



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**

Direction de l'Urbanisme  
**Madame Bety Waknine**  
Directrice Générale

Direction du Patrimoine Culturel  
**Monsieur Thierry Wauters**  
Directeur

Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 23/05/2023

N/Réf. : AUD20019b\_708\_PUN  
Gest. : MB/SD  
V/Réf. : 2232-0012/13/2022-006PR  
Corr DPC: Stéphane DUQUESNE  
NOVA : 02/PFU/1826656  
Corr DU: Amandine BERRY  
Fatou EKILA

AUDERGHEM. Chaussée de Wavre 1013 – 1017 / Boulevard du Triomphe 15 - 19  
(= Anciennes Glacières classées en totalité depuis le 13/05/1993)  
**PERMIS UNIQUE SUR DEMANDE AMENDEE** : rénover en sous-sol les anciennes glacières royales et construire un ensemble immobilier mixte comprenant au rez-de-chaussée des commerces (commerces de détail et grand commerces spécialisés), ainsi que des équipements intérêt collectif et de service public, aux étages, 171 appartements et un logement collectif de 220 unités (résidence pour étudiants) avec 1 logement accessoire (concierge), et en sous-sol un parking de 230 véhicules (221 voitures et 9 motos) répartis sur 3 niveaux, articulés autour d'un espace vert privé

**Avis conforme de la CRMS**

Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur,  
En réponse à votre courrier du 28/04/2023, reçu le 02/05/2023, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 10/05/2023, concernant la demande sous rubrique.

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.*



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.

## Historique du bien

L'histoire de ces glaciers débute 1872 par une autorisation de construire une glacière enterrée d'environ 250 m<sup>2</sup>. En 1894, un terrain attenant est acheté pour agrandir la glacière vers le fond de la parcelle ; elle atteignait ainsi une superficie de 500 m<sup>2</sup> et un volume de 4500 m<sup>3</sup>. 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 glaciers, à moitié ensevelies et en état d'abandon depuis quarante ans. Le classement des glaciers comme monument a lieu par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en 1993. Suite au permis unique délivré le 01/12/ 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 glaciers mieux accessibles au public. Les glaciers 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

Pour mémoire, la CRMS avait déjà examiné plusieurs projets de construction sur ce terrain (avis du 17/12/2008, & 18/07/2012<sup>1</sup>) pour lesquels les permis uniques ont été délivrés, mais qui n'ont pas été mis en œuvre, hormis les démolitions.

La CRMS avait émis un nouvel avis (avis du 22/06/2016<sup>2</sup>) 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 de deux nouveaux avis (avis du 31/05/2017<sup>3</sup> et du 10/01/2018<sup>4</sup>) concernant des modifications 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.

Lors de sa séance du 23/02/2022<sup>5</sup>, la CRMS a été interrogée sur une demande visant la réalisation de travaux en sous-sol aux anciennes glaciers royales classées et la construction d'un ensemble immobilier mixte articulé autour d'un espace vert privé. Il n'y avait pas encore d'étude d'incidences définitive, mais seulement une note préparatoire à celle-ci. La CRMS estimait que « *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 glaciers classées de valeur inestimable.* »

## Analyse de la demande

La demande vise la réalisation de travaux en sous-sol aux anciennes glaciers 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 grands 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) réparti sur 3 niveaux.

Des modifications ont été apportées par rapport à la version analysée en février 2022 :

- création d'un espace de déchargement ;
- déplacement de l'accès au parking souterrain Chaussée de Wavre ;
- diminution de l'emprise du niveau -3 et réduction du nombre de places de stationnement ;

---

Les avis de la CRMS sont consultables sur son site internet :

<sup>1</sup> [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/447/AUD20019b\\_447.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/447/AUD20019b_447.pdf)

<sup>2</sup> [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/589/AUD20019b\\_589\\_Glacieres.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/589/AUD20019b_589_Glacieres.pdf)

<sup>3</sup> [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/605/AUD20019b\\_605\\_glacieres\\_VUB.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/605/AUD20019b_605_glacieres_VUB.pdf)

<sup>4</sup> [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/615/AUD20019b\\_615\\_Glacieres\\_0.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/615/AUD20019b_615_Glacieres_0.pdf)

<sup>5</sup> [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/686/AUD20019b\\_686\\_PUN\\_Wavre\\_1013\\_Glacieres.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/686/AUD20019b_686_PUN_Wavre_1013_Glacieres.pdf)



