village des Paris" assure une meilleure intégration paysagère du site, qu'il faut cependant améliorer, tant par le dégagement complet de l'esplanade intérieure en été au profit des vues sur le patrimoine des lieux et l'implantation modifiée du chapiteau saisonnier aux autres saisons : cette disposition à destination d'activités événementielles rassemble dans cette zone les installations d'accueil du public, ce qui répond au bon aménagement des lieux;
  - Les évènements ne peuvent se localiser que dans cette zone en ce compris la Grande Tribune;
- **le jardin des sculptures** : à l'arrière des halles des parieurs, il est destiné à remplacer le parc de détente et de promenade historiquement aménagé; afin de préserver au mieux les arbres de la futaie résiduelle, il y convient de fusionner à leur pied les espaces de pleine terre pour créer une zone de pleine terre la plus large possible; il y a également lieu de maintenir une relique de l'autre espace vert architecturé historique, à savoir la haie intérieure; il est également requis de dissuader le cheminement dans les massif des observateurs des sculptures, lesquelles seront donc à uniquement installer sur les bords de chemins et sur les esplanades;
- **la Grande Tribune** : le demandeur destine 5 espaces de son rez-de-chaussée à accueillir des activités d'intérêt collectif et commerciales, 2 espaces polyvalents à l'étage, tandis que la destination de la loge royale n'est pas spécifiée, ce qu'il y aura lieu de préciser; l'adjonction d'un volume vitré sur la façade sud et le remplacement des châssis des travées commerciales ne souffrent pas de remarque d'opportunité; par contre, les éléments d'évacuation de la ventilation et du chauffage devront être revus, afin de ne pas impacter visuellement l'enveloppe restaurée; enfin, les éléments d'origine encore présents devront être restaurés (décors, cheminée, carrelage,...);
- **la Petite Tribune** : le demandeur la destine à l'accueil de groupes avant de les amener vers une autre activité; il convient de garder des portes pleines plutôt que vitrées, car le manque d'éclairage n'est pas avéré;
- **l'espace logistique** : son intégration paysagère proposée va dans le bon sens mais peut être améliorée en améliorant les conditions de plantation des arbres et massifs, en plantant une bande plantée de 2 m de largeur le long de la chaussée de La Hulpe (haie doublée d'arbres de 1<sup>ère</sup> grandeur), carport à masquer depuis l'espace public ou à intégrer visuellement à l'aide d'une toiture végétalisée (et non pas avec un roofing vert comme proposé);
- **le parking de l'entrée du golf et du restaurant locavore** : ce parking planté de 46 places pourra desservir aussi bien le restaurant que la zone sportive proche; son accès nécessite la suppression de 5 places en voirie; un petit parking de 6 places connexe à la grange est prévu, mais il convient de les réserver au personnel et de supprimer son accès depuis la voirie, afin de préserver la lisière plantée; les briques sur champ constitutives de la cour, prévues d'une couleur grise, devront au contraire être rouge-ocre de manière à s'insérer au mieux dans un cadre "rural" à restituer;
- **Quant au restaurant locavore, les avis divergent comme suit** :
  - aménagé dans une ancienne maison forestière et dans une extension à créer, certains choix du demandeur ne s'intègrent pas avec ce bâtiment historique et devront être amendés : le volume à créer en toiture est à supprimer ou modifier (trop volumineux, bardage en acier laqué inadapté), façade arrière de la maison et ses baies à préserver (et non à démolir pour avoir des cuisines ouvertes); le double accès depuis à la fois la chaussée et l'anneau est pertinent;

## A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC

- **Pour les communes d'Uccle, de Watermael-Boitsfort et la Ville de Bruxelles :**
  - Aménagé dans une ancienne maison forestière et dans une extension à créer, ce choix du demandeur n'est pas compatible avec la zone d'équipement limitée et le caractère accessoire vis-à-vis de celle-ci;
  - Le projet de changement d'affectation ne s'intègre pas avec ce bâtiment historique, symbole du site et transition entre la ville et la Forêt et nécessite le maintien de son affectation actuelle;
  - Cette construction reflète d'ailleurs l'évolution des grands styles d'architecture appliqués aux logis des gardes forestiers;
  - Le volume supplémentaire désiré en façade arrière de la maison pourrait être envisagé afin de donner une "vitrine" du bâtiment vers le site classé, mais l'affectation d'origine conservée notamment par la création d'un logement adjoint au site et assurant une surveillance de celui-ci;
- o **Quant à la maison de la forêt, les avis divergent comme suit :**
  - déplacée en bout de piste à proximité de la drève du Comte, afin de réduire son impact sur la forêt (abattages, visuel), elle est destinée à un rôle éducatif sur la forêt; l'aménagement de ses abords semble néanmoins trop invasif au regard d'un contexte forestier et d'un habitat naturel sensible (ancien accès transformé en allée, entrée au site aménagé en placette minéralisée, risque de promenade dans les massifs); le chêne de gros gabarit à planter et traversant la toiture porte certes une forte symbolique de coexistence de l'urbanité et de la nature, mais paraît inutile voire incongrue sur ce site;
  - **Pour les communes d'Uccle, de Watermael-Boitsfort et la Ville de Bruxelles :**
    - La maison de la forêt telle que projetée s'inscrit en zone forestière. Celle-ci est destinée à un rôle éducatif sur la forêt et ne peut être utilisée à des fins commerciales autres qu'éducatives, elle sera en outre gérée par Bruxelles Environnement;
    - Elle a été déplacée en bout de piste à proximité de la drève du Comte, afin de réduire son impact sur la forêt (abattages, visuel) : cette implantation nouvelle, si elle pourrait être complémentaire à la zone forestière, va générer des accès supplémentaires via la drève du Comte et la pression sur ses parkings, ce qui ne peut s'envisager et répondre au bon l'aménagement;
  - **Pour ce point Bruxelles Environnement s'abstient;**
- o **massifs forestiers sud et ouest, en bordure de la piste :** dorénavant entièrement conservés, ils seront séparés de la piste par la plantation d'une lisière étagée à planter s'avancant sur celle-ci, et non pas au détriment de la futaie;
- o **abords de l'avenue de l'Hippodrome :** cette poche est destinée à un parcours accrobranche via une future demande de permis;
- o **plaine de jeux du double anneau et jardins de l'Europe :** la plaine de jeux initialement prévue est supprimée et les aménagements se limiteront à quelques plateformes en bordure de piste évoquant les obstacles hippiques; eu égard à la zone forestière et au classement, il importe de régénérer la forêt en application du permis délivré à Bruxelles-Environnement (16/PFU/572509); cette optique pourrait être couplée à des activités ludiques et éducatives sur le thème forestier; les jardins de l'Europe devront limiter leur implantation à l'intérieur de l'anneau principal, sans étendre sur le second, eu égard à l'aspect forestier de ce dernier;
- o **belvédère des cimes :** poche à proximité du double anneau, son accès devra être le moins impactant possible et son utilisation devra se faire sans éclairage artificiel;

