DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME – NOTE EXPLICATIVE

Régularisation de modifications dans un cabinet dentaire, de modifications de ses façades, de la cour et des aménagements en intérieur d'îlot, et transformation de l'ancien atelier en extension du cabinet dentaire avec création de cabinets supplémentaires

Boulevard de Smet de Naeyer 472 - 1090 Jette
1e Division – Section B - Parcelle n°B162a2

[redacted]

La présente demande de permis d'urbanisme concerne un bien sis aux n°472 et 474 du Boulevard de Smet de Naeyer. Il s'agit d'un immeuble de rapport de type deux façades, comprenant plusieurs annexes en intérieur d'îlot. La demande porte exclusivement sur les parties dont les demandeurs sont copropriétaires, à savoir le rez-de-chaussée occupé par le cabinet dentaire ainsi que la partie du sous-sol située en intérieur d'îlot à l'arrière, toutes deux rattachées à cette affectation.

Le projet vise, d'une part, la mise en conformité de divers aménagements réalisés en cours de chantier par rapport au permis d'urbanisme délivré en 2023 et, d'autre part, l'aménagement de l'atelier en arrière d'îlot et de son sous-sol afin d'exploiter pleinement le potentiel des surfaces existantes. Il prévoit bien entendu le maintien du nouveau cabinet dentaire, déjà pour rappel composé de plusieurs unités de soins distinctes, ainsi que des équipements nécessaires à son bon fonctionnement.

La présente note explicative a été modifiée et complétée à la suite de l'Avis de Réception de dossier incomplet du 26 mai 2026, afin de répondre aux compléments d'information sollicités et de préciser la justification des écarts constatés entre le permis d'urbanisme n° J.11768 et les travaux réalisés.

La présente notice s'articule en trois parties majeures. La première expose la situation de droit, en ce compris les éléments connus relatifs à l'historique du bâtiment. La deuxième décrit la situation existante de fait, dont les aménagements seront à mettre en conformité. Enfin, la troisième partie présente le projet envisagé et met en évidence ses apports, tant en termes de qualité d'usage que d'intégration dans son environnement.

Contexte bâti

La parcelle s'inscrit dans un front bâti continu caractéristique du Boulevard de Smet de Naeyer. Le bâtiment principal est implanté en ordre fermé et prolongé en intérieur d'îlot par des volumes annexes. Cette configuration, combinant un corps de logis en façade à rue et des extensions en partie arrière, correspond à une occupation classique des parcelles dans ce type de tissu urbain.

Le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle au plan régional d'affectation du sol. Le boulevard présente toutefois une certaine mixité, avec la présence de commerces au rez-de-chaussée de plusieurs immeubles. Le bâti environnant est hétérogène : maisons unifamiliales à toitures à versants, immeubles de rapport à toitures plates, ainsi que divers dispositifs comme zones de recul, porches ou jardinets. Les parcelles sont généralement prolongées par des annexes en intérieur d'îlot, attenantes aux volumes principaux.

Les comparaisons avec les parcelles voisines sont réalisées principalement en partie arrière d'îlot. Le projet portant sur le rez-de-chaussée et le sous-sol, ce sont ces zones qui présentent des gabarits et des hauteurs comparables à ceux du bien concerné.

Le bâtiment mitoyen de gauche (n°476) est un immeuble de logements multiples sous toiture plate, développé sur un gabarit de type rez-de-chaussée + deux étages. Le volume principal dépasse légèrement en profondeur la façade arrière du bien, aux niveaux supérieurs. Une annexe est présente en intérieur d'îlot, accolée au mitoyen.

Le bâtiment mitoyen de droite présente une typologie de logement de type rez-de-chaussée + deux étages sous toiture à versants. Une annexe à toiture plate est implantée en partie arrière, sur deux niveaux. Ces configurations traduisent une occupation similaire des parcelles en intérieur d'îlot, malgré la diversité des typologies en façade à rue.

Situation de droit

Ils existent 3 situations de droit antérieures majeures. La 1ère situation de droit décrit l'ensemble du bâti. La seconde a pour objet une zone spécifique de l'édifice. Enfin, la dernière situation est également la plus récente ; elle décrit l'ensemble du bien concerné et pour cause : il s'agit du précédent Permis d'Urbanisme de 2023, lequel porte sur pratiquement les mêmes surfaces que le présent projet. Ainsi ces 3 situations, combinées ensemble, donnent un aperçu de l'évolution du bâtiment au travers des époques, et tout particulièrement plus récemment. La présente note explicative a donc pour but de les décrire

successivement afin de donner un historique de l'édifice le plus complet possible.

- *Situation de droit initiale – PU n°6472*

La situation de droit la plus complète est également la plus ancienne : elle date du 12 décembre 1931 (autorisation du 01/12/1931) et porte les références n°6472. Ce permis d'urbanisme fait déjà état d'un immeuble de rapport qui s'articule sur 4 niveaux, hors caves. L'édifice obtient alors les n° de police 472 & 474, et son empreinte bâtie couvre l'ensemble de la parcelle.

Ainsi, le rez-de-chaussée est scindé en 4 zones distinctes. Sur les côtés, le long des mitoyens, le plan fait état de 2 unités de logements possédant chacune une partie magasin à front de voirie. Ces 2 habitations se déploient dans la longueur, avec en enfilade leur commerce respectif, une chambre, une seconde chambre et des annexes. Le logement de gauche présente également sa propre cuisine, dans le prolongement de la cage d'escalier commune. Juste derrière, 2 WC sont placés en enfilade. Une entrée carrossable sépare les 2 logements afin de d'accéder à une grande cour en intérieur d'îlot (la parcelle est donc déjà imperméable, et construite au plus des ¾ de la profondeur). Cette cour est bordée par les annexes des habitations d'une part, ainsi que par un grand atelier (hors objet de la demande) d'autre part, lequel se positionne sur l'ensemble de l'espace disponible restant de la parcelle.

La façade avant (au niveau du rez-de-chaussée) est similaire à celle existante, pour ce qui est des géométries générales, du tracé des châssis et des matériaux. Ainsi, le parement est composé de simili Euville de teinte claire avec joint apparent, tandis que le soubassement est en pierre bleue. Les châssis sont en bois et présentent des impostes. Les magasins profitent également de larges vitrines avec porte d'entrée donnant sur la rue.

La façade arrière ne présente que peu d'intérêt dans la mesure où cette dernière n'est pas travaillée avec des matériaux esthétiques. Son parement est vraisemblablement en enduit, d'une teinte identique à celui existant à l'heure actuelle. Les autres élévations (latérales et celle de l'atelier) ne présentent pas non plus de caractéristiques spécifiques, à l'exception d'une corniche en ciment volcanique. Les teintes ne sont pas précisées.

