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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibault Jossart
Directeur

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2232-0012/13/2022-006PR *(corr. DPC : Stéphane Duquesne)*
Réf. NOVA : 02/PFU/1826656 *(corr. DU : C. Badella)*
Réf. CRMS : AA/ AUD20019b_686_PUN_Wavre_1013_Glacieres
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 28/02/2022

Objet : AUDERGHEM. Chaussée de Wavre, 1013-1017
Demande de permis unique portant sur la réalisation de travaux en sous-sol à hauteur des anciennes glacières ; la construction d'un ensemble immobilier mixte comprenant des commerces, des équipements d'intérêt collectif et de service public, 171 appartements et un logement collectif de 220 unités, ainsi qu'un parking souterrain réparti sur 3 niveaux, articulés autour d'un espace vert privé

Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre demande du 4/2/2022, reçue le 9/2/2022, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 23/02/2022.

Étendue de la protection

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 mai 1993 classe comme monument les anciennes glacières sises chaussée de Wavre n°1013 à Auderghem.

COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
Arcadia (3e étage) – Mont des Arts, 10-13 – 1000 Bruxelles
www.crms.irisnet.be – crms@urban.brussels – 02/432.85.00

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED
Arcadia (3de verdieping) – Kunstberg 10-13– 1000 Brussel
www.kcml.irisnet.be – kcml@urban.brussels – 02/432.85.00

Historique du bien

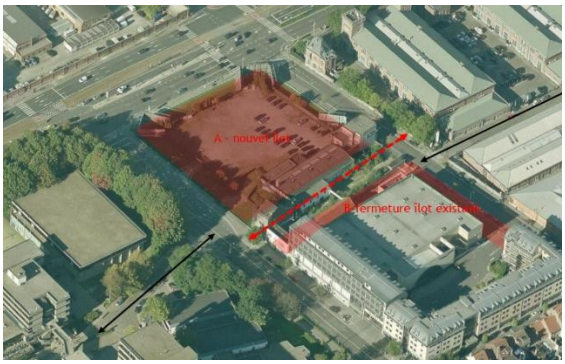
L'histoire de ces glacières débute 1872 par une autorisation de construire une glacière enterrée d'environ 250 m². En 1894, un terrain attenant est acheté pour agrandir la glacière vers le fond de la parcelle ; elle atteignait ainsi une superficie de 500 m2 et un volume de 4500 m3. Elle resta en activité jusqu'à la veille de la 1ère guerre mondiale. Les réfrigérateurs ont ensuite pris la relève. Devenue propriétaire, la VUB découvrit les glacières, à moitié ensevelies et en état d'abandon depuis quarante ans. Le classement des glacières comme monument a lieu par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale en 1993. Suite au permis unique délivré le 1e décembre 2009, une campagne de restauration est initiée en 2010 par la VUB. Toute la maçonnerie a été nettoyée et restaurée. Outre les travaux d'entretien et de restauration, des travaux sont réalisés au niveau de l'escalier d'accès, afin de rendre les glacières mieux accessibles au public. Les glacières sont donc aujourd'hui dans un bon état de conservation. Elles ont une longueur totale de 51,62 m, sur une largeur intérieure de maximum 9,00m. le tout sur une hauteur comprise entre 10,10 m et 11,40 m. Elles sont enterrées à plus d'un mètre cinquante du niveau du sol.