## A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC

- **zone sportive et ludique** : aménagée au sein de l'anneau dans sa partie est, elle offrira diverses activités (2 terrains multisports, patinoire artificielle, mini-golf, escalade, aire de fitness); une trentaine d'arbres seront plantés tandis que les grands arbres présents devront être strictement préservés dans toutes leurs composantes (racines, branches, tronc et la projection au sol 2 m au-delà de leur aplomb ne feront l'objet d'aucun terrassement ou installation de mobilier et seront mis en "défens" durant tout le chantier, et jusqu'à 2 ans à sa suite); l'aire de jeu projetée au sud de cette zone constitue une poche qui fera l'objet d'une demande de permis ultérieure; un kiosque d'information est prévu, tandis que le 'Little Biker Paradise' et le parking pour les usagers du golf ont été abandonnés dans le projet amendé; la couverture en roofing vert de ce kiosque est malheureuse et devra faire l'objet d'une intégration paysagère de meilleur niveau;
- **la Maison du sport** : le demandeur compte réaffecter ce bâtiment existant comme pôle d'accueil de la zone sportive (vestiaires, location de matériel,...);
  - d'une architecture malheureuse, il est prévu de le rénover; il ne bénéficie néanmoins d'aucun permis d'urbanisme ayant autorisé son édification par le passé et est tristement visible depuis la Grande Tribune, nuisant ainsi aux perspectives paysagères majeures du site;
  - c'est pourquoi le présent permis ne peut avaliser cette rénovation ni mettre en conformité la présence de ce bâtiment dont une autre localisation devra être trouvée en dehors de l'anneau et des vues depuis et vers la Grande Tribune;
- **la piste hippique** : conservée et rechargée en sable, elle sera réduite à 12 m de largeur au lieu de 18 m, afin de maintenir et tirer parti de la végétation arbustive s'étant développée spontanément sur son pourtour de 6 m; cette bande arbustive sera ponctuellement entrecoupée d'aires avec des agrès en bois ou autre mobilier sportif; ce mobilier devra correspondre à celui approuvé pour la Forêt de Soignes; la lisse sera presque entièrement reconstituée sur le périmètre de l'anneau, à l'aide de bois peint en blanc, remplaçant le plastique actuel; elle sera pourvue d'un éclairage led orienté vers le bas;
- **le parking principal**, passant d'une capacité de 399 à 405 places, il a été reconfiguré tantôt positivement pour le site classé, son utilisation et sa protection (maintien des arbres de la zone natura 2000 au sud, allée piétonne arborée de merisiers, zone de rebroussement et de dépose-minute à son entrée, parking vélo plus nombreux et disséminé sur le site, éclairage limité à la partie est c'est-à-dire au plus loin de la forêt, mesures de protection du sol de la zone de captage contre les eaux contaminées), tantôt négativement sur bien des aspects (augmentation du nombre de places, pas de maintien des arbres en lisière externe de la zone natura 2000 ni au centre du parking);
  - il importe donc de remplacer le chêne à l'entrée du parking, ainsi que de maintenir les arbres sains existants en son centre et en lisière, ce qui implique la suppression de 17 places; il est également indispensable de développer les alternatives de mobilité lors des pics de fréquentation;
  - une zone de recul boisée et dense est à créer entre le parking et la chaussée de La Hulpe, de sorte à minimiser l'impact des phares pour les logements qui font face au site. Celle-ci implique la suppression de 4 emplacements supplémentaires;
- **chantier** : le chantier demandera de préciser les zones d'installation, de stockage et les voies d'acheminement des matériaux, cabanes de chantier, barrières de protection, panneaux de chantiers, ainsi que les mouvements des engins de chantier et du charroi; ces opérations nécessitent un permis d'urbanisme unique en site classé; par souci de cohérence et de simplification administrative, il convient que le présent permis comprennent ces modalités, ce qui nécessitera l'introduction de plans et notes modifiés, en application de l'article 191 du CoBAT;

### Considérant que la demande telle qu'amendée suscite les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :
  - Les événements, quels qu'ils soient, ne peuvent dépasser la présence de 600 personnes simultanées, toute l'année, quel que soit le jour de la semaine afin que les incidences sur l'environnement soient limitées et gérées;

