

Nos. réf. _____ LR 1210 Royal La Rasante

Concerne **Régularisation de la modification d'une terrasse extérieure avec légère modification du relief, construction d'un sauna extérieur et percement d'une baie de façade non visible depuis l'espace public**
Rue Sombre 56 – 1200 Bruxelles
Note explicative de la demande de permis d'urbanisme

La présente demande fait suite au procès-verbal du service urbanisme daté du 1/12/2023 (ref. 629/23) envoyé suite à une visite des lieux.

La demande de permis d'urbanisme concerne la régularisation de divers travaux d'aménagement extérieur et du percement d'une baie en façade arrière.

>

RETROACTE

Au PRAS, l'immeuble est situé en zone de sports ou de loisirs en plein air.

Le 28/01/2003, un permis d'urbanisme n°17161 est délivré afin de démolir un bâtiment et reconstruire un centre sportif sur les terrains situés entre l'avenue A.J. Slegers, la rue de la Cambre et la rue Sombre.

Le 05/10/2004, un permis d'urbanisme n°17562 est délivré afin d'apporter des modifications au permis d'urbanisme délivré le 04/02/2003 pour la construction du centre sportif. Ce permis d'urbanisme détermine la situation de droit pour cette partie du complexe.

INTENTIONS DU PROJET

La demande vise la régularisation de travaux en cours dans la partie ouest du complexe, notamment au niveau de l'espace extérieur situées le long les façades ouest des deux bâtiments proches des terrains de tennis. Ces bâtiments abritent d'une part une piscine, et d'autre part un espace de relaxation et un spa.

Les terrasses jouxtant l'immeuble sont accessibles depuis le spa et en sont le prolongement extérieur. Elles répondent aux besoins du centre sportif et sont en ligne avec l'affectation de la zone de sport et de loisir en plein air.

