

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. : JMB/AUD2.19b/s.605
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 : projet amendé.
Demande de permis d'urbanisme – Avis de la CRMS.
(Dossier traité par Michaël Briard – D.U.)

En réponse à votre lettre du 12/05/2017, sous référence, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée en sa séance du 31/05/2017.

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 du 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. La CRMS a émis un nouvel avis (22/06/2016) sur une demande de permis d'urbanisme concernant un projet modifié en surface, mais ne portant pas sur les anciennes Glacières ainsi que les aménagements qui y sont liés indiqués comme étant « *hors périmètre de la demande* ». Elle y regrettait que la partie relative aux anciennes Glacières ne faisait pas partie de la demande car elle estimait que l'avenir de celles-ci demeurerait conditionné par le projet.

L'actuelle demande concerne un projet amendé par rapport à celui de 2016 et ne traite pas non plus des anciennes Glacières, toujours « *hors périmètre de la demande* ». En effet, le demandeur précise qu'une demande pour permis unique sera introduite ultérieurement pour la partie relative aux anciennes Glacières.

Les modifications du projet amendé concernent plus précisément (voir 112 - PU V2 – Note explicative – projet amendé, pages 3-5) :

- 262 appartements au lieu de 275,
- 250 unités de logement pour étudiants au lieu de 239,
- en sous-sol un parking de 379 emplacements pour voiture et 15 emplacements pour motos au lieu de 380 emplacements pour voiture,
- de légères modifications de gabarit des immeubles longeant le boulevard du Triomphe, la chaussée de Wavre et le boulevard Général Jacques (la tour R+18 à l'angle du boulevard du Triomphe / boulevard Général Jacques ne semble pas concernée par le projet amendé),
- la nouvelle voirie privative située sur les anciennes Glacières présente moins de constructions et s'ouvre sur une esplanade verdurisée avec un jeu de gradins plantés et d'escaliers
- la modification de l'emprise et de la superficie du local VUB.

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 la CRMS ne peut souscrire à dissocier les demandes, comme elle l'a déjà fait remarquer à l'occasion des demandes précédentes.

La CRMS demande, dès lors, que soient pris en considération dans la demande de permis unique à venir tous les aspects qui sont liés au fonctionnement des anciennes Glacières ainsi qu'à leur bonne conservation et comportement dans le temps.

Dans ce cadre et tenant compte du principe de pontage retenu par le demandeur, la CRMS demande, notamment, que les données suivantes soient détaillées :

- L'étude d'incidence doit être complétée afin de comprendre un volet sur la conservation des anciennes Glacières ;
- 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 de celles-ci 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. En aucun cas, ces distances et principes ne peuvent être revus à la baisse.
- Le projet prévoit l'aménagement d'une 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 anciennes 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 précisés et garantir la bonne conservation des voûtes des Glacières et du sol qui les recouvre. La CRMS demande par ailleurs que le choix du complexe permette, si il y a lieu et le cas échéant, d'assurer des regards vers l'extérieur des voûtes
- Il est prévu la réalisation d'un « pont » qui supportera la voirie privée au-dessus des anciennes Glacières, afin de ne pas s'appuyer sur leurs voûtes. Cet ouvrage sera sans contact avec le sol au-dessus des Glacières mais risque d'entraîner des désordres ou du moins des problèmes de structure pour ce qui concerne le nouvel escalier vers les Glacières et les appuis du local VUB sur ledit « pont ». Les détails de cet ouvrage doivent être précisés et garantir la bonne conservation des Glacières.
- Tout ce qui concerne l'humidification possible du terrain autour des anciennes Glacières, en ce compris les mesures, la régulation, le système d'injection éventuel et le monitoring, doit encore être précisé et garantir la bonne conservation des Glacières.
- Tout ce qui concerne la ventilation des anciennes Glacières, en ce compris l'extraction et la pulsion forcées, les grilles / trappes de prise d'air en voirie, le tunnel de liaison entre la prise d'air et les Glacières, l'actionnement des nouveaux dispositifs, les mesures, la régulation et le monitoring, doit encore être précisé et garantir la bonne conservation des Glacières. En tout état de cause, la ventilation naturelle des Glacières devra être garantie.
- Le projet prévoit la création d'une sortie de secours pour les anciennes 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 guidées). 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 entre les deux constructions. Les détails d'exécution et les plans de stabilité relatifs à cet aménagement devront être précisés et garantir la bonne conservation des Glacières.

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 demande pour permis unique à venir.

- Un contrôle strict du chantier, en y associant la DMS, doit être prévu afin de pouvoir détecter le moindre problème dans les anciennes 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 des anciennes Glacières doivent être précisés. 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 du rideau de pieux ainsi que les coupes indiquant les pieux avec la profondeur nécessaire selon les indications du bureau de stabilité doivent être précisés ainsi que le plan des phases de terrassement et d'étaçonnement.
- L'aménagement de l'entrée aux anciennes Glacières et des espaces destinés à accueillir le public sera précisé et un accueil approprié au monument sera assuré.

Vu l'ampleur du projet et des conséquences sur les anciennes Glacières et vu le nombre d'interrogations qui subsistent, la CRMS demande d'associer un bureau de contrôle technique à l'élaboration du projet et au suivi de son exécution. Elle recommande également l'organisation d'une réunion entre les différents acteurs du projet afin de concerter au préalable les options techniques et de coordonner avec exactitude le contenu du dossier à introduire pour le permis unique. A cet égard, la CRMS se tient bien entendu à disposition pour y participer.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - B.D.U. – D.M.S. : S. Duquesne, E. Vanhoestenberghie
- B.D.U. – D.U. : M. Briard