## A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC

- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la mise en valeur du "Village des Paris" nécessite un léger déplacement de l'emplacement projeté d'un châpateau assimilé à une "installation saisonnière", de sorte à garantir le dégagement de l'espace planté : vu la densité de public projetée pendant la belle saison, il y a lieu de conserver à cette époque toute l'étendue de l'esplanade du village et n'autoriser l'installation saisonnière;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - l'ensemble du nouveau plan de répartition des activités sur le site assure la possibilité d'une zone de transition de plantations, étudiée avec l'intervention de Bruxelles Environnement, entre les activités et le milieu forestier sauvegardé, ce qui est au profit de la quiétude de celui-ci et répond au bon aménagement des lieux;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'accès au parking principal a fait l'objet d'une étude de rond-point à usage de « Kiss and ride », à charge du projet, de sorte à faciliter "le tourne à gauche" dans la chaussée;
  - La barrière de prise de ticket à l'arrivée sur le site a été reculée, de sorte à ne pas entraver la fluidité du trafic et une zone d'attente égale à 5 voitures;
  - la Grande Tribune fera l'objet de spectacle en plein air dont l'étendue n'est pas précisée au dossier et ne peut en aucun cas limiter la circulation et la largeur de l'anneau de l'ancien hypodrome, pendant la journée et qui, en tout état de cause, devra respecter la limite des 600 personnes précitées;
- en matière de procédure :
  - Considérant que l'affiche de l'enquête publique présentait une lacune en ce qu'elle n'indiquait pas précisément que le projet se situe également pour partie en zone forestière, pour partie en zone de servitude au pourtour des bois et forêts, et pour partie en zone natura 2000;
  - Considérant cependant que les motifs d'enquête faisaient références aux prescriptions particulières de ces zones, ce qui a permis à toute personne intéressée de faire valoir ses arguments concernant celles-ci;
  - Respect du PE en termes de programmation et de toutes les normes de bruit;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la simultanéité des évènements que permet le site tel que projeté dépasse les capacités en matière d'accueil du public tant du point de vue de la mobilité, du stationnement et engendrera inévitablement un impact sur l'environnement :
    - La programmation doit respecter des horaires qui permettent aux gens de disposer des transports en communs, soit avant 23h du dimanche au jeudi et 23h30 du vendredi au samedi; Ce qui permettra également de se conformer aux recommandations de l'EI en ce qui concerne la fermeture du parking à 1h du matin;
    - Les organisateurs doivent développer un partenariat avec les transports publics afin d'obtenir des adaptations des lignes et des horaires en conséquence (adapter la ligne Noctis N08 jusqu'à l'arrêt hippodrome ou Boondaël par exemple);
    - Dans cet esprit, nous répétons que l'ajout d'une tente événementielle ne peut s'envisager en été, pendant la haute saison de fréquentation du site;

### **Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :**

#### **En ce qui concerne les motifs d'enquête liés au PRAS :**

- Considérant que le projet s'étend sur différentes zones du PRAS, mais doit être vu comme un "pôle global" dans la répartition du programme, de ses aménagements et de ses incidences;
- Considérant néanmoins qu'une analyse de la compatibilité avec les différentes zones du PRAS est complémentaire de cette vue d'ensemble;

#### **Prescription 8 du PRAS :**

- Considérant ainsi que la prescription 8 du PRAS relative aux zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public stipule que :
  - 8.1. Ces zones sont affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public;

## A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC

- 8.2. Moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent également être affectées aux logements;
- 8.3. Moyennant mesures particulières de publicité, ces zones peuvent également être affectées aux commerces qui constituent le complément usuel des affectations visées aux 8.1 et 8.2;
- 8.4. Les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant; leurs modifications sont soumises aux mesures particulières de publicité;

*Les abords des constructions et installations des équipements d'intérêt collectif contribuent à la réalisation du maillage vert;*

*Moyennant due motivation par des raisons économiques et sociales et moyennant plan particulier d'affectation du sol, ces zones peuvent bénéficier des prescriptions particulières applicables en zone de forte mixité;*

- Considérant qu'historiquement, le Village des Paris et de la Grande Tribune représentaient le pôle d'accueil du site : c'est là que les gens pariaient, ce qui est une activité économique, et que se déroulaient des réceptions;
- Considérant que le Pesage et la maison forestière sont situés dans la même zone d'activité;
- Considérant qu'en ce sens, les petits commerces, salles de réception, Horeca et zones d'accueil s'inscrivent dans cette fonction de pôle d'accueil historiquement présente;
- Considérant que dans une vue d'ensemble couvrant la zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public inscrite au PRAS, et même le site en entier comme "pôle global", ces quelques commerces, Horeca et activités représentent l'usuel et l'accessoire de la zone et de l'ensemble du site;
- Considérant que le projet est donc conforme à la prescription n°8 du PRAS;
- Considérant qu'au surplus, la prescription 0.8. du PRAS stipule que :  
*En vue de protéger le patrimoine, un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux, en vertu de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier, peut être affecté au logement, aux activités productives, aux commerces, aux bureaux ou aux établissements hôteliers, pour autant que l'impossibilité de conserver son affectation originelle sans modifier sa conception architecturale ait été démontrée et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites;*
- Considérant en ce sens que le maintien d'une activité globale sur le site, et en particulier dans la Grande Tribune et le Pesage rénovés récemment à grands frais, est nécessaire pour l'entretien et le maintien en bon état de ces bâtiments classés;
- Considérant que le Pesage ne voit pas sa conception architecturale modifiée, la Grande Tribune légèrement par l'adjonction d'un volume vitré en hauteur et de baies dans les volumes du rez-de chaussée;
- Considérant qu'il en va de même pour les écuries et autres anciens bâtiments prévus comme à conserver, car d'intérêt historique et architectural : peu impactés dans leur aspect, ils sont néanmoins à réaffecter en équipements (toilettes, locaux pour vélo,...);
- Considérant qu'un raisonnement similaire est suivi pour la maison forestière, pas encore rénovée, mais à transformer en restaurant et logement de conciergerie, avec des travaux importants à venir en ce sens : le volume du bâtiment sera doublé au vu de la coexistence Horeca/logement et de sa viabilité économique;