A titre informatif – car ne faisant pas partie de la présente demande -, les étages de l'édifice présentent tous le même plan directeur : ils sont composés de 2 logements distincts possédant chacun 3 chambres et une cuisine séparée, une toilette et une terrasse. Les caves de la partie avant quant à elle se répartissent en 2 grandes zones. La 1ère - et la plus importante - est située sous la partie avant de l'édifice et demeure accessible par l'escalier commun de la cage d'escalier. Ces caves-ci – utilisées comme provisions ou stock de charbon - gravitent tout autour d'un dégagement central relié à l'escalier. La seconde partie se localise sous le grand atelier et y est directement connectée par un escalier latéral. Cette zone fera partie intégrante de la présente demande.

- *Évolution de l'affectation du rez-de-chaussée – PU n°J.7879*

La 2ème situation de droit porte le numéro de référence J.7879 et date du 30 juin 2005. Cette situation est assez sommaire et ne fait état que de changement de destination au sein du rez-de-chaussée. Ainsi, le magasin situé en façade avant côté droit (mitoyen n°470) se déploie désormais sur la totalité de l'ancien logement qui y prenait auparavant place. En enfilade, le plan présente un show-room, un bureau et un stockage.

De plus, cette situation est appuyée par des renseignements urbanistiques datés de cette période (GT/ila/R.U.640-2020/2020-004039). Ces derniers faisaient (car désormais périmés) état, aux rez-de-chaussée, de l'existence de 2 commerces de part et d'autre de l'entrée carrossable. A cette époque donc, ils n'existaient donc plus de logements au rez-de-chaussée.

- *Dernière situation de droit – PU n°J.11768*

La situation de droit la plus récente correspond au permis d'urbanisme n° J.11768, délivré le 15/02/2023, introduit par le bureau **KS ARCHITECTES**. Celui-ci visait l'aménagement d'un cabinet dentaire, conçu comme un ensemble fonctionnel, confortable et pérenne, tout en s'appuyant au maximum sur la volumétrie existante.

Dans cette configuration, le rez-de-chaussée est entièrement affecté à une activité de type cabinet dentaire. L'organisation générale repose sur une structuration en deux ailes. Sur l'aile gauche, les espaces s'organisent en enfilade et comprennent un premier cabinet, une zone d'accueil, une salle d'attente ainsi qu'un second cabinet. L'accès principal s'effectue via le portique, menant à une entrée équipée d'une porte coulissante ouvrant directement sur l'accueil. Une salle de radiographie est aménagée en partie arrière, en lieu et place d'anciens sanitaires, avec une rehausse localisée du volume permettant d'assurer une hauteur suffisante pour son exploitation.

Sur l'aile droite, deux autres cabinets dentaires sont disposés en enfilade, accessibles depuis le passage d'entrée. Cet aménagement porte à quatre le nombre total d'unités de soins. Dans le prolongement du dernier cabinet, un local dédié à la stérilisation est implanté.

Le passage d'entrée est maintenu et présente un revêtement homogénéisé. Il est utile de préciser que ce passage, bien que désigné dans les archives comme « entrée carrossable » ou « porte cochère » en raison de sa configuration d'origine, n'a pas de vocation automobile : aucun véhicule n'y circule ni ne s'y stationne, et sa géométrie comme son revêtement ne le permettent pas. Il s'agit, déjà en situation de droit, d'un cheminement exclusivement piéton desservant le cabinet et la cour en intérieur d'îlot.

En fond de parcelle, le volume anciennement affecté au garage est conservé et réaffecté en espace destiné au personnel, intégrant une zone de détente ainsi qu'un sanitaire indépendant. Un second WC est aménagé dans un volume existant en partie latérale, à destination des patients. L'atelier existant est maintenu et n'est initialement pas concerné par ce Permis d'urbanisme.

La cour intérieure fait l'objet d'un réaménagement complet. Initialement minéralisée, elle est transformée en un espace paysager composé de zones en pleine terre, de plantations et de cheminements en gravier reliant les différentes parties du site. Un auvent léger couvre partiellement certaines circulations, notamment vers les sanitaires.

L'élévation à rue est modifiée dans sa composition. Le brisis oblique des vitrines est supprimé afin de rétablir un alignement dans un plan droit. Le parement est constitué d'un enduit de teinte beige, en cohérence avec les éléments existants en façade.

Les vitrines sont remplacées par de larges châssis en aluminium de teinte noire, intégrant des parties ouvrantes en partie haute. L'enseigne existante est supprimée et remplacée par deux dispositifs distincts : un lettrage horizontal intégré à la façade et une enseigne perpendiculaire de dimensions modérées.

Le portique est fermé par une grille ajourée en métal de teinte noire. Les façades en intérieur d'îlot sont traitées au moyen d'un enduit de teinte claire. L'ensemble des châssis du rez-de-chaussée est remplacé par des menuiseries en PVC de teinte noire, assurant une homogénéité de traitement.

Concernant la situation de droit, il convient de préciser que le permis d'urbanisme n° J.11768, situation légale la plus récente, porte uniquement sur la partie du rez-de-chaussée consacrée à l'activité dentaire et n'intègre pas le volume arrière anciennement désigné comme « atelier ». Pour la présente demande (J.12720), les données correspondant à la situation de droit sont dès lors établies sur base du permis J.11768 pour les parties qu'il couvre, et sur base du permis J.7879 pour l'atelier, qui y était repris. Cette distinction est celle retenue dans la colonne « existant » du cadre VI du formulaire.

Situation existante

La situation existante est, dans ses grandes lignes, conforme à la situation de droit issue du permis d'urbanisme n° J.11768. Le chantier a globalement respecté les prescriptions établies, tant en ce qui concerne l'affectation des espaces que leur organisation générale, les flux de circulation, ainsi que les matériaux et le traitement architectural des principales composantes du projet. L'implantation des différentes fonctions et la structuration en ailes gauche et droite sont notamment maintenues.

Néanmoins, plusieurs adaptations ont été réalisées en cours de chantier. Celles-ci résultent principalement de contraintes de mise en œuvre apparues lors de l'exécution, de l'état réel de certains éléments existants, ainsi que d'ajustements liés aux exigences pratiques propres à l'exploitation d'un cabinet dentaire.

- *Adaptations de l'aménagement intérieur*

Ainsi, au niveau de l'aile gauche, plusieurs ajustements ont été opérés. Le bloc sanitaire a été déplacé en partie latérale, entre la salle d'attente et les espaces arrière, et y intègre aussi son sas. Le local de radiographie a été rétréci en profondeur, impliquant une modification de son gabarit. Cette adaptation reste toutefois sans incidence sur le voisinage, dans la mesure où le volume concerné est entièrement enserré entre des constructions existantes attenantes, et de surcroît moins prégnant. La baie desservant la salle d'attente depuis l'accueil est libre, sans porte, afin de permettre une circulation fluide entre ces deux espaces. La porte d'accès directe depuis l'extérieur vers la salle d'attente a par ailleurs été supprimée.

De plus, sur l'aile droite, des adaptations ponctuelles ont également été apportées afin d'optimiser l'organisation des espaces.