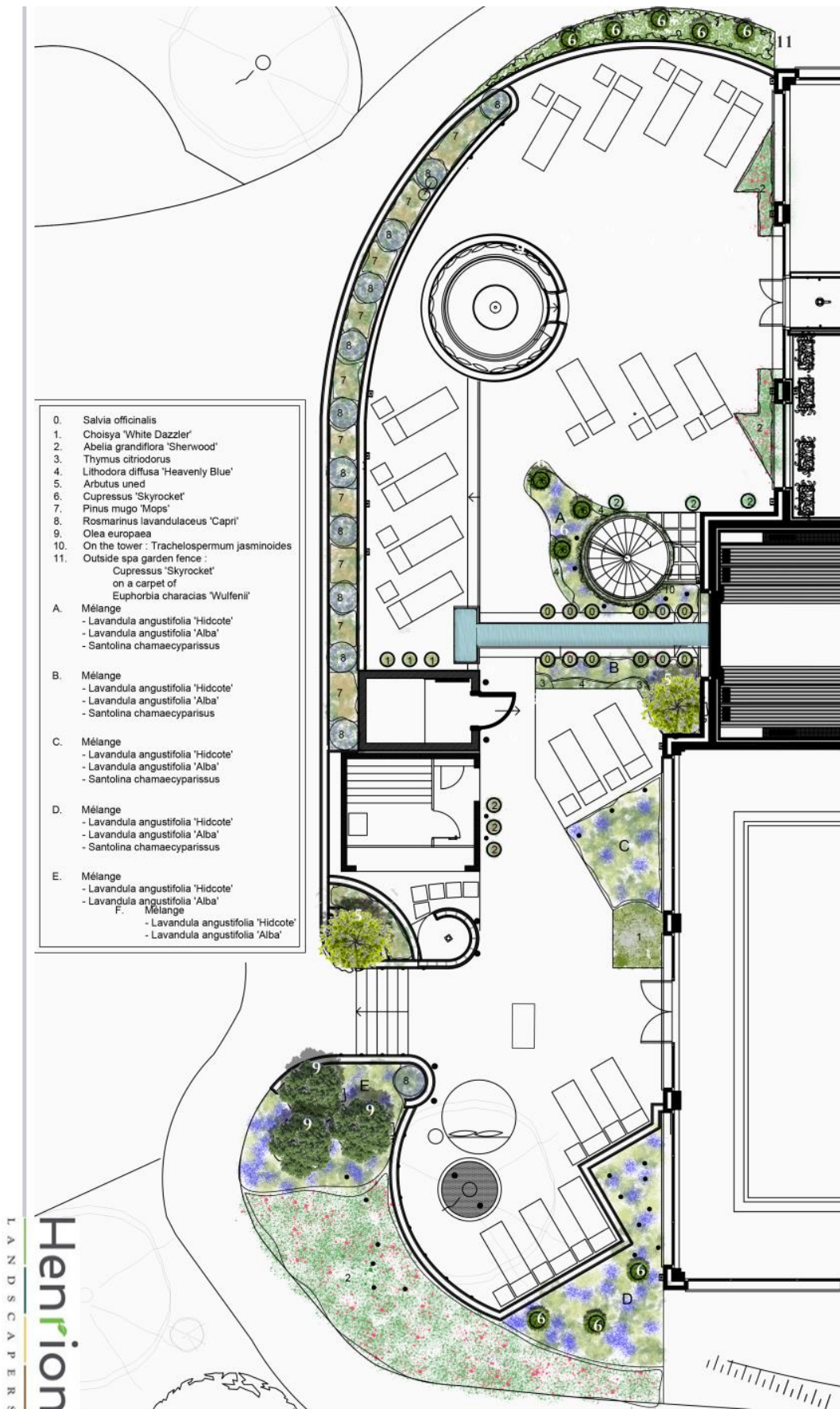
>

Après une vingtaine d'années d'utilisation, les terrasses existantes nécessitaient une rénovation lourde ainsi que diverses améliorations.

Leur transformation a pour but d'offrir un espace extérieur facilement accessible, qualitatif et présentant des aménagements esthétiques (plantations, plan d'eau, banquettes et murs en bois). Il fait partie d'un projet plus large entrepris par le club dans le cadre de la rénovation du spa intérieur. Notons ici que cette rénovation intérieure n'a nécessité aucune modification des techniques existantes ni aucune modification structurelle.

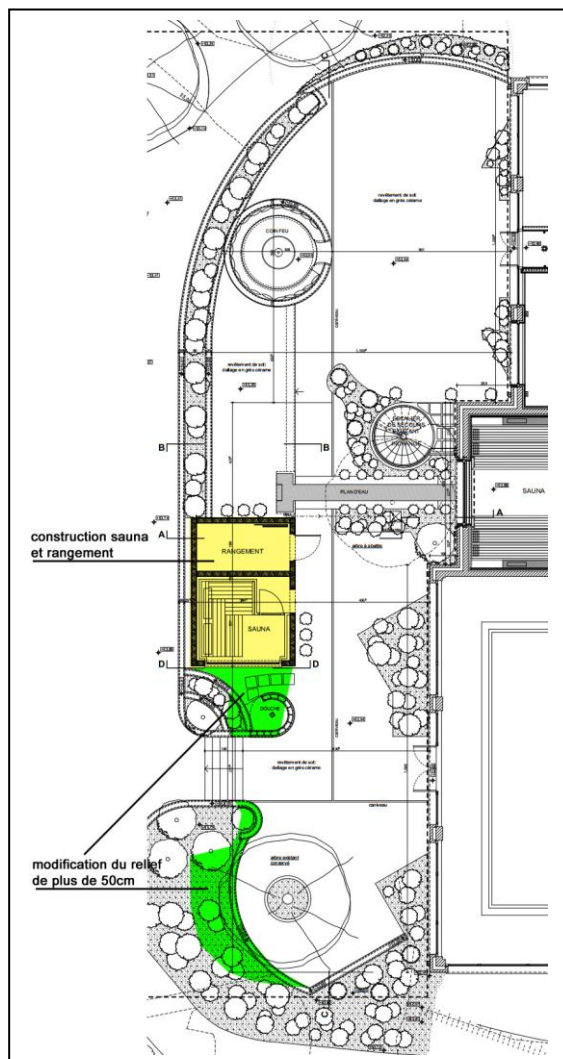
La zone de détente en plein air est agrémentée d'un sauna extérieur, d'un espace brasero et d'une fontaine apaisante. Ces aménagements sont également l'occasion d'améliorer l'intimité entre la terrasse de l'espace bien être et le parc attenant. L'utilisation de cette zone reste identique à la précédente. Elle constitue une zone calme qui n'engendrera aucune nuisance sonore.

L'ampleur du site doit également être prise en compte dans l'analyse du dossier en ce que les habitations les plus proche de la zone se trouvent à plus de 36 mètres de l'angle du bâtiment piscine, et que les aménagements concernent +/- 300 m², soit moins de 1% de la zone (propriété de 36.720 m²).



Plan d'étude paysager projeté

Les travaux à régulariser sont au nombre de 5 :



1. Modification de plus de 50cm du profil du terrain :

Le niveau des terrasses et celui des allées de circulation sont inchangés. Seule la jonction entre ces deux niveaux est revue par la mise en place de murets en lieu et place de zones talutées ou réalisées en rochers de soutènement.