### **Avis des communes d'Uccle et de Watermael-Boitsfort et de la Ville de Bruxelles :**

- Considérant cependant que pour conserver un meilleur équilibre entre le programme de la demande, l'étendue de la zone d'équipement par rapport à la grandeur du site et conserver le caractère accessoire de cette zone, il y a lieu de limiter l'offre en Horeca;
- Considérant également que vu le caractère patrimonial de la maison de la Forêt existante et son symbole sur le site, il y a lieu de la maintenir avec son affectation, quitte à l'agrandir tel que dans le projet pour lui donner une meilleure "vitrine" vers le site classé;
- Considérant que le projet répondra avec cette condition au bon aménagement des lieux et pourra dès lors se conformer à la prescription n°0.8 du PRAS;

**Prescription 13 du PRAS :**

- Considérant par ailleurs que la prescription 13 du PRAS relative aux zones de sports ou de loisirs de plein air stipule que :  
*Ces zones sont affectées aux jeux et aux activités sportives de plein air et comportent un cadre de plantations.*  
*Ne peuvent être autorisés que les actes et travaux nécessaires à l'affectation de ces zones ou complémentaires à leur fonction sociale.*  
*Les projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m<sup>2</sup> sont soumis aux mesures particulières de publicité.*  
*Ces zones peuvent également être affectées aux commerces de taille généralement faible qui constituent le complément usuel et l'accessoire de celles-ci, après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.*  
*Hormis les installations provisoires à caractère saisonnier et les tribunes ouvertes, la superficie totale au sol des infrastructures et constructions ne peut excéder 20 % de la superficie de la zone.*  
*La zone de sports ou de loisirs de plein air de l'Hippodrome de Boitsfort est également affectée aux équipements culturels d'intérêt collectif ou de service public dans les limites prévues à l'alinéa précédent;*
- Considérant que le projet d'aménager des aires sportives et de délasserment (aires multisports, mur d'escalade, patinoire,...) dans l'enceinte de l'anneau est pleinement conforme à la vocation sportive de cette zone du PRAS;
- Considérant que les "Jardins de l'Europe" rencontrent le *cadre de plantations* requis par le 1<sup>er</sup> alinéa de la prescription 13 et la notion d'*équipements culturels d'intérêt collectif* de son dernier alinéa;
- Considérant que ce *cadre de plantations* sur la zone doit néanmoins être étoffé par la plantation de grands arbres au regard des vues et perspectives historiques sur le site : la partie sud de la zone de sports et de loisirs en plein air était abondamment arborée et découpée de percées, encadrant les vues sur la piste depuis la Grande Tribune;

**Prescription 15 du PRAS :**

- Considérant qu'au surplus, la prescription 15 relative aux zones forestières. du PRAS stipule que :  
*Ces zones sont affectées aux espaces boisés ou à boiser et aux eaux qui constituent les éléments essentiels du paysage. Elles sont entretenues ou aménagées en vue de préserver la coexistence harmonieuse des fonctions écologiques, économiques et sociales des bois et forêts.*  
*Ne peuvent y être autorisés que les actes et travaux nécessaires à l'affectation de ces zones ou directement complémentaires à leur fonction écologique, économique et sociale;*
- Considérant que la fonction écologique et sociale (et au surplus la prescription 0.7 du PRAS) autorise des équipements d'accueil du public, comme une maison de la forêt à finalité didactique;
- Considérant que le parking peut également être admis à ce titre, car le site de l'hippodrome sert de porte d'entrée de la Forêt de Soignes, au titre du "schéma de structure de la Forêt de Soignes" adopté par le Gouvernement et au projet de Plan régional de développement durable;
- Considérant que le projet est donc conforme à la prescription n°15 du PRAS;

**Prescription 16 du PRAS :**

- Considérant que la prescription 16 du PRAS relative aux zones de servitudes au pourtour des bois et forêts stipule que :  
*En l'absence de plan particulier d'affectation du sol en vigueur à la date d'approbation du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001, les bois et forêts situés en zones forestières ou marqués en surimpression sont entourés d'une zone non aedificandi, revêtement du sol compris. Elle s'étend sur une profondeur de 60 mètres à partir de la limite du bois ou de la forêt.*  
*Lorsque les conditions locales le permettent, cette profondeur peut être réduite jusqu'à 30 mètres aux conditions suivantes :*  
*1° les actes et travaux présentent des caractéristiques urbanistiques semblables à celles des constructions existantes avoisinantes;*  
*2° les actes et travaux permettent d'assurer une transition harmonieuse entre les bois et forêts et le tissu urbain existant;*  
*3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.*

## A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC

*L'interdiction de bâtir ne s'applique toutefois pas aux parcelles sur lesquelles des constructions existent au jour de l'entrée en vigueur du plan régional d'affectation du sol arrêté le 3 mai 2001.*

*Cependant, toute transformation ou reconstruction de ces constructions existantes entraînant un accroissement supérieur à 20% du volume bâti est soumise à des mesures particulières de publicité. Cet accroissement ne peut permettre de déroger à la limite des 30 mètres;*