- *Démolition et reconstruction du volume arrière*

Le volume situé en partie arrière gauche - la surface concernée est celle de la zone projetée du cabinet n°2 - initialement conservé dans la situation de droit, a dû être entièrement démoli et reconstruit en raison de son état structurel fortement dégradé, en ce compris la petite toiture à versants sur son flanc droit. Selon l'avis de l'ingénieur en stabilité, M. Mohammad Chernals (CiC Engineering), les infiltrations constatées ainsi que l'état de la charpente rendaient cette intervention impérative.

Plus précisément, cette intervention a entraîné un effet de cascade sur la petite toiture à versants qui lui était accolée. De faible superficie, elle-même aussi en mauvais état, celle-ci prenait appui sur la toiture plate principale et son raccord d'étanchéité ne pouvait être reconstitué une fois cette dernière déposée : son maintien devenait dès lors techniquement irréalisable. Cette toiture versants, qui n'était pas projetée mais avait été conservée car héritée d'une situation antérieure, a donc été remplacée par le prolongement de la toiture plate voisine reconstruite, solution retenue pour garantir la continuité du raccord et l'harmonie de l'ensemble.



Figure 1 : dégradations liées aux infiltrations d'eau

L'insalubrité de la toiture a été constaté dès septembre 2022, l'état de la charpente et de la couverture étant alors considéré comme critique, avec des infiltrations d'eau affectant directement le volume concerné ainsi que le local aujourd'hui identifié comme cabinet n° 2. Ces désordres ont conduit le maître de l'ouvrage à privilégier la démolition et la reconstruction du volume plutôt que sa conservation, afin de rétablir durablement la stabilité de l'ouvrage et l'étanchéité de la couverture (point 1-27, PV n° 01 du 15 mars 2023, relatif à l'augmentation de volume).

La modification structurelle a par ailleurs été soumise à l'accord préalable de l'ingénieur en stabilité, conformément à la procédure de suivi arrêtée en réunion de chantier, toute intervention de cette nature étant subordonnée à son approbation (point 1-30, PV n° 01 du 15 mars 2023). Une visite de M. Mohammad Chernals relative aux ouvrages en béton armé a également été rendue obligatoire préalablement à l'exécution de la reconstruction, avec une vérification des éléments structurels existants et nouvellement mis en œuvre (points 1-31 et 1-29, PV n° 01 du 15 mars 2023). La reconstruction a ainsi été engagée dans le cadre du suivi et de la validation technique de l'ingénieur en stabilité.

La nouvelle toiture plate a ensuite été réalisée conformément aux exigences PEB applicables, notamment en matière d'isolation thermique et d'étanchéité. Sa mise en œuvre est illustrée à la Figure 2.



Figure 2 : reconstruction du volume du cabinet n°2

- *Aménagements et installations dans l'atelier*

En partie arrière de parcelle, l'atelier (mentionné au permis n° J.7879), non repris dans le permis d'urbanisme n° J.11768, demeure présent. N'ayant pas été intégré dans la demande précédente, il n'a fait l'objet d'aucune intervention à ce stade, à l'exception de l'implantation d'une partie des installations techniques du bâtiment, notamment liées à la ventilation et au chauffage. La position de ces équipements s'explique par la disponibilité d'espace au sein de ce volume ainsi que par sa localisation en fond de parcelle, permettant de limiter leur impact sur les espaces principaux.

À ce jour, ce volume est peu exploité et est principalement utilisé comme espace de stockage. Sa volumétrie est restée strictement inchangée depuis sa première mention dans les archives, remontant au permis de 1931. Il conserve par ailleurs un accès vers un niveau de sous-sol, présentant une emprise similaire, mais développé sur un niveau inférieur.

Dans le cadre de la présente demande, cet atelier est désormais intégré au projet et fera l'objet d'un aménagement visant à en optimiser l'usage en tant que surface annexe au cabinet, destinée aussi bien à des activités de soin qu'à des fonctions de support et de stockage (voir situation projetée).

- *Cour intérieure, perméabilité & rampe d'accès*

En intérieur d'îlot, l'aménagement paysager initialement prévu en situation de droit n'a pas pu être réalisé. Le facteur déterminant est d'ordre structurel : si la présence d'une dalle de béton en fond de cour était connue, son examen en cours de chantier a révélé une emprise et une épaisseur bien supérieures à celles d'une simple dalle d'assise, l'ouvrage s'apparentant en réalité à un radier participant à la reprise des charges. L'ingénieur en stabilité a dès lors signalé au maître d'ouvrage qu'elle ne pouvait être démolie sans compromettre les façades intérieures du bien ainsi que la stabilité globale de l'édifice, cette dalle étant solidaire des fondations et des maçonneries enterrées des anciens volumes bâtis (voir Figure 3 et Figure 4).

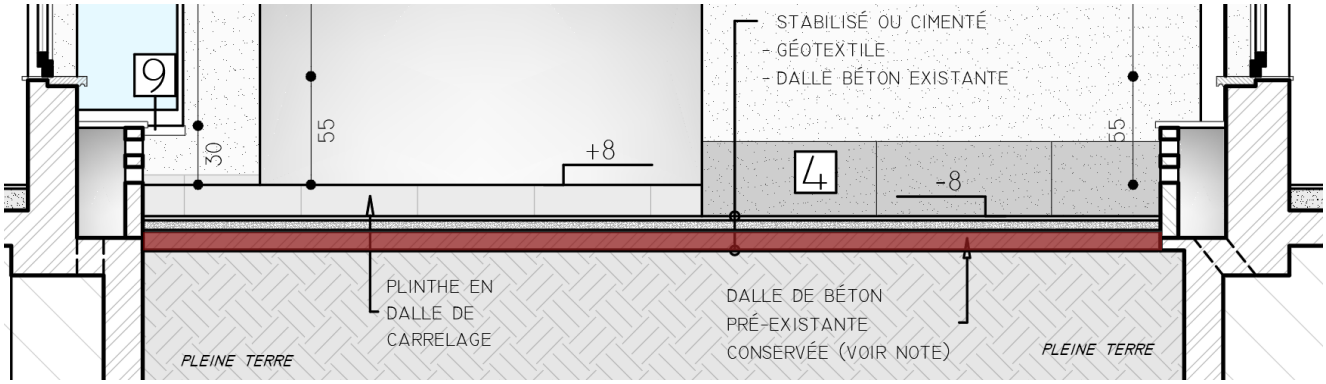


Figure 3 : présence d'une dalle en béton dans la cour, situation existante



Figure 4 : photos de la dalle de béton

Le maître d'ouvrage a dès lors maintenu cette dalle en place, ce qui exclut la mise en œuvre de la pleine terre telle que prévue au permis d'urbanisme, faute d'épaisseur de terre exploitable permettant une plantation pérenne.