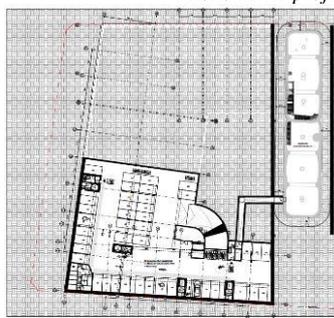
*Axonométrie projetée. Projet vu le 23/02/2022*



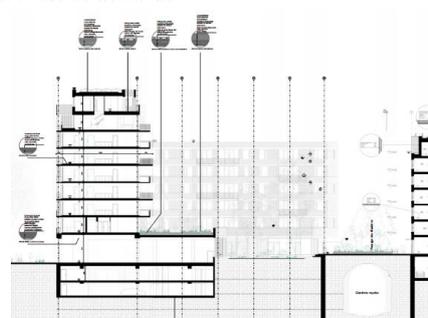
*Axonométrie projetée. Présente demande*



*Implantation projetée. Projet amendé.  
Images tirée du dossier de demande.*



*Plan du niveau -3. Projet amendé.*



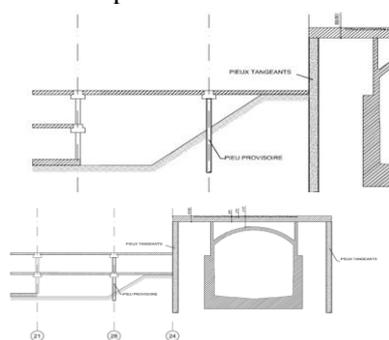
*Coupe projetée. Projet amendé.*

Les glacières classées ont été restaurées en 2010 et 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 175m<sup>2</sup>, 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.



*Les anciennes glacières. Georgesdekinder.com © urban.brussels*



*Coupe projetée au niveau des anciennes glacières. Images tirées du dossier de demande.*

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.

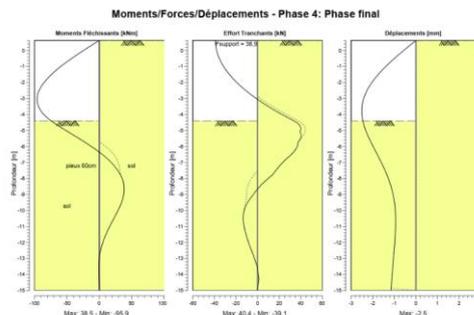
La ventilation se fera, comme aujourd'hui, via la conduite souterraine qui donne sur une cour anglaise existante (aspiration) et la cheminée (évacuation). Etant donné qu'une ventilation naturelle par ce

passage ne suffit pas pour obtenir le débit d'air souhaité de 20.000 m<sup>3</sup>/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 remplacées. 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.

#### Avis de la CRMS

D'un point de vue patrimonial, bien que le projet immobilier ait été modifié, l'impact des structures des nouvelles constructions sur les glacières est relativement inchangé par rapport au dossier précédent analysé par la CRMS lors de sa séance du 23/02/2022. Une étude détaillée de stabilité est cependant désormais jointe, ainsi qu'une étude d'incidences complète (qui n'existait pas lors de la séance du 23/02/2022). L'impact sur la protection, la valeur et l'intégrité des anciennes glacières y fait l'objet d'une évaluation spécifique (pp-255-264) laquelle conclut que, l'avis de la Crms et les mesures de protection nécessaires des glacières ont été pris en considération.



Graphique extrait de l'étude de stabilité jointe au dossier. P. 30.

La CRMS estime cependant que l'ampleur des travaux pour la réalisation du projet immobilier constitue une opération très délicate et elle réitère les conditions qu'elle avait déjà émises lors de son avis du 23/02/2022 :

- un contrôle permanent doit fournir la garantie de pouvoir adapter les travaux si nécessaire ;
- en cas de doute, 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 associée 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.

Veillez agréer, Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.

  
A. AUTENNE  
Secrétaire

  
C. FRISQUE  
Président

c.c. à : [sduquesne@urban.brussels](mailto:sduquesne@urban.brussels) ; [aberry@urban.brussels](mailto:aberry@urban.brussels) ; [fekila@urban.brussels](mailto:fekila@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [avis.advies@urban.brussels](mailto:avis.advies@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [espacepublic@urban.brussels](mailto:espacepublic@urban.brussels)