- Considérant que la totalité de la concession de Drohme s'étend géographiquement sur la même parcelle cadastrale, à l'exception de 2 autres parcelles représentées par la maison forestière et ses abords;
- Considérant que la parcelle principale du site présente déjà des constructions depuis un siècle et n'est donc pas interdite de bâtir, en application de la prescription 16 précitée; que les nouvelles constructions et transformations dans les 30 m de la zone forestière représentent moins des 20% des volumes en place; que l'extension Horeca de la maison forestière est située à plus de 60 m de la zone forestière;
- Considérant qu'au surplus :
  - les actes et travaux présentent des caractéristiques urbanistiques semblables à celles des constructions existantes avoisinantes, car l'architecture d'ensemble est maintenue et les nouveaux volumes sont intégrés, comme expliqué précédemment;
  - les actes et travaux permettent d'assurer une transition harmonieuse entre les bois et forêts et le tissu urbain existant, car le contexte planté de l'hippodrome est encore présent et à améliorer, comme le requiert le présent permis;
  - les travaux sur les bâtiments concernés par les zones des 30 et 60 m au pourtour de la zone forestière sont constitutifs d'équipement collectifs d'équipements d'intérêt collectif ou de service public (toilettes, locaux pour vélos, équipements sportifs,...) au sens de la prescription 0.7 du PRAS; que cette prescription permet d'autoriser de tels travaux dans toutes les zones du PRAS;
- Considérant que le projet est donc conforme à la prescription n°16 du PRAS;
- Considérant que le demandeur indique compter placer un chapiteau à certaines périodes de l'année, suivant un caractère cyclique et saisonnier, en application de l'arrêté sur les permis à durée limitée; que pour correspondre à un caractère saisonnier et ne pas interférer excessivement avec les vues sur la Grand Tribune, il convient de limiter cette installation au maximum à 6 mois par an, en 2 périodes au moins si ce total excède 3 mois (donc dans ce cas à monter et démonter au minimum 2 fois chaque année);
- Considérant que le restaurant locavore de la maison forestière fonctionnera en soirée et que ses éventuelles incidences négatives (mobilité, bruit des gens) seront principalement tournées vers la voirie et quasi pas vers le site;
- **Avis des communes d'Uccle et de Watermael-Boitsfort et de la Ville de Bruxelles :**
- Le projet amendé présente une importante capacité d'accueil de commerce HORECA, tant intérieure qu'à ciel ouvert, qui dépasse le caractère de petit commerce accessoire à la zone, qu'elle soit de sport ou d'équipement, ce qui nécessite une limitation du programme sur le site et permet de maintenir la maison Forestière en son emplacement actuel, ce qui assure :
  - Une transition harmonieuse entre la ville et la forêt classée;
  - L'absence de nécessité de construction en zone forestière et NATURA 2000, au profit de la quiétude des lieux;

### **Prescription 0.7 du PRAS :**

- En ce qui concerne la prescription générale 0.7 du PRAS qui précisent :

*0.7. Dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant.*

*Toutefois, dans les zones vertes, les zones vertes de haute valeur biologique, les zones forestières, les zones de parcs et les zones agricoles, ces équipements ne peuvent être que le complément usuel et l'accessoire de leurs affectations.*
- Considérant que la volonté de réhabiliter le site de l'hippodrome de Boitsfort est opportune au regard de la fonction des lieux, qui est depuis un siècle l'interface entre la ville et la forêt;
- Considérant qu'il s'agit même d'une contrainte légale eu égard à la conservation du patrimoine et au maintien de l'habitat natura 2000;

## **A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC**

- Considérant que les lignes directrices prises à cet effet par le demandeur sont pertinentes, sur base de son expérience, des bureaux d'étude qu'il a mandaté et des recommandations de l'étude d'incidences;
- Considérant qu'en ce sens, le demandeur et le fonctionnaire délégué tiennent compte des recommandations et mesures d'atténuation des incidences recommandées par l'étude;
- Considérant que les incidences prévisibles du projet initial sont ainsi soit gommées, soit gérées;
- Considérant qu'en ce sens le demandeur a par exemple pertinemment :
  - élaboré un plan de mobilité distinguant le fonctionnement normal du site du fonctionnement adapté (événement de grande ampleur); que dans ce dernier cas, des stewards géreront les accès aux parkings et leurs abords en voirie, afin d'éviter les files et stationnement illicites;
  - élaboré un plan lumière afin de mettre en valeur le site, en appuyant ses qualités architecturales, signalant les cheminements et limitant les incidences sur le site natura 2000 voisin;
- Considérant néanmoins qu'il convient d'émettre certaines autres conditions sur la demande, qui devra faire l'objet de plans modificatifs à cet effet, en application de l'article 191 du CoBAT;
- Considérant que sont principalement concernés la gestion du bruit, la protection de la nature, mais aussi certains partis architecturaux;
- Considérant que ces modifications, au sens du CoBAT :
  - n'affectent pas l'objet de la demande, car elles ne remettent pas en cause la finalité de l'aménagement global du site;
  - sont accessoires, en ce qu'elles sont localisées ponctuellement (quelques places de parking, certaines petites extension de volume à supprimer,...);
  - et qu'elles visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux, ou qu'elles visent à faire disparaître de la demande les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2 (P.P.A.S.) du CoBAT, sans affecter cependant l'objet de la demande;
- L'ensemble du projet, y compris "les poches" ont été prises en compte dans le dossier présenté en mesures particulières de publicité et soumis à l'étude d'incidences, ce qui permettra de répondre à la prescription générale du PRAS;
- La demande tente de présenter l'ensemble des activités sur le site afin de pouvoir évaluer une vue globale et les différents permis ultérieurs en préciseront tant les incidences que leur aspect architectural, ce qui permettra d'assurer la cohérence des aménagements;

### **Prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) :**

- Considérant le site remarquable sur lequel s'implante le projet, il y a lieu de libérer un maximum l'espace libre non bâti et de concentrer les constructions dans la zone d'équipement et libérer l'anneau;

### **Prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) :**

- Considérant que les modifications sont mineures et localisées au droit des entrées du site;

### **Prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés) :**

- Voir arguments ci-avant;

### **Prescription générale 0.8. du PRAS (protection du patrimoine) :**

- Considérant l'avis émis par la CRMS;