Cette question a fait l'objet de discussions explicites lors du suivi de chantier, consignées au PV n° 10 du 9 octobre 2023 en ses points 10-2 et 10-6, reproduits ci-après en toutes lettres (AR : architecte ; MO : maître de l'ouvrage ; IR : ingénieur en stabilité) :

- Point 10-2 : « AR a observé que MO n'a pas suivi les directives du Permis d'Urbanisme en ce qui concerne la cour, qui devait être aménagée en pleine terre. Cependant, AR a noté que MO a maintenu la dalle en béton existante et a installé des dalles sur plots. MO a expliqué à AR que la dalle en béton jouait un rôle structurel pour le bâtiment, ce qui rendait impossible sa démolition sans endommager les volumes déjà en place. AR sollicite l'avis technique d'IR ainsi qu'un rapport à ce sujet. »
- Point 10-6 : « MO informe à AR qu'il ne souhaite pas le réalisé pour des raisons de stabilité du bâtiment. »

Le maintien de la dalle a par la suite été soumis à la vérification de l'ingénieur en stabilité (M. Mohammad Chernals, CiC Engineering), dont l'avis technique confirme le rôle structurel de l'ouvrage et l'impossibilité de procéder à sa démolition sans mettre en cause cette stabilité.

À ces contraintes structurelles s'ajoutent aussi des facteurs aggravants – un ensoleillement très limité en raison de la proximité et de la hauteur des constructions environnantes, défavorable à la reprise végétale – ainsi que des considérations d'usage, la cour assurant l'accès de plain-pied au cabinet et devant rester praticable pour les personnes à mobilité réduite. À cela s'ajoute la présence de chambres de visite communes à la copropriété, limitant davantage les possibilités d'intervention sur le sol. La cour est dès lors maintenue sous une forme minérale, avec un revêtement en dalles.

La rampe d'accès dans l'allée couverte est conservée. Disposant d'une pente douce (3 %), elle demeure peu visible sur les photographies mais satisfait aux exigences d'accessibilité requises.

- *Isolation thermique et confort acoustique*

Outre le complexe d'isolation thermique mis en œuvre au droit des façades, le comportement acoustique des parois mitoyennes a également été pris en considération en cours de chantier. Il convient de préciser qu'en rénovation, aucune exigence réglementaire spécifique d'isolation acoustique des murs mitoyens ne s'applique en Région de Bruxelles-Capitale. Interrogé sur le type et l'épaisseur d'isolant à mettre en œuvre au droit du mur mitoyen du cabinet n° 2 (point 1-36, PV n° 01

du 15 mars 2023, page 10), le conseiller PEB, M. Michael Gorlier (Audit Energy), a confirmé le 19 mars 2023 cette absence d'exigence, tout en indiquant qu'une isolation pouvait être intéressante pour améliorer le confort acoustique et/ou thermique.

Dans ce contexte, le Maître de l'Ouvrage a souhaité profiter des travaux pour améliorer simultanément les performances thermiques et le confort acoustique des espaces. Le choix s'est ainsi porté sur un panneau Eurothane G de 10 cm, mis en œuvre au droit du mur mitoyen du cabinet n° 2 avant le replâtrage de celui-ci. Cette décision a été actée le 21 mars 2023 (point 2-9, PV n° 02, page 8).

Le complexe finalement mis en œuvre diffère de celui prévu au permis n° J.11768, qui prévoyait une isolation de 3 cm. Il se compose d'un panneau Eurothane G de 10 cm de Recticel, constitué d'une âme en mousse polyisocyanurate (PIR) et d'un parement en plaque de plâtre de 12,5 mm (voir Figure 5). Le choix de cette solution répond en premier lieu à l'objectif d'amélioration thermique de la paroi, tout en permettant de traiter conjointement la question du confort acoustique.

L'appréciation de ce confort doit être réalisée à l'échelle de la paroi complète et non d'un matériau pris isolément. Le mur mitoyen existant est constitué de deux feuilles distinctes de maçonnerie en terre cuite pleine d'environ 14 cm chacune, séparées par un vide. Cette composition présente une masse surfacique importante, de l'ordre de 500 à 600 kg/m², et constitue dès lors une base particulièrement favorable à l'affaiblissement des bruits aériens. La présence de deux feuilles séparées participe en outre au fonctionnement de la paroi selon un principe de type masse–ressort–masse, limitant la transmission directe des vibrations.



Figure 5 : système isolant contre mitoyen

Le complexe ajouté vient compléter cette composition existante. Le panneau de 10 cm et son parement intérieur en plaque de plâtre de 12,5 mm ajoutent notamment une couche complémentaire à la paroi et une masse supplémentaire au niveau du parement intérieur, tout en assurant la continuité de celui-ci et son étanchéité à l'air. L'intervention constitue ainsi une approche globale combinant l'amélioration thermique de la paroi et la prise en considération de son comportement acoustique, en cohérence avec la destination des locaux.

À titre indicatif, et sur la base de la composition générale de la paroi, l'affaiblissement acoustique du complexe complet peut être situé dans un ordre de grandeur de 54 à 58 dB Rw, avec une valeur indicative centrale de l'ordre de 56 dB. Cette valeur constitue une estimation théorique et non une mesure réalisée sur site ; elle permet néanmoins de situer le niveau de performance attendu d'un ensemble constitué de deux feuilles de maçonnerie lourde séparées par un vide et complétées par le complexe intérieur mis en œuvre.

Ainsi, l'isolation mise en œuvre résulte d'un choix volontaire visant à combiner les objectifs thermiques et acoustiques du projet. Si le choix de l'Eurothane G répond notamment à la volonté d'améliorer sensiblement les performances thermiques de la paroi, son intégration dans une composition mitoyenne déjà constituée de deux feuilles de maçonnerie lourde séparées permet également de prendre en considération le confort acoustique des locaux.

- *Traitement architectural des façades*

Les diverses façades sont traitées avec un enduit de teinte blanc sur leur totalité, ce qui permet une belle uniformisation des diverses élévations. Les châssis sont en aluminium de teinte noir (une matière plus noble que le PVC), et présentent un profil élégant. Un soubassement en pierre naturelle vient joliment asseoir les façades et forme un raccord élégant avec la cour.

En façade à rue, les vitrages sont aujourd'hui partiellement traités au moyen d'un film translucide, afin de garantir l'intimité des espaces de soins. L'enseigne commerciale a également été adaptée : elle se développe désormais sur une largeur continue, depuis l'entrée des logements jusqu'à l'extrémité droite de la devanture, sans dispositif perpendiculaire à la façade.

Dans l'ensemble, ces modifications s'inscrivent dans une logique d'adaptation du projet aux réalités du chantier et aux contraintes d'exploitation, et résultent du fait que certains aménagements n'ont pas été réalisés strictement conformément aux dispositions du permis d'urbanisme délivré. Si ces ajustements étaient nécessaires, il n'en demeure pas moins que des aménagements complémentaires restent souhaitables, notamment pour l'atelier en fond de parcelle, dont l'optimisation est précisément développée dans la situation projetée.