Historique de la demande

- 02/PFU/197024 (permis délivré le 01/12/2009) : Démolir des bâtiments existants et construire un ensemble de 4 immeubles de logements, commerces et services avec 102 emplacements de parking couverts ;
- 02/PFU/281530 (permis délivré le 27/10/2011) : « Restaureren van de IJskelders » ;
- 02/PFU/463693 (permis délivré le 13/06/2013) : Démolir des bâtiments existants et construire un ensemble de 4 immeubles de logements, commerces et services avec 102 emplacements de parking couverts ;
- 02/PFU/197024 (prorogation du 13/09/2013 du permis délivré le 01/12/2009) : Démolir des bâtiments existants et construire un ensemble de 4 immeubles de logements, commerces et services avec 102 emplacements de parking couverts ;
- 02/PFU/1703169 (permis clôturé) : Construire un deuxième accès (tunnel au niveau -3), modifier le volume d'accès aux glacières au rez-de-chaussée.
- 1/10/2021 : réunion de projet du 01/10/2021 portant uniquement sur l'investissement immobilier

Analyse de la demande

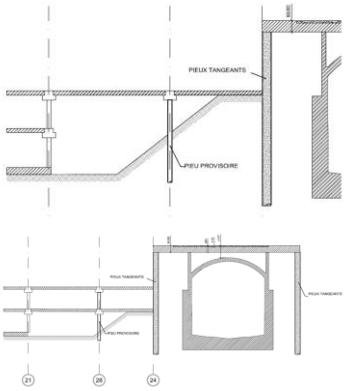
La demande vise la réalisation de travaux en sous-sol aux anciennes glacières royales classées et la construction d'un ensemble immobilier mixte articulé autour d'un espace vert privé comprenant :

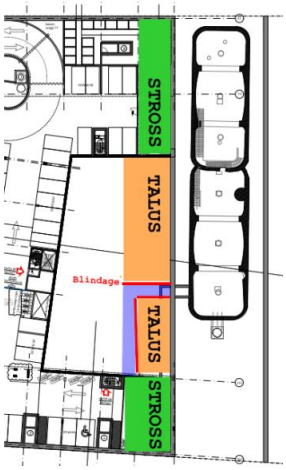


- au rez-de-chaussée des commerces (commerces de détail et grand commerces spécialisés), ainsi que des équipements d'intérêt collectif et de service public,
- aux étages, 171 appartements et un logement collectif de 220 unités (résidence pour étudiants),
- en sous-sol un parking de 284 véhicules (266 voitures et 18 motos) répartis sur 3 niveaux

Les glacières classées ont été restaurées en 2010 sont en bon état de conservation. La VUB disposera, à front du Boulevard du Triomphe, au rez dans le bâtiment à construire, de locaux d'accès et d'accueil pour les glacières, de 175m², calibrés pour maximum 90 personnes.

Le dossier détaille le volet stabilité par rapport aux glacières et en décrit le phasage. Les glacières seront « encapsulées » sur toute leur longueur entre deux parois moulées réalisées par pieux tangents à 2,5 m de leurs murs. Elles seront pontées par des poutres précontraintes de 16m appuyées sur ces parois à l'entremise de poutres de rive et appuis en caoutchouc, et portant elles-mêmes des hourdis. Ce plateau se situera 5 cm au-dessus des glacières pour éventuellement reprendre le tassement des parois moulées.





Il faudra parer au risque de cristallisation des sels présents dans la maçonnerie qui entraînerait d'importants dommages à la maçonnerie si l'humidité relative des glacières était inférieure à 50%. Cette infiltration contrôlée sera réalisée par une tranchée d'infiltration de section 40 x 70 cm de part et d'autre des glacières. Afin de garantir une répartition bien contrôlée de l'eau amenée, des conduites d'amenée distinctes sont posées dans plusieurs zones successives. La tranchée d'infiltration est équipée d'un trop-plein, de sorte que l'eau puisse être évacuée dès que la zone d'infiltration est saturée. L'eau amenée proviendra d'une citerne d'eaux pluviales proche. S'il s'avère que cette citerne est vide, il sera possible de prélever l'eau directement sur le réseau d'eau de ville.

La ventilation se fera, comme aujourd'hui, via la conduite souterraine qui donne sur une cour anglaise existante (aspiration) et la cheminée (évacuation). Etant donné qu'une ventilation naturelle par ce passage ne suffit pas pour obtenir le débit d'air souhaité de 20.000 m3/heure, une ventilation mécanique forcée est prévue dans les deux ouvertures.