**En ce qui concerne le CoBAT :**

**L'application de l'article 124 du CoBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte) :**

- Considérant que l'étude d'incidences a pu étudier les incidences globales du projet, en ce compris celles induites par les activités prévues au droit des " poches ", et ainsi formuler des recommandations à leur égard, et qu'il sera imposé au demandeur d'accompagner ses futurs demandes de permis pour l'aménagement des " poches " de rapport d'incidences, comprenant notamment une analyse détaillée de l'intégration urbanistique/patrimoniale et paysagère de celles-ci eu égard au restant du site, ainsi qu'une Evaluation appropriée des incidences sur la zone Natura 2000 (soumises à enquête publique);
- Considérant que les autres inquiétudes et suggestions en matière de localisation et de programmation au droit de ces poches seront analysées dans le cadre des futurs demandes de permis et des enquêtes publiques y associées et que le permis d'environnement objet de la présente procédure ne portera pas sur la programmation prévue au sein de ces poches;
- Considérant que la future Maison de la Forêt sera gérée en collaboration avec Bruxelles Environnement selon une convention, établie entre les deux partenaires, confirmant la fonction d'accueil, d'information, et de pôle didactique sur le thème de la forêt de ce bâtiment;
- Considérant que l'ampleur, la densité et la fréquence des événements programmés sur le site seront gérées et encadrées :
  - par les conditions du futur permis d'environnement, en termes d'horaires et de fréquence des événements, de normes sonores et de conditions en matière d'éclairage du site en particulier, d'une part;
  - et par la mise en place d'un Comité de suivi, conformément aux recommandations de l'étude d'incidences, chargé en particulier d'évaluer l'efficacité des mesures mises en place dans le cadre du Plan de Mobilité (tant par l'exploitant que celles dépendantes des pouvoirs publics), d'autre part;
- Considérant que les recommandations et les mesures d'atténuation émises par l'Evaluation appropriée des incidences (notamment en termes d'éclairage, de niveaux sonores, etc...) seront encadrées :
  - par les conditions du futur permis d'environnement : qui reprendra intégralement l'ensemble de ces recommandations comme des obligations, d'une part;
  - et par la mise en place d'un Comité de suivi, chargé notamment de vérifier la bonne exécution, en phase chantier, du Plan d'aménagement paysager du site, et le respect des conditions prévues au Plan de gestion en phase d'exploitation, d'autre part;
- Considérant que le risque de pollution du sous-sol et de la zone de protection de captage par l'exploitation du parking principal est évité dans la mesure :
  - où le projet amendé a suivi la recommandation de l'étude d'incidences d'équiper ce parking d'une sous-couche d'étanchéité et d'un bassin d'orage relié au réseau d'égouttage public, d'une part;
  - et que la parcelle cadastrale couvrant la majeure partie du site (en ce compris le parking principal) fait actuellement l'objet d'une étude de reconnaissance de l'état du sol, d'autre part;
- Considérant que la possibilité d'une relocalisation de la Maison de la Forêt au sein de l'ancienne Maison forestière a bien été étudiée par l'étude d'incidences, et ce conformément aux prescriptions du cahier des charges (sans considérer de combinaison entre plusieurs bâtiments);
- Considérant que l'ancienne maison forestière, même combinée à son annexe, ne permettent pas de développer le programme envisagé au droit de la Maison de la Forêt, du fait des cloisonnements internes et de la surface restreinte des plateaux, combiné à une circulation verticale difficile à mettre en place pour les groupes (scolaires par exemple);
- Considérant que les alternatives zéro et réduction de la capacité en stationnement du site ont bien été envisagées et analysées dans le cadre de l'étude d'incidences;
- Considérant qu'une variante d'accès au parking principal via un point implanté directement au droit du carrefour F. Roosevelt/chaussée de La Hulpe a bien été envisagée par le chargé d'étude mais très vite écarté de l'analyse du fait des enjeux patrimoniaux inhérents à cette variante : cette dernière remettant en jeu fondamentalement le caractère emblématique et paysager de l'entrée principale "piétonne" du site, d'une part, et portant atteinte aux abords de la chaussée de La Hulpe caractérisée, à ce niveau, par son ambiance "forestière", d'autre part;

## **A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC**

- Considérant que le chapitre Mobilité de l'étude a bien pris en compte dans son analyse, et ses simulations en particulier, le réaménagement de l'av. F. Roosevelt; réaménagement qui, selon Bruxelles-Mobilité, ne réduit aucunement la capacité ni la fluidité du trafic au droit de cet axe, mais qui devrait induire une réduction de la vitesse des véhicules y circulant;

### **L'application de l'article 141 du CoBAT: demande soumise à étude d'incidence (parc de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteurs en dehors de la voie publique comptant plus de 200 emplacements pour véhicules automobiles) :**

- La procédure a été suivie conformément à cet article;

### **Conclusions générales des différentes instances :**

- Considérant que la volonté de réhabiliter le site de l'hippodrome de Boitsfort est opportune au regard de la fonction des lieux, qui est depuis un siècle l'interface entre la ville et la forêt;
- Considérant qu'il s'agit même d'une contrainte légale eu égard à la conservation du patrimoine et au maintien de l'habitat Natura 2000;
- Considérant que les lignes directrices prises à cet effet par le demandeur sont pertinentes, sur base de son expérience, des bureaux d'étude qu'il a mandatés et des recommandations de l'étude d'incidences;
- Considérant qu'en ce sens, le demandeur, le fonctionnaire délégué et Bruxelles-Environnement tiennent compte des recommandations et mesures d'atténuation des incidences recommandées par l'étude;
- Considérant que les incidences prévisibles du projet initial sont ainsi soit gommées, soit gérées;
- Considérant qu'en ce sens le demandeur a par exemple pertinemment :
  - élaboré un plan de mobilité dont le suivi et l'évaluation sera assuré par un Comité de suivi;
  - élaboré un plan lumière afin de mettre en valeur le site, en appuyant ses qualités architecturales, signalant les cheminements et limitant les incidences sur le site natura 2000 voisin;
- Considérant néanmoins qu'il convient d'émettre certaines autres conditions sur la demande, qui devra faire l'objet de plans modificatifs à cet effet, en application de l'article 191 du CoBAT;
- Considérant que sont principalement concernés la gestion du bruit, la protection de la nature, mais aussi certains partis architecturaux;
- Considérant que ces modifications, au sens du CoBAT :
  - n'affectent pas l'objet de la demande, car elle ne remet pas en cause la finalité de l'aménagement global du site;
  - sont accessoires, en ce qu'elles sont localisées ponctuellement (quelques places de parking, certaines petites extensions de volume à supprimer,...);
  - et qu'elles visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux, ou qu'elles visent à faire disparaître de la demande les dérogations visées aux articles 153, § 2, et 155, § 2 (P.P.A.S.) du CoBAT, sans affecter cependant l'objet de la demande;
- Considérant que ces modifications, au sens de l'OPE :
  - visent à se conformer aux conditions que l'autorité a l'intention d'imposer en matière de bruit et de protection de la nature;
  - n'affectent pas l'objet de la demande,