Enjeux et contrôle de l'exécution du PU n°J.11768

Avant d'expliciter la nouvelle situation projetée, il convient de rappeler les objectifs de la présente demande. Le principal enjeu consiste en l'aménagement du volume situé en partie arrière de parcelle, anciennement désigné comme atelier et aujourd'hui sous-exploité, afin d'optimiser cette surface pour le fonctionnement du cabinet. Parallèlement, la demande vise également la mise en conformité de certains éléments réalisés en cours de chantier, qu'il s'agisse d'adaptations pragmatiques ou d'écarts relevés lors du suivi administratif du permis d'urbanisme n° J.11768.

En effet, une visite de contrôle a été effectuée le 8 décembre 2025 par Madame Vanessa Coustry, représentante de l'administration communale de Jette, dans le cadre du suivi du permis d'urbanisme n° J.11768. Plusieurs écarts entre les travaux exécutés et les plans autorisés ont alors été constatés, justifiant la prise en considération de ces interventions dans le cadre de la présente demande.

Les éléments ainsi identifiés sont détaillés et justifiés en situation existante, puis intégrés et analysés dans la situation projetée, où ils sont récapitulés au point « Synthèse des modifications opérées », afin d'assurer la cohérence d'ensemble du projet.

L'ensemble des interventions réalisées lors du chantier ont été documentées au moyen de PV de suivi, numérotés PV n° 01 à n° 10. Ces documents détaillent les étapes successives de démolition, reconstruction et aménagement, ainsi que les ajustements techniques effectués en cours d'exécution. Les extraits pertinents sont joints au présent dossier et peuvent être consultés par l'autorité communale afin de vérifier la justification des adaptations opérées.

Ainsi, l'ensemble de toutes les interventions (effectives et futures) s'inscrit alors dans une volonté de continuité avec le bâti existant et de cohérence avec son environnement. Les interventions principales peuvent être résumées comme suit :

1. Mise en conformité des aménagements réalisés en situation existante par rapport au permis délivré ;
2. Aménagement du volume arrière (ancien atelier) en vue d'étendre les surfaces utiles du cabinet ;
3. Exploitation du sous-sol associé à ce volume en tant qu'espace de stockage et de support logistique.

Situation projetée

La présente section détaille la situation projetée, en présentant d'abord un résumé des objectifs, puis le détail des interventions prévues.

- *Aménagement des espaces internes*

Au sous-sol, aucun changement structurel n'est prévu. Le volume existant est conservé dans sa configuration ouverte et non cloisonnée, destiné aux fonctions de stockage et de support logistique du cabinet.

Au rez-de-chaussée, l'intervention se concentre sur le volume situé en fond de parcelle, anciennement désigné comme atelier, réorganisé pour compléter l'activité du cabinet dentaire. L'accès se fait depuis la cour par une nouvelle porte vitrée. L'aménagement intérieur s'articule autour d'une salle d'attente centrale qui dessert deux cabinets dentaires distincts et un local de stérilisation. Un passage latéral relie cet espace à l'extension du local dédié aux employés sur le côté droit, depuis lequel un escalier permet de descendre au sous-sol.

La réorganisation prend également en compte certains ajustements réalisés lors du chantier, tels que le déplacement de la porte d'entrée du cabinet n° 4 et la modification des accès aux WC, visant à optimiser le confort, l'accessibilité et la circulation des usagers. Le rangement du local employé est maintenu pour y entreposer notamment du matériel de nettoyage. La suppression de la baie vitrée initialement prévue pour le cabinet n° 2 et le repositionnement des locaux techniques tiennent compte des contraintes techniques et des nouveaux besoins d'usage.

- *Traitement des façades, accès & cour*

Les interventions en façade restent limitées et cohérentes avec l'existant. L'enseigne parallèle principale a été élargie pour des raisons d'harmonie, tandis que la partie perpendiculaire a été supprimée afin de réduire l'impact visuel sur la rue. Les seuils sont uniformisés en pierre bleue, corrigeant une erreur d'annotation dans les plans précédents : en effet, il n'était pas prévu de créer une asymétrie entre les côtés gauche et droit de la façade ; le crépi initial ayant été indiqué par erreur dans le PU n°J.11768. La présente demande corrige cet élément.

Dans le prolongement de ces adaptations, la façade du volume arrière - réaménagé - présente également un traitement sobre et cohérent avec l'ensemble. L'ancien volet a été remplacé par un volet neuf et harmonieux, déjà installé, qui protégera également la future baie vitrée d'entrée. L'accès à ce volume se fera par une nouvelle porte en aluminium, assortie à la teinte des châssis existants. La façade conserve également un enduit blanc, en cohérence avec les autres façades intérieures d'îlot.

L'ensemble de ces interventions s'inscrit dans une même logique de traitement. Les matériaux et accessoires choisis répondent ainsi à des considérations de durabilité et de simplicité : enduits blancs pour les façades, châssis en aluminium noirs, seuils en pierre bleue et volets harmonisés. La porte du local de stérilisation a également été modifiée avec une fenêtre afin d'améliorer la luminosité et le bien-être des occupants.

Cette logique de simplicité se retrouve également dans le traitement des accès. La grille d'entrée initialement prévue n'a pas été installée afin de faciliter le passage des usagers, en particulier durant les périodes froides et pluvieuses. Elle est désormais remplacée par une porte pleine située en retrait, dans l'allée, lors de l'aménagement de la partie arrière. Le caractère exclusivement piéton du passage est maintenu : comme en situation de droit et en situation existante, il constitue une allée piétonne dédiée à l'accès des patients et du personnel au cabinet, à l'exclusion de toute circulation ou de tout stationnement de véhicule.

Au-delà du traitement des accès, l'organisation intérieure a également été adaptée pour le confort des patients et du personnel. Les passages entre la salle d'attente, les cabinets et les locaux annexes sont clairs et fonctionnels. Les accès latéraux et les liens entre rez-de-chaussée et sous-sol assurent une bonne fluidité pour les fonctions de stockage et les activités du cabinet. L'ensemble des interventions respecte les contraintes techniques et structurelles tout en améliorant la lisibilité, la cohérence et la fonctionnalité des espaces.

- *Synthèse des modifications opérées*

En synthèse, les éléments soumis à régularisation dans le cadre de la présente demande sont, par nature d'intervention, les suivants. Ils correspondent aux écarts entre la situation de droit (permis d'urbanisme n° J.11768, complété par le permis n° J.7879 pour l'atelier) et la situation telle que réalisée.

