

S.P.R.B. – B.D.U.
Monsieur Fr. TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué
Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1
B – 1035 BRUXELLES

Réf. D.U. : 02/PFD/588435
Réf. C.R.M.S. : GM/AUD2.19b/s.589
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : AUDERGHEM. Boulevard du Triomphe 1-19 / Chaussée de Wavre 1013-145. Construction d'un ensemble d'immeubles résidentiels. Demande de permis d'urbanisme – Avis de la CRMS.
(Dossier traité par Michaël Briard– D.U.)

En réponse à votre lettre du 30/05/2016, sous référence, reçue le 01/06/2016, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée en sa séance du 22/06/2016.

La demande porte sur un vaste projet de construction d'immeubles résidentiels sur le terrain situé entre les boulevards Général Jacques et du Triomphe ainsi que la chaussée de Wavre et comprenant, en sous-sol, les anciennes Glacières royales, classées comme monument.

Pour mémoire, la CRMS a déjà examiné plusieurs projets de construction sur ce terrain (avis du 17/12/2008 et 18/7/2012) pour lesquels des permis uniques ont été délivrés (le 30/11/2009 et le 13/06/2013) mais qui n'ont pas été mis en œuvre, hormis les démolitions. Les projets précédents portaient sur la construction de nouveaux immeubles ainsi que sur l'intégration, dans le projet, des glacières classées. Or, la demande actuelle ne porte pas sur ce dernier aspect : les glacières ainsi que les aménagements qui y sont liés sont indiqués comme étant « *hors périmètre de la demande* ».

La Commission formule les remarques suivantes sur la demande :

Impact du projet sur les glacières protégées

Il est regrettable que la partie du projet relative aux anciennes glacières ait été retirée de la demande qui n'est, dès lors, plus traitée comme une demande de permis unique. En effet, l'avenir des glacières demeure conditionné par le projet et on ne comprend pas la logique d'un tel choix par rapport aux demandes précédentes. La CRMS demande, dès lors, pour que soient pris en compte dans la présente demande tous les aspects qui sont liés au fonctionnement des glacières ainsi qu'à leur bon comportement dans le temps. Dans ce cadre, il convient de préciser dans la « *Note préparatoire à l'étude d'incidences - Propositions relatives au contenu du cahier des charges de l'étude d'incidence* » et notamment dans le point 3.5.3. que ***l'étude d'incidence doit comprendre un volet sur la conservation des glacières*** : les mesures qui étaient à ce sujet prévues dans le cadre des permis octroyés antérieurement, ainsi que les conditions qui y étaient liées, doivent être énumérées dans ce point pour que l'étude d'incidence évalue si le présent projet y répond de manière adéquate.

Dans ce cadre, la CRMS demande de prendre en compte les points suivants :

- les distances entre les nouvelles constructions souterraines et les parois des glacières doivent être au minimum identiques à celles du projet précédent.

Les études de stabilité menées dans le cadre des projets précédents confirmaient que la construction à 2,5 m de la paroi verticale des glacières était possible sans mettre en péril la stabilité des glacières moyennant la prise en compte de critères très stricts de mise en œuvre. Ceux-ci consistent en la création d'une enceinte fermée autour des glacières afin de « pouvoir compter sur un effet silo sur toutes les parois ». Les pieux, forés sans vibration (à l'abri d'un tube de forage récupéré) doivent, en outre, être suffisamment profonds (ca. 7 m plus bas que le niveau de sol des glacières) afin de pouvoir s'appuyer sur le sol à un niveau inférieur aux glacières. Ces conditions de mise en œuvre doivent aussi être respectées lors de la réalisation du présent projet ;

- Le projet prévoit l'aménagement d'une rue (voirie privée) au-dessus des glacières, reliant le boulevard du Triomphe à la chaussée de Wavre. **Cet aménagement doit comprendre le placement d'une couche intermédiaire entre les voûtes des glacières et le revêtement de la rue pour d'absorber les vibrations** (couche de terre ou de sable). Les détails de ce complexe doivent être fournis.