## **AVIS FAVORABLE MAJORITAIRE CONDITIONNEL de BDU-DU, de Bruxelles Environnement, de la DMS, de CityDEV, de Bruxelles Mobilité et de la Commune d'Uccle :**

### **Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- Des événements de grandes dimensions, même à titre exceptionnel, ne sont pas admissibles sur le site vu leurs impacts en terme de mobilité et de pression sur l'environnement et leurs contradictions avec l'esprit de la concession;
- Les événements ne peuvent se localiser que dans la zone du Village des Paris en ce compris la Grande Tribune;

## A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC

- La programmation doit respecter des horaires qui permettent aux gens de disposer des transports en commun, soit avant 23h du dimanche au jeudi et 23h30 du vendredi au samedi. Ce qui permettra également de se conformer aux recommandations de l'EI en ce qui concerne la fermeture du parking à 1h du matin;
- L'installation du chapiteau du Village des Paris uniquement dans la période comprise entre le 1/10 et le 31/05, au maximum pour 6 mois par an, en 2 périodes obligatoirement (et pas plus) si ce total excède 3 mois (donc dans ce cas à monter et démonter au minimum 2 fois chaque année); cette installation ne pourra pas être cumulée avec d'autres installations événementielles sur le site; le permis délivré ne pourra excéder une durée de 6 ans;
- Des plans modificatifs devront être introduits reprenant les conditions et les interdictions ci-dessous :
  - Respecter l'avis favorable sous réserve émis par la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) en sa séance du 04/10/2017 et joint à la présente dans ses aspects conformes;
  - Prévoir un revêtement perméable pour toutes les activités sportives et ludiques;
  - Ne pas planter d'essences non indigènes en zone natura 2000;
  - Tous les aménagements prévus à proximité des arbres en place doivent maintenir une zone exempte de terrassement sur une surface minimale correspondant à la projection de la couronne plus 2 m;
  - Toutes les mesures de précaution doivent être prises pour garantir la vitalité du magnolia remarquable (6121). Dans l'espace vital de cet arbre, l'aménagement de la terrasse de la Brasserie du Pesage doit se faire sur pieux vissés et en structure ajourée de manière à ne pas abîmer les racines et à maintenir la porosité pour l'air et pour l'eau. Un plan d'aménagement de la terrasse à l'arrière du Pesage, revu selon l'avis de la DMS, sera introduit (Article 191) de manière à garantir le maintien du magnolia inscrit à l'inventaire des arbres remarquables;
  - 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, comme cela est décrit sur les plans actuels;
  - La seconde esplanade correspond à un profond réaménagement de l'espace vert existant, dans lequel la petite piste disparaît. Il y a lieu de conserver au moins une partie de cet élément historique à savoir la haie intérieure, de manière à protéger le chêne existant;
  - Dans la zone arrière du Pesage, les terrassements et la création d'une plaine de jeux sont refusés. La plaine de jeux pour les plus petits doit être déplacée en lieu et place de la patinoire. Seules les plantations d'arbres de première grandeur sont autorisées;
  - Dans la zone nord-est de la Grande Tribune, étendre la zone verte prévue autour du chêne remarquable (1870) de manière à couvrir au minimum son espace vital. Déplacer le parking pour vélo prévu sur les plans en dehors de cet espace;
  - L'espace enherbé et la haie intérieure doivent être conservés autour du chêne situé devant les écuries. L'aménagement prévu à cet endroit doit réserver la minéralisation à des cheminements. Les espaces ouverts enherbés seront disponibles pour le public;
  - Dans la zone logistique, à l'arrière du bâtiment sis au 57, chaussée de La Hulpe, la lisière arborée doit être renforcée. La bande plantée doit faire minimum 2 m et des plantations d'arbres de première grandeur (tilleuls ou érable) doivent compléter la haie présente. Les infrastructures techniques doivent donc être reculées pour permettre ces plantations;
  - Les zones de sport ou de jeux à aménager le long de la piste devront laisser une bande de piste restaurée continue de 12 m de large sur tout l'anneau principal. Les écorces utilisées comme couvre-sol seront de teinte naturelle;

## A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC

- L'extension vitrée placée en prolongement du salon royal de la Grande Tribune doit être repensée afin d'éviter une modification du parapet et du garde-corps restauré. Pour ce faire, l'alignement du vitrage doit être reculé, au moins sur la largeur du parapet en s'alignant aux montants du châssis ancien et la circulation verticale doit être adaptée en conséquence. L'escalier reconfiguré peut être conservé pour donner accès aux deux salles par ce sas;
- Les châssis équipant les baies des garages jouxtant la Grande Tribune auront une partie supérieure en arc, suivant celui des baies;
- A l'intérieur des bâtiments, tous les éléments de décors encore d'origine devront être maintenus et restaurés. De plus les interventions proposées doivent s'inscrire dans une cohérence des caractéristiques d'origine;
- Restaurer les portes et le banc en bois situés sous le châssis du Pesage, dans l'impossibilité d'une restauration les reproduire à l'identique;
- Conserver les portes pleines dans la Petite Tribune;
- Supprimer l'accès côté piste et conserver la balustrade restaurée et prévoir un accès à la dalle en pente de la Petite Tribune via un escalier construit côté paddock, et permettant d'atteindre la porte située à l'étage;
- Supprimer le second accès prévu dans les plantations le long de la voirie pour le resto Locavore; L'intégrité de la lisière plantée doit être préservée. Le restaurant sera accessible également du côté parking;
- Réduire le nombre de place du parking principal (21 places) pour conserver tous les arbres sains situés dans la partie sud, autour du massif et créer une zone tampon face aux immeubles situés en face de l'entrée du parking;
- Utiliser des briques sur champ de teinte naturelle pour la cour arrière du restaurant Locavore;
- Supprimer les motifs de cernes de bois sur les dispositifs de fermetures latérales des gradins et prévoir des tôles d'aspect neutre;
- Les travaux doivent avoir débuté dans un délai de 6 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme et terminer dans un délai de 12 mois à dater de la date de notification du permis d'urbanisme;
- Mettre en place un observatoire de la mobilité se réunissant plusieurs fois par an et rassemblant les communes, Bruxelles Mobilité et Bruxelles Urbanisme et le Patrimoine et Bruxelles Environnement et un représentant des amis de l'hippodrome et un représentant du golf;