Les coupes transversales ci-jointes précisent les modifications du relief du sol. On peut y remarquer que seules certaines zones ont entraîné des modifications du relief du sol supérieures à 50cm (en vert ci-contre).

Les modifications sont explicitées au point 2 ci-dessous.

2. Edification de plusieurs murs de soutènement

Au niveau de l'espace extérieur situé devant le local de relaxation, le pourtour de la terrasse originelle présentait un talus végétalisé (arbustes + haie continue). Ce talus a été remplacé par un mur de soutènement de hauteur variable ayant pour objectif de former une séparation entre les allées extérieures de circulation des différentes zones du complexe et également de retenir les terres présentes compte tenu de la différence de niveau entre la terrasse et les allées de circulation.

Au niveau de l'espace extérieur situé devant le bâtiment abritant la piscine, le pourtour de la terrasse originelle présentait deux talus végétalisés et constitués de pierres de soutènement situés de part et d'autre d'un escalier extérieur. Un nouveau mur courbe remplace les parties en talus et les pierres de soutènement. Il a pour objectif à la fois de former une séparation entre les allées extérieures de circulation et de retenir les terres présentes compte tenu de la différence de niveau entre la terrasse et les allées de circulation.

Ces murs sont doublés d'un bardage en bois naturel de manière à l'intégrer dans l'aspect paysage du site. Afin de réduire leur impact, et pour pouvoir y intégrer des plantations aménagées en gradin, ces murs sont répartis sur deux niveaux en certains endroits. Ils se fondent doucement dans le décor de par leurs légères formes courbes.

L'article 21 de l'Arrêté déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme précise que, dans la zone de cours et jardins pour autant qu'il ne s'ensuive aucune modification du relief de sol supérieure à 50cm, les actes et travaux suivants sont dispensés de permis d'urbanisme : « les aménagements tels que les chemins, les terrasses, les clôtures, ainsi que le placement d'équipements à usage domestique, récréatifs ou décoratifs, conformes à une destination de ces zones (...) ».

Précisons que le soutènement existait en partie et était réalisé par des rochers massifs semi-encastés dans le terrain, réalisant ainsi ce soutènement.

Enfin, les murets sont habillés de matériaux naturels comme du bois et de la pierre sèche. Ces revêtements esthétiques permettent la bonne intégration des murets dans un projet paysager de qualité.



Luminaire Mawa



Jasmin étoilé (*Trachelospermum jasminoides*)
pour grimper sur la tour



Pierres claires avec joints verdurisés



Thymus praecox 'Albiflorus'
entre les pierres



Carrelage en grès cérame imitation pierre de France

Henrion
LANDSCAPERS

Mood board du projet paysager projeté, à titre d'illustration

3. Edification d'une construction pour abriter des saunas extérieurs :

Une petite construction isolée semi-encastree dans le talus abrite un sauna extérieur et un local de rangement pour le mobilier extérieur. Sa surface construite est de 21 m². Précisons que l'Art. 21 des actes et travaux de minime importance stipule qu'un bâtiment annexe pourrait être autorisé jusqu'à 9m² sans permis.

Cet édicule est recouvert d'un bardage en bois identique à celui qui habille les soutènements de manière à former un ensemble homogène.

4. Abattage d'un arbre à haute tige

Les nouveaux aménagements de la terrasse ont nécessité l'abattage d'un arbre se trouvant à 1.20 mètres de l'escalier extérieur et à 2.30 mètres de la façade arrière. Sa couronne envahissante avait nécessité plusieurs élagages avec le temps, et l'étendue de ses racines faisait craindre pour les fondations de l'escalier de secours. Cet abattage est compensé par la plantation d'un arbousier et de plusieurs oliviers.

5. Percement d'une baie dans un mur de façade :

Le percement d'une baie dans la façade arrière ouvre une vue depuis le grand sauna intérieur vers la fontaine et le nouvel aménagement paysager. Ce châssis apporte une généreuse lumière naturelle dans le grand sauna.

Cette ouverture n'est pas visible depuis l'espace public. Sa réalisation s'intègre parfaitement dans l'architecture du bâtiment et en reproduit les codes esthétiques : alignement horizontal des baies, réalisation du linteau en briques sur chant identique à l'existant.

PEB

La mise en place d'un nouveau châssis dans la baie créée active la procédure PEB. Celle-ci est jointe à la présente demande.