- Les sanitaires ont été réorganisés : le bloc sanitaire et son sas ont été déplacés en partie latérale de l'aile gauche, entre la salle d'attente et les espaces arrière, tandis que le WC prévu en aile droite a été transformé en débarras et que les accès aux WC ont été adaptés en conséquence.
- Deux gabarits ont été modifiés : le local de radiographie a été rétréci en profondeur, avec adaptation de la rehausse localisée, et le volume arrière gauche, initialement conservé, a dû être démoli puis reconstruit, sa toiture à versants étant remplacée par une toiture plate en raison de son état structurel dégradé.
- Les circulations et baies intérieures ont été ajustées : la baie desservant la salle d'attente depuis l'accueil est restée libre, sans porte, la porte d'accès directe depuis l'extérieur vers la salle d'attente a été supprimée, la porte d'entrée du cabinet n° 4 a été déplacée et la baie vitrée prévue pour le cabinet n° 2 n'a pas été réalisée.
- Les locaux techniques ont été repositionnés, une partie des installations de ventilation et de chauffage étant implantée dans le volume arrière anciennement désigné comme atelier, en raison de la disponibilité d'espace et de sa localisation en fond de parcelle.
- La cour n'a pas reçu l'aménagement paysager prévu – zones en pleine terre, plantations et cheminements en gravier – et demeure minérale avec un revêtement en dalles, ce qui affecte la surface imperméable ; la rampe d'accès préexistante y est conservée.
- L'accès depuis la rue a évolué : la grille ajourée prévue au portique n'a pas été installée et est remplacée par une porte pleine implantée en retrait dans l'allée, le passage conservant, comme dans les situations antérieures, son caractère exclusivement piéton.
- Les menuiseries extérieures diffèrent du permis délivré : les châssis du rez-de-chaussée ont été posés en aluminium de teinte noire en lieu et place des menuiseries en PVC autorisées, le volet du volume arrière a été remplacé par un volet neuf déjà installé, et l'accès à ce volume se fera par une nouvelle porte vitrée assortie aux châssis existants.
- Les parements et seuils ont été uniformisés : l'enduit blanc a été appliqué sur l'ensemble des élévations, y compris à rue où une teinte beige était prévue, le soubassement est traité en pierre naturelle et les seuils sont réalisés en pierre bleue, le crépi ayant été indiqué par erreur dans les plans du permis n° J.11768.
- L'expression à rue a été adaptée : le lettrage parallèle se développe désormais sur une largeur continue, l'enseigne perpendiculaire prévue au permis a été supprimée et les vitrages sont partiellement traités au moyen d'un film translucide afin de garantir l'intimité des espaces de soins.
- Le complexe isolant du mur mitoyen a été modifié : l'isolant acoustique de 3 cm prévu au permis a été remplacé, en cours de chantier, par un panneau Eurothane G de Recticel de 10 cm (PIR avec parement en plaque de plâtre), décidé volontairement par le maître de l'ouvrage alors qu'aucune exigence réglementaire ne l'imposait.

Notes sur les données calculées

La présente section vise à clarifier les surfaces et volumes renseignés dans les formulaires de demande de permis d'urbanisme, en mettant en évidence les facteurs propres au bien et au projet qui expliquent les résultats obtenus.

- *Surface brute totale*

En ce qui concerne la surface brute, une légère diminution est constatée par rapport à la situation de droit. Celle-ci s'explique principalement par la suppression du volume initialement prévu pour le local de radiographie en partie latérale gauche, qui n'a pas été maintenu en l'état.

Cette diminution reste toutefois limitée dans la mesure où le projet prévoit, par ailleurs, des ajustements ponctuels des façades. Ceux-ci consistent en de légers déplacements ou épaississements permettant soit l'intégration de complexes d'isolation, soit une mise en cohérence des alignements bâtis, soit encore la rationalisation de certains volumes afin d'obtenir des façades planes, continues et lisibles.

Ainsi, ces différentes interventions se compensent globalement, conduisant à une variation modérée de la surface brute, cohérente au regard des objectifs qualitatifs et techniques du projet.

- *Surface nette totale*

Bien que les adaptations précitées puissent, à première vue, suggérer une augmentation de la surface nette, il n'en est en réalité rien. D'une part, la réorganisation des espaces intérieurs s'accompagne d'un cloisonnement plus marqué, réduisant mécaniquement les surfaces nettes libres au sol. D'autre part, l'intégration de complexes de parois plus épais, notamment en lien avec l'amélioration des performances thermiques, entraîne une diminution des surfaces intérieures exploitables.

Ainsi, ces différents éléments contrebalancent les effets des ajustements volumétriques, de sorte que la surface nette demeure globalement stable, même si légèrement réduite.

- *Volume total*

En ce qui concerne le volume, une très légère augmentation est observée par rapport à la situation de droit. Celle-ci s'inscrit dans la continuité des ajustements évoqués pour la surface brute, liés à la rationalisation de certains volumes et à l'adaptation des façades.

À cela s'ajoute l'harmonisation des toitures des volumes latéraux, désormais traitées de manière uniforme, toujours sous la forme de toitures plates. Cette intervention permet d'améliorer la cohérence générale du bâti et la lisibilité des volumes, tout en facilitant leur entretien et leur gestion technique.

L'ensemble de ces adaptations engendre une augmentation de volume très modérée, de l'ordre de 12 m³, soit environ 1,5 % du volume total. Cette variation reste marginale et sans incidence sur le voisinage, tout en participant à une amélioration qualitative de l'ensemble bâti.

- *Surface perméable*

En ce qui concerne les surfaces perméables/imperméables, une augmentation de l'imperméabilité est constatée par rapport à la situation de droit (pour rappel, J.11768). Celle-ci s'explique par l'abandon des zones initialement prévues en matériaux perméables (gravier et parterres plantés) au profit d'une cour réalisée en revêtement minéral.

Effectivement, l'aménagement végétal n'a pas pu être mis en œuvre en raison de contraintes techniques apparues lors du chantier. En effet, la cour repose sur une dalle en béton armé préexistante dont l'examen en cours d'exécution a révélé l'emprise, l'épaisseur et le rôle porteur : il ne s'agit pas d'une simple dalle d'assise, mais d'un ouvrage s'apparentant à un radier, ce qui rend toute perméabilisation effective particulièrement complexe (voir situation existante, Figure 3 et Figure 4).

Comme évoqué, sa démolition aurait impliqué des interventions lourdes, susceptibles d'engendrer des désordres au droit des façades intérieures du bien et d'affecter la stabilité globale de l'édifice ; elle s'avère dès lors techniquement peu opportune. L'avis technique de l'ingénieur en stabilité (M. Mohammad Chernals, CiC Engineering) confirme ce risque.

Dans ce contexte, les aménagements réalisés – notamment la mise en œuvre de dalles – relèvent d'une logique d'harmonisation et d'accessibilité, sans modification structurelle du support existant.

Il convient de rappeler que la configuration historique du bien correspondait déjà à une cour entièrement minéralisée. Ainsi, même si la situation actuelle ne reprend pas la perméabilisation initialement envisagée, l'aménagement réalisé s'inscrit dans la continuité de la logique du PU de 1931, qui indiquait déjà une cour interne totalement minéralisée. Par conséquent, il n'existe en réalité aucune variation de la surface perméable par rapport à cette référence historique.

