

B.U.P. - DIRECTION DE L'URBANISME
Monsieur Benoît PERILLEUX
Directeur
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : 02/PFD/588435
N/Réf. : JMB/AUD-2.19/s.615
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Concerne : AUDERGHEM. Boulevard du Triomphe, 1 à 13, 15 à 19, chaussée de Wavre, 1013 à 1015, 1017, 1019 à 1045 : construction d'un ensemble d'immeubles résidentiels comprenant au rez-de-chaussée des commerces, ainsi que des équipements d'intérêt collectif et de service public, aux étages 239 appartement et un logement collectif de 220 unités (résidence pour étudiants), en sous-sol un parking de 395 emplacements de voitures sur 3 niveaux, articulés autour d'une voirie privée. Plans modifiés (article 177/1 du COBAT).

Demande de permis d'urbanisme - Avis de la CRMS.

Dossier traité par Monsieur M. Briard (DU)

En réponse à votre courrier daté du 13/12/2017 sous référence, reçu le 13/12/2017 nous vous communiquons l'avis formulé par la CRMS en sa séance du 10/01/2018.

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 avait déjà examiné plusieurs projets de construction sur ce terrain (avis du 17/12/2008, 18/07/2012) pour lesquels les 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 avait 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 », suivi d'un nouvel avis (31/05/2017) concernant encore une modification du projet en surface. La CRMS regrettait dans ses avis 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 mai 2017 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.

Suite à l'avis de la Commission de Concertation du 6/07/2017, les modifications du projet amendé concernent plus précisément (voir le complément à l'étude d'incidences du 17/10/2017, 3.3.2 p. 9-13) :

- la hauteur du bâtiment d'angle entre Triomphe et Général Jacques a été diminué de 6 étages, soit R+12 (44m) ;
- la hauteur du bâtiment chaussée de Wavre a été réduite à R+3+étage en retrait ;

- le nombre d'emplacement pour voitures a été diminué de 8 places, pour un total de 371 places et 24 emplacements motos ;
- les étages supérieurs de l'immeuble de l'îlot B longeant la rue intérieure ont été retravaillés avec des retraits sur la longueur de la façade ;
- un second équipement d'intérêt collectif a été prévu à la place d'une entité commerciale, à l'angle de la nouvelle rue de la Glacière et du boulevard du Triomphe ;
- l'ensemble des accès aux logements de l'îlot A a été revu : la plateforme de distribution au +1 supprimée, de nouveaux accès ont été créés sur les 3 faces publiques de l'îlot ;
- les accès de secours sur le boulevard du Triomphe et la chaussée de Wavre ont été fortement agrandis et transformés en hall d'entrée de qualité ;
- le cœur de l'îlot A a été vidé des surfaces de commerce et locaux techniques, afin de permettre la création d'un nouvel espace vert (de 704 m²) de plain-pied et en continuité avec la rue de la Glacière ;
- le jardin au +1 a été transformé en jardin d'agrément collectif mais privé, à destination des habitants du bloc A ;
- la fermeture du site a été déplacée aux entrées de la rue de la Glacière par des grilles paysagères ;
- la disposition des locaux communs pour les logements étudiants a été modifiée en augmentant la superficie des locaux déjà prévus au 2^{ème} étage ;
- le nombre de stationnements pour vélos a été augmenté de 9 unités (pour un total de 558) malgré la diminution du nombre de logements et de kots d'étudiants ;

Ces modifications impliquent une diminution de 10,5% par rapport au projet initial : 239 logements au lieu de 261, 220 kots au lieu de 250, moins de surfaces commerciales et d'emplacements de parking mais plus d'équipements.

A nouveau, la CRMS répète qu'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. Elle y insistait pour que l'étude d'incidence soit complétée afin de comprendre un volet sur la conservation des anciennes Glacières. Il faut reconnaître que le complément à l'étude d'incidences (17/10/2017) de la présente demande aborde brièvement le volet patrimoine (partie 7, p. 50-51) : il précise que le dossier « patrimoine » est en préparation par un bureau spécialisé et qu'un bureau spécialisé a été désigné pour ce qui concerne le volet hydrogéologique. Ce bref chapitre mentionne également que les plans modificatifs relèvent un changement potentiellement favorable à la conservation des Glacières. En effet, la création d'un espace vert sur une épaisseur de terre d'au moins un mètre à proximité immédiate des Glacières est de nature à favoriser l'alimentation naturelle en eau du volume de terre préservé entre les Glacières et les sous-sols de parking, et ce pour autant qu'une migration horizontale des eaux pluviales puisse être envisagée et que le monitoring de l'hydrométrie des maçonneries soit assuré. Malgré ces précisions, la CRMS estime que les questions relatives au volet patrimoine restent particulièrement pauvres et essentiellement inchangées. Elle se permet dès lors de réitérer ces demandes précédentes en la matière :

- 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.
- Les détails de la couche de terre entre les voûtes des anciennes Glacières et la surface nouvellement traitée doivent être précisés et garantir la bonne conservation des voûtes et du sol qui les recouvre. Il y a lieu d'assurer des regards vers l'extérieur des voûtes pour contrôler leur bonne conservation.

- Il est prévu la construction d'un « pont » qui supportera la voirie projetée 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. 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 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 être précisé et garantir la bonne conservation des Glacières. En tout état de cause, la ventilation naturelle des Glacières devra être maintenue.
- 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 (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 précédents, 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 D.M.S., 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 dit passif n'induisant aucun effort sur 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'étançonnement.
- 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 souhaite exprimer sa disponibilité pour organiser ou participer à une réunion entre l'administration régionale (D.M.S. et D.U.) et 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.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Présidente ff

Copie à : - B.D.U. – D.U. : Monsieur M. BRIARD