- Le plan du rez-de-chaussée montre que les bouches d'aération qui ventilent les glacières n'ont pas été intégrées dans l'aménagement de la nouvelle rue. **Or, cette ventilation est essentielle pour leur bonne conservation. Il convient, dès lors, d'intégrer, dans l'aménagement de la rue, les trappes d'aération des glacières et de préciser comment ces dispositifs seront actionnés** (pour mémoire, le projet précédent prévoyait de dédoubler les trappes de ventilation existantes dans la nouvelle dalle située au-dessus des Glacières. Ces nouveaux dispositifs étaient fermés par des coupoles en plexiglas et surmontés de « sculptures topiaires). En tout état de cause, la ventilation naturelle des Glacières doit être garantie.

- Les projets précédents préoyaient la **création d'une sortie de secours pour les Glacières**, au niveau -3 (aboutissant dans le parking souterrain du nouveau complexe). Cette sortie de secours est essentielle pour le fonctionnement des glacières (par ex. accueil de groupes et visites guidés). Elle doit donc également être prévue dans le cadre du présent projet. L'aménagement de cette sortie de secours doit, en outre, respecter une condition imposée préalablement, à savoir : **ne pas ancrer le sas de la nouvelle sortie de secours dans les parois des glacières, mais prévoir un joint souple et réversible et entre les deux constructions**. Les détails d'exécution et les plans de stabilité relatifs à cet aménagement devront également être soumis.

En outre, la Commission attire l'attention sur les autres réserves formulées dans ses avis précédent, qui doivent également être prises en compte dans le cadre de la présente demande. Elle joint en annexe du présent avis, une copie des deux derniers avis conformes qu'elle a formulés à ce sujet.

- Un contrôle strict du chantier, en y associant la DMS, doit être prévu afin de pouvoir détecter le moindre problème dans les glacières en temps utiles. Un suivi minutieux du comportement des glacières après la construction, sur une durée suffisamment longue, doit également être prévu.

- Les plans des étançonnements de la première glacière (côté chaussée de Wavre) doivent être fournis. Il s'agira d'un étançonnement « passif » n'induisant aucun effort dans les voûtes. Durant les travaux, un monitoring permanent doit permettre de détecter toute mise en charge ou déformation éventuelle des glacières. Si des efforts apparaissent, les précautions nécessaires seraient prises lors du retrait de cet étançonnement et de commun accord avec la D.M.S.

- Les plans de stabilité montrant l'implantation exacte du rideau de pieux ainsi que les coupes indiquant les pieux avec la profondeur nécessaire selon les indications du bureau de stabilité seront fournis à la DMS ainsi qu'un plan des phases de terrassements et d'étançonnements.

. L'aménagement de l'entrée aux glacières et des espaces destinés à accueillir le public sera précisé et un accueil approprié au monument sera assuré. A ce sujet, le nouveau projet a-t-il fait l'objet d'un échange de vues ou d'un accord avec le propriétaire des glacières (la VUB) ?

Le projet

Le projet prévoit la construction d'un ensemble comprenant 275 logements (22 850 m²), 239 unités de logements d'étudiants (8 354 m²), 3 348 m² de « grands commerces spécialisés », 997 m² de commerces de proximité, 430 m² d'équipement d'intérêt collectif et 380 emplacements de parking (parking souterrain de 3 niveaux). Les immeubles présentent un gabarit de R+4 ou R+5 le long du boulevard du Triomphe et de la chaussée de Wavre et de R+7 le long du boulevard Général Jaques. A l'angle du boulevard Général Jacques et de la chaussée de Wavre, une tour de R+18 serait érigée. Sans se prononcer sur le traitement architectural de l'ensemble à proprement parler, la CRMS soulève les remarques et observations suivantes à propos des gabarits:

- la

construction d'une tour de R+18 devrait faire l'objet d'une étude paysagère plus approfondie avant d'être entérinée par un permis d'urbanisme. ***Cette analyse paysagère devrait permettre d'évaluer la pertinence à courte et longue distances de l'implantation d'une tour à cet endroit, avec une éventuelle adaptation de sa hauteur et de sa silhouette à la clé.***

- Le gabarit des immeubles prévus le long de la chaussée de Wavre et qui se situent en face de l'ancien Arsenal du Charroi devrait être revu à la baisse de manière à mieux dialoguer avec celui de ce bâti historique, ce qui induit la suppression d'au minimum 2 niveaux. Les superficies perdues pourraient éventuellement être compensées ailleurs (éventuellement dans la « tour », si l'étude paysagère confirme la pertinence d'un immeuble élevé à cet endroit).

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire- adjointe

M. -L. ROGGEMANS
, Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : S. Duquesne, Fr. Cordier.