- *Autre données*

Enfin, la présente demande s'appuie sur les données établies dans le cadre du permis d'urbanisme n° J.11768. À ce titre, elle en reprend les principes généraux de calcul, notamment en ce qui concerne les affectations et les éléments non concernés par la demande, tels que les parties liées au logement aux étages et sous-sols, qui ne sont pas intégrées dans les surfaces analysées.

L'analyse se concentre ainsi exclusivement sur le rez-de-chaussée et le sous-sol, et uniquement sur les zones effectivement concernées par les interventions. Dès lors, toute comparaison pertinente doit être effectuée en référence au permis n° J.11768, qui constitue la base cohérente d'évaluation des évolutions présentées.

Conclusion

Le projet vise à améliorer le fonctionnement global du cabinet dentaire existant en régularisant les adaptations réalisées en cours de chantier et en valorisant des surfaces aujourd'hui sous-exploitées. L'aménagement du volume arrière permet d'étendre les capacités du cabinet tout en renforçant la qualité des espaces proposés, tant pour les patients que pour le personnel. L'organisation des flux, la lisibilité des parcours et l'optimisation des surfaces contribuent à un usage plus rationnel et confortable du site, en cohérence avec les exigences liées à ce type d'activité.

Par ailleurs, les interventions projetées s'inscrivent dans une approche mesurée, respectueuse du bâti existant et de son environnement immédiat. Les modifications apportées restent limitées en termes de volumétrie et n'engendrent pas d'impact significatif sur le voisinage, notamment en raison de leur implantation en intérieur d'îlot et de leur intégration dans un ensemble déjà bâti. Le projet s'inscrit ainsi dans la continuité du cadre existant, en proposant une évolution cohérente et maîtrisée du bien.

Dérogations

Le projet sollicite les dérogations suivantes :

- RRU Titre 1 – Chapitre 2 - Section 1 - Article 4&6 : PROFONDEUR & TOITURE (hauteur)

En situation antérieure, les limites mitoyennes en intérieur d'îlot étaient marquées par une succession de couvre-murs hétérogènes, tant dans leur état que dans leur hauteur. Ces éléments, issus d'interventions successives, présentaient un ensemble peu lisible, irrégulier et ponctuellement dégradé. Dans le cadre des travaux réalisés, le choix a été fait de rationaliser cet ensemble en alignant les différents couvre-murs sur un même niveau de référence (atelier arrière). Cette intervention vise à rétablir une lecture cohérente et homogène des limites parcellaires, tout en améliorant leur pérennité et leur qualité d'exécution.

Cet ajustement a donc engendré des rehausses ponctuelles, de très faible ampleur, limitées à quelques centimètres, et difficilement perceptibles depuis les parcelles voisines. Au regard de leur caractère minime et de leur implantation en intérieur d'îlot, ces adaptations ne génèrent pas d'incidence notable sur le voisinage, notamment en termes d'ensoleillement ou de vues.

Dans la même logique, certaines toitures de volumes secondaires, notamment celles du local de radiographie et de la partie latérale droite du cabinet n° 2, ont été traitées sous forme de toitures plates. Ce choix permet de simplifier les volumes, d'en [redacted]s plateformes, tout en s'inscrivant dans

- RRU Titre I – Article 13 : TOITURE (verdurisation)

Les toitures plates non accessibles de plus de 100 m² doivent en principe recevoir un aménagement verdurisé. Le projet ne modifie toutefois aucune toiture plate existante : les 113,3 m² de toitures plates du bien ont été autorisés et réalisés en roofing dans le cadre du permis d'urbanisme n° J.11768 et sont conservés en l'état. La seule surface neuve est la toiture plate d'environ 6 m² édifiée au-dessus d'une partie du cabinet n° 2, au droit du volume arrière gauche reconstruit, soit quelque 5 % de l'ensemble des toitures plates. La portée de la présente dérogation doit dès lors être nuancée : le dépassement du seuil de 100 m² résulte quasi exclusivement de surfaces déjà validées en situation de droit, la présente demande n'y ajoutant qu'un appoint marginal.

La verdurisation isolée de ces 6 m² serait par ailleurs dépourvue d'effet utile, tant sur le plan hydrologique que biologique, et techniquement peu opportune au regard de la portance limitée des structures existantes conservées, du caractère technique de certaines plateformes accueillant les installations de ventilation et de chauffage, ainsi que d'un ensoleillement limité de l'intérieur d'îlot, qui compromet la pérennité d'un substrat végétal.

- RRU Titre I – Article 11 : ZONE DE COURS ET JARDINS (perméabilité)

La cour en intérieur d'îlot est maintenue sous la forme d'un revêtement minéral, sans zone de pleine terre. Comme exposé en situation existante, cette dérogation résulte du rôle structurel de la dalle en béton armé préexistante, qui s'apparente à un radier et non à une simple dalle d'assise, et dont le retrait aurait compromis les façades intérieures du bien et la stabilité globale de l'édifice. S'y ajoute la présence de chambres de visite communes à la copropriété, qui limite davantage les possibilités d'intervention sur le sol. La configuration entièrement minéralisée correspond au demeurant à celle attestée par le permis n° 6472 de 1931, la parcelle étant déjà imperméable à cette époque.

Ainsi, la combinaison de ces dérogations sollicitées se limite à des ajustements ponctuels, motivés par une volonté de mise en cohérence et d'amélioration qualitative de l'ensemble bâti, sans impact significatif sur le cadre environnant.

N.B. : les dérogations provenant de la situation de droit ne sont pas sollicitées, car de facto admises.

Fait à Bruxelles, le lundi 31 août 2026

KS ARCHITECTES srl
Architectes, inscrits au Tableau de l'Ordre des Architectes
Conseil de Bruxelles-Capitale & Brabant Wallon.

[redacted]

<u>Annexe : les extraits pertinents des PV (n° 01 à 10), en particulier ceux relatifs aux points cités dans la présente note, sont joints à la présente demande. Y figurent notamment :</u>

- **Démolition et reconstruction du volume arrière gauche** – points 1-27, 1-29, 1-30 et 1-31 du PV n° 01 du 15 mars 2023 : constat de l'état critique de la charpente et décision de démolition-reconstruction, accord préalable et vérifications de l'ingénieur en stabilité.
- **Isolation du mur mitoyen au droit du cabinet n° 2** – point 1-36 du PV n° 01 du 15 mars 2023 (page 10) ; point 2-9 du PV n° 02 du 21 mars 2023 (page 8), accompagné de la réponse du conseiller PEB du 19 mars 2023.
- **Maintien de la dalle en béton armé de la cour** – points 10-2 et 10-6 du PV n° 10 du 9 octobre 2023, reproduits en toutes lettres dans la présente note.