Les trappes de visite qui obturent les percements de ventilation existants dans les glacières seront démontées et replacées. En effet, les percements de ventilation doivent être légèrement adaptés en hauteur afin de permettre la nouvelle construction de la dalle de toiture, à raccorder au niveau de la chaussée de Wavre. De l'intérieur, l'aspect ne changera pas. A l'extérieur, une étanchéité continue sera appliquée sur la nouvelle dalle de toiture, afin d'éliminer le risque d'infiltration et de dommages.

<u>Avis</u>

D'un point de vue patrimonial, l'impact sur le projet réside ici surtout sur l'impact des structures des nouvelles constructions sur la bonne conservation des glacières. Sur ce volet de stabilité, bien que le projet immobilier ait été modifié, la nouvelle demande est similaire aux PU délivrés dans le passé.

Les glacières ne reçoivent pas de destination spécifique, elles ne seraient qu'un lieu de visites. Dans le dossier, on lit : *« En cas de dépassement de l'humidité relative définie, le système de ventilation mécanique s'enclenche. Pour éviter d'éventuelles nuisances sonores à l'égard des activités culturelles à venir dans les glacières, ce système pourra être temporairement désactivé manuellement. »* Ce local de 450m² en sous-sol, ne disposant que de deux issues, ne pourra recevoir qu'un nombre limité de

participants. Les interventions dans les glacières en vue d'organiser des activités culturelles feront en principe l'objet de demandes de permis en temps utile.

A ce stade du dossier, il n'y a pas encore d'étude d'incidences définitive, mais seulement une note préparatoire à celle-ci. Dans cette note, les volets réservés à l'évaluation de l'incidence des nouvelles constructions sur le patrimoine sont peu étayés, tant pour ce qui concerne les travaux structurels et de modification de la nature des sols que pour ce qui concerne l'utilisation future des glacières (à vocation culturelle et touristique) dont l'accès sera facilité et viabilisé dans le projet.

Dans la continuité de ses précédents avis, et comme demandé en réunion de projet du 1/10/2021, la CRMS demande que l'étude d'incidence soit complétée. **Vu l'ampleur du projet et des conséquences sur les anciennes Glacières, cette étude d'incidences doit confirmer, à l'issue d'une analyse approfondie, que l'impact sera sans incidences sur les glacières classées de valeur inestimable**. Si l'étude d'incidences devait conclure que des études complémentaires sont nécessaires et/ou que le dossier doit être modifié, il sera soumis aux nouveaux actes d'instruction ad hoc, le cas échéant. Dans tous les cas, la CRMS juge utile de rappeler ici les conditions qu'elle a formulées en séance du 10/1/2018 et qui devraient être évaluées dans le cadre de l'étude d'incidence :

- *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 monitorage, 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 monitorage, 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.*

La CRMS ajoute les conditions suivantes :

- les travaux pour la réalisation du projet immobilier constituent une opération délicate, un contrôle permanent doit fournir la garantie de pouvoir adapter les travaux si nécessaire ;
- en cas de doute et vu que certains documents (plans, cdc, ..) ne concordent pas, les descriptions des travaux ayant un impact sur les glacières classées, seront prioritaires par rapport aux plans et dessins et les dessins seront, le cas échéant adaptés et soumis à l'approbation de la DPC ;
- le monitoring des glacières se poursuivra après la construction des nouveaux immeubles faisant l'objet de la présente demande de PU incluant un dispositif de contrôle visuel de l'extérieur des voûtes ;
- la DPC sera associé au suivi de chantier ;
- toute intervention dans les glacières en vue d'un usage autre que la visite accompagnée devra faire l'objet de demande de permis.

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

p.o.

A. AUTENNE
Secrétaire

S. DE BORGER
Vice-Président

c.c. à :
sduquesne@urban.brussels ; cbadella@urban.brussels ; ldetaeye@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; aautenne@urban.brussels