**Bruxelles Environnement s'abstient sur les conditions émises ci-dessus en ce qui concerne la maison de la Forêt.**

**Les Communes sont défavorables à la maison forestière telle que proposée qui doit, pour elles, être localisée, dans la maison forestière en lieu et place du restaurant Locavore demandé;**

### **Cet avis est défavorable pour les aménagements suivants :**

- En ce qui concerne le restaurant Locavore, supprimer l'habillage en tôle laqué et adapté celui-ci dans un matériau en harmonie avec la typologie de l'ancienne maison forestière; à savoir réaliser ce dispositif manière des cheminées anciennes, en briques rejointoyées;
- L'annexe du restaurant Locavore doit être revu dans sa volumétrie et son expression architecturale afin de répondre aux considérations suivantes : maintien de la façade arrière de l'ancienne maison forestière (les baies existantes doivent être conservées); revoir le profil de la toiture de l'annexe afin de libérer des fenêtres (vue) du logement de fonction; revoir le traitement la façade de l'annexe du restaurant Locavore de manière plus ouverte par des baies verticales permettant un accès afin de garantir un dialogue entre le restaurant et la grange (futur marché bio.); prévoir entre la façade arrière du bâtiment existant et son annexe un volume de transition de structure légère permettant un meilleur dialogue entre le bâtiment ancien et l'annexe d'expression contemporaine;

#### **A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC**

- Dans la zone située entre le Restaurant Locavore et la Grange, la création d'un nouvel accès depuis la chaussée de La Hulpe est refusée;
- Renoncer à l'aménagement d'une placette pour l'entrée Drève du Compte; celle-ci est excessif, d'autant qu'elle s'accompagne d'une minéralisation et d'une mise en lumière de l'espace public;
- En ce qui concerne la Maison de la Forêt, renoncer à la plantation de très gros sujets et la construction d'une structure rigide autour du tronc d'un arbre;
- En ce qui concerne les jardins de l'Europe, supprimer l'extension dans le double anneau de l'autre côté de la piste;
- Le bâtiment du golf n'ayant reçu aucune autorisation devra être démoli; dans ce sens, la nouvelle construction prévue pour la location des patins et clubs ne peut être acceptée. Le dispositif de location devra être remplacé dans un bâtiment existant sur le site ou dans une solution mobile en dehors de l'anneau;
- Aucun éclairage artificiel ne peut être installé dans la zone Natura 2000 en bordure ou dans les massifs forestiers (ni le long de la piste, ni au niveau des cheminements);
- Supprimer le terrain de sport prévu à l'Est et la patinoire;
- Supprimer tout éclairage de la lisse;
- Interdire tout dispositifs publicitaires (fixe ou mobile) sur le site;

#### **AVIS DEFAVORABLE MINORITAIRE SUR LE PROJET TEL QUE PRESENTE POUR LA VILLE DE BRUXELLES ET LA COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT :**

- Considérant l'écart entre le projet et le cahier des charges originel, à savoir une zone de loisirs, familiale, récréative, sportive et culturelle;
- Considérant le souhait de ces communes de ne pas autoriser les événements au-delà de 20h sauf quelques exceptions préalablement acceptées par le comité de suivi;

#### **La Commission émet d'autres parts les recommandations suivantes :**

- La convention de collaboration entre Drohme et Bruxelles Environnement n'est toujours pas disponible (gestion des massifs et de la Maison de la Forêt). Elle devra être communiquée aux pouvoirs publics (Région et Communes concernées) endéans les 3 mois de l'octroi du permis;
- La fonction d'éducation à la forêt est peu aboutie dans le programme. La convention mentionnée précédemment doit apporter les compléments à ce sujet;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles complètent et participe à l'intégration du programme dans son site patrimonial;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne portent que sur des aménagements du programme et de ses installations, notamment suite aux amendements effectués et compléments demandés en raison de l'étude d'incidences;
- de répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qui concerne ces éléments;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 177/1 du CoBAT;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

### A. C. Uccle - Urbanisme permis d'urbanisme - n° 16-42752-2016 - AVIS CC

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence.

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,

#### ***Signatures des membres***

- Commune d'Uccle : Président  Marc COOLS	- B.D.U.- <u>Direction de l'Urbanisme</u>  Pascal FOSTIEZ
- Commune de Watermael-Boitsfort  Tristan ROBERTI	- Bruxelles Mobilité  Eric DE BROE
- Ville de Bruxelles  Geoffroy COOMANS de BRACHENE	- B.D.U.- <u>Direction des Monuments et Sites</u>  Michèle KREUTZ
- Commune d'Uccle - architectes  Gaëlle CALABRESE Charlotte LESCOT Noémie SCHRAGER	- Bruxelles Environnement  Alexandra DUFAY
- CITYDEV.BRUSSELS  Isabelle PENNEMAN	