Architecture

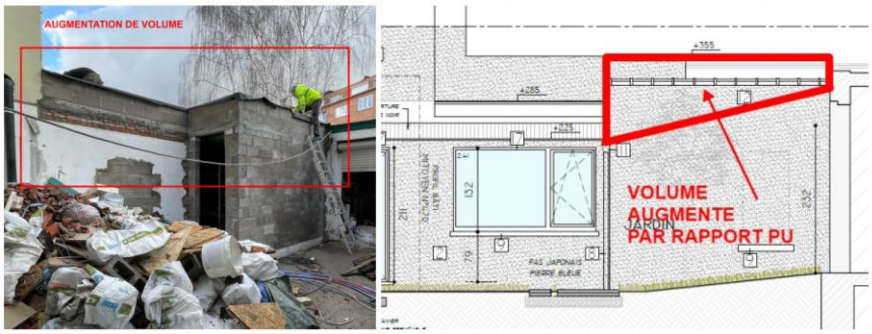
Modification 1 - 27 Non-conforme

Augmentation de volume

PV n°1

Après que des dégâts importants ont été constatés sur la stabilité de l'ouvrage en septembre 2022 en raison d'infiltrations d'eau dans le volume arrière du bâtiment (cabinet 2), MO a décidé de démolir le volume arrière et de le reconstruire pour éviter tout risque de problème de stabilité ou d'infiltration d'eau. Cependant, AR a constaté que le volume arrière a été agrandi sans respecter le Permis d'Urbanisme. AR a demandé à MO la raison de cette augmentation de volume. MO a expliqué que leur intention était d'avoir un espace parfaitement spacieux avec une hauteur de plafond uniforme dans toute la pièce. AR a demandé à MO de respecter le Permis d'Urbanisme et de modifier le volume arrière en conséquence. Cependant, MO a maintenu sa décision et a décidé de conserver le volume tel qu'il a été construit, tout en déchargeant AR de toute responsabilité en cas de problèmes liés à cette augmentation de volume.





22286_Naeyer 472 | **Rapport de chantier – n° 1**
KS Architectes
page 8/14

Stabilité

Contrôle — 1 - 29 — Pour mémoire

Vérification et contrôle de l'exécution des travaux — IR

PV n°1

IR vérifiera l'ensemble des éléments structurels mis en oeuvre lors du chantier. Il prend l'initiative de se renseigner quant au déroulement des travaux afin de planifier ses visites de chantier. AR insiste auprès de IR pour que le positionnement/dimensionnement des éléments de stabilité respecte au maximum les plans d'architecture. Lorsque cette exigences n'est pas rendue possible, IR interrogera systématiquement AR par mail sur la solution à mettre en oeuvre afin de s'assurer que celle-ci est en adéquation avec les plans d'architecture.

Modifications — 1 - 30 — Pour mémoire

Interdiction de modifier la stabilité sans accord IR — MO - EG

PV n°1

EG/MO ne peuvent en aucun cas prendre l'initiative de modifier lanstructure du bâtiment sans l'accord préalable de IR. EG/MO devront solliciter systématiquement IR pour chaque modification structurelle souhaitée.

Coffrage/ferraillage — 1 - 31 — Pour mémoire

Etapes pour éléments en BA — IR - EG

PV n°1

AR rappelle à EG la procédure à suivre concernant la réalisation des ouvrages en béton armé :

- Pose des éléments de coffrage ;
- Pose du ferraillage ;
- Visite de IR (et AR au besoin) pour validation et contrôle ;
- Bétonnage.

AR demande à EG de bien respecter ces étapes de sorte à obtenir un ouvrage conforme aux prescriptions de IR.

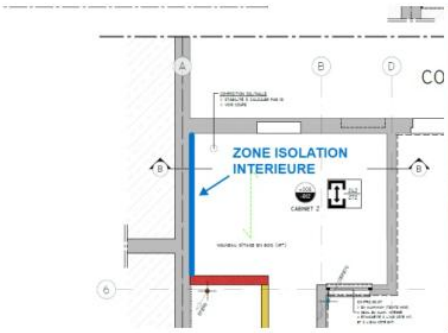
Isolation — 1 - 36 — Mur mitoyen — Important

Intérieure - Zone cabinet 2 — PEB

Rapport de chantier – n° 1 – 15/03/2023
22286_Naeyer 472

PV n°1

AR sollicite de la part de PEB des précisions sur le type et l'épaisseur de l'isolant à mettre en place contre le mur mitoyen, dans le but de respecter pleinement les exigences PEB en vigueur.





Coffrage/ferraillage 1 - 31 **Pour mémoire**

IR - EG

Etapes pour éléments en BA

PV n°1

AR rappelle à EG la procédure à suivre concernant la réalisation des ouvrages en béton armé :

- Pose des éléments de coffrage ;
- Pose du ferraillage ;
- Visite de IR (et AR au besoin) pour validation et contrôle ;
- Bétonnage.

AR demande à EG de bien respecter ces étapes de sorte à obtenir un ouvrage conforme aux prescriptions de IR.

Isolation 2 - 9 Mur mitoyen **A Faire**

EG

Intérieure - Zone cabinet 2

PV n°2

PV n°1 : AR sollicite de la part de PEB des précisions sur le type et l'épaisseur de l'isolant à mettre en place contre le mur mitoyen,
dans le but de respecter pleinement les exigences PEB en vigueur.

En date 19/03/2023, PEB confirme à TOUS, qu'en rénovations à Bruxelles, il n'est pas d'exigence d'isolation sur les murs mitoyens, qu'ils soient construits ou non construits. Toutefois, il peut être intéressant de les isoler pour améliorer le confort acoustique et/ou thermique. MO a confirmé à AR qu'il souhaitait isoler le mur mitoyen en utilisant une isolation d'une épaisseur de 10 cm en Eurothane G.

AR a remarqué qu'EG était en cours de plafonné le mur où l'isolation Eurothane G devait être installée. AR conseille à EG de ne pas précipiter les travaux pour éviter de devoir recommencer. AR informe EG qu'il devrait prévoir l'installation de l'Eurothane G avant de replafonner le mur.

PV n°3

MO confirme le point. AR demande à EG d'exécuter l'ouvrage.

Planning

Avancement des travaux 10 - 2 **En cours**

Listing des travaux

09/10/2023

Il est de la responsabilité de MO de communiquer à chaque intervenant les directives à suivre tout au long du chantier.

- Luminaire : réalisé
- Peinture : réalisé
- Mobilier : réalisé
- Protection incendie : en voie d'achèvement
- Démontage dalle de la cour + mise en place du jardin + mise en place des pavés japonais + mise en place du gravier : **MO informe à AR qu'il ne souhaite pas le réalisé pour des raisons de stabilité du bâtiment.**



Architecture

Modification

10 - 6

Non-conforme

Cour

09/10/2023

MO - IR

AR a observé que MO n'a pas suivi les directives du Permis d'Urbanisme en ce qui concerne la cour, qui devait être aménagée en pleine terre. Cependant, AR a noté que MO a maintenu la dalle en béton existante et a installé des dalles sur plots. MO a expliqué à AR que la dalle en béton jouait un rôle structurel pour le bâtiment, ce qui rendait impossible sa démolition sans endommager les volumes déjà en place. AR sollicite l'avis technique d'IR ainsi qu'un rapport à ce sujet.