

Monsieur Albert GOFFART
Fonctionnaire délégué
Directeur de l'Urbanisme - A.A.T.L.
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : 02/PFU/179508 (DU)

2322-0012/06/2007-001PR(DMS)

N/réf. : GM/AUD2.19b-DU/s.415

Annexe : 1 dossier + 1 copie documents envoyé à la CRMS par Green Résidence
– Green Senior sprl à la CRMS en date du 22/06/07

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : AUDERGHEM. Boulevards Général Jacques et du Triomphe/Chaussée de Wavre.
Construction d'un ensemble de logements, intégrant les anciennes glacières classées.
Demande de permis unique.**Avis conforme.**

Dossier traité par S. Buelincxk et Fr. Timmermans à la D. et S. Duquesne à la DMS.

En réponse à votre lettre du 11 avril 2007, réceptionnée le 16 avril, et après avoir demandé un complément d'étude lors de notre séance du 4 avril 2007, selon les dispositions de l'article 177§2 du Cobat, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 27 juin 2007, notre Assemblée a émis **un avis conforme défavorable** concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur la construction d'un ensemble de logements sur la partie arrière du terrain compris entre les boulevards Général Jacques et du Triomphe et la chaussée de Wavre. La réalisation du projet est soumise à une demande de permis unique en raison de la présence des anciennes glacières souterraines, classées comme monument pour leur totalité. Bien qu'il ne soit pas prévu de construire directement au-dessus des glacières, il est évident que des travaux de construction de ampleur prévue représentent des risques pour le monument classé, ce qui est par ailleurs reconnu dans le dossier. Ces risques concernent, en particulier :

- l'atteinte à leur stabilité pendant la réalisation du chantier et suite à la construction de rideaux de pieux de part et d'autre des murs latéraux des glacières, à une distance de 2,5 à 5 mètres ;
- la modification de l'hygrométrie dans les parois latérales, ce qui pourrait avoir des conséquences sur leur comportement futur et leur bonne conservation.

En sa séance du 9 mai 2007, la CRMS avait estimé que le dossier ne prenait pas suffisamment en compte les risques précités et elle avait, dès lors, demandé de lui fournir des études préalables poussées sur les deux aspects susmentionnés, à savoir la stabilité et l'hygrométrie

des glacières, et ce aussi bien pour ce qui concerne la situation dans laquelle se trouvent actuellement les glacières et leurs abords immédiats, que pour ce qui concerne leur future situation. En effet, une étude globale comprenant un relevé détaillé des glacières et une analyse précise de leur comportement actuel et futur au niveau de la stabilité et de l'hygrométrie faisaient défaut. Seul un essai d'enfoncement d'un pieu avait été réalisé le 26 mars 2004. Bien que celui-ci n'ait pas semblé avoir eu des conséquences directes sur les glacières, la CRMS avait estimé qu'il est difficile d'évaluer, sur cette base ponctuelle, l'ensemble des risques qu'entraîneraient les travaux.

Dans les documents envoyés à la CRMS en date du 22 juin 2007 (voir documents en annexe), le maître de l'ouvrage confirme que des études préliminaires seront entamées prochainement, mais il ajoute qu'il a été impossible de les réaliser dans le délai qui lui a été imparti (délai imposé par l'article 177§2 du Cobat). Selon les mêmes informations, les études seront finalisées au mois de septembre. La Commission se réjouit de l'initiative qui a été prise pour entamer les études préalables demandées. **Toutefois, en raison du fait qu'on ignore actuellement les conclusions des études préalables, ainsi que les éventuelles adaptations ou modifications du projet de construction auxquelles pourraient conclure ces études afin d'assurer la stabilité et la pérennité du monument sur le long terme, la Commission ne peut pas donner son accord sur le projet au stade actuel du dossier. Elle émet donc un avis défavorable, sans pour autant remettre en cause le principe de construire des logements sur ce terrain. Elle réexaminera le projet – modifiée si nécessaire en fonction des conclusions des études - lorsque celles-ci seront finalisées.**

La Commission formule, en outre, une série de questions et de remarques qui devraient être prise en compte dans le projet et qui concernent essentiellement des aspects liés à la ventilation et au futur fonctionnement et accessibilité du monument.

- De manière générale la Commission s'interroge sur le futur fonctionnement et la destination des glacières. Quel est le programme exact prévu par la VUB, qui en reste propriétaire et comment vont fonctionner les différents espaces du nouveau bâtiment liés aux glacières ?

- Le projet prévoit le surhaussement des trappes de ventilation existantes afin de les porter au même niveau du jardin, ainsi que leur intégration dans un dispositif faisant partie de l'aménagement du jardin. **La Commission demande des détails sur ce surhaussement et s'interroge sur les précautions qui seront prises lors de cette intervention.** Actuellement, les ouvertures de ventilation reposent sur des profils métalliques fins dont il y a lieu de vérifier s'ils peuvent supporter une charge supplémentaire. **En outre, la CRMS s'interroge sur l'accessibilité des trappes de ventilation. Elle estime qu'il y a lieu d'assurer une manipulation facile et une accessibilité aisée à tout moment.** Dans ce cadre, elle signale également qu'une des ouvertures figurant sur les plans (située à la hauteur de l'escalier) n'existe, en réalité, pas.

- **La Commission estime que l'entrée publique à la glacière devrait être mieux valorisée.** Elle demande d'éviter une entrée « en baïonnette » telle qu'il est dessinée dans le projet actuel.

- **L'alimentation en électricité et en eau aux glacières, réalisé actuellement à travers l'ancien puits d'eau, doit continuer à être assuré.**

- Il serait opportun d'intégrer une des ouvertures de ventilation existantes, notamment celle située le plus proche de la chaussée de Wavre, dans un local réservé au fonctionnement des glacières. Ceci permettra de l'utiliser ce dispositif pour l'approvisionnement des glacières (par exemple au moyen d'un petit monte-charge).

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

c.c. à : AATL – DMS (S. Duquesne)