Note explicative

Rue Robert Willame 15

Transformation de deux logements en une maison unifamiliale, construction d'une annexe et régularisation d'infractions urbanistiques.

Bruxelles 26/08/2026

Maitre d’ouvrage :
[redacted]

Lieu :
Rue Robert Willame 15, 1160 Auderghem

1. Identification du projet

Demandeurs :

[redacted]

Propriétaires du bien :

[redacted]

Adresse du bien :

Rue Robert Willame 15, 1160 Auderghem, Bruxelles

Numéro cadastrale : 2ème division, section B, n°458A4

Architectes :

[redacted]

2. Objet de la demande

La présente a pour objet la Transformation de deux logements en maison unifamiliale, la construction d'une annexe et la régularisation d'infractions urbanistiques existantes.

La demande de permis d'urbanisme concerne :

- La construction d'une annexe arrière au rez-de-chaussée vers le jardin. Le projet comprend une étude structurelle réalisée par un ingénieur en stabilité pour la construction de l'annexe (position et dimensions des poutres).
- La régularisation et le remplacement de l'ensemble des châssis en façades avant et arrière par des menuiseries en PVC, et de la porte d'entrée avec modification des divisions et des matériaux.
- La démolition des vérandas existantes en infraction : une véranda au RDC, et deux vérandas au 1er étage, toutes localisées en façade arrière.
- L'aménagement de deux terrasses au 1er étage en façade arrière en remplacement des vérandas démolies.
- La régularisation d'une lucarne existante en façade arrière au 2ème étage.
- La régularisation d'une fenêtre de toit de type Velux existante en toiture arrière au niveau des combles (2ème étage).

3. Localisation du projet et historique du bâtiment

Le bien est situé au 15 rue Robert Willame, à Auderghem, dans un quartier résidentiel caractérisé par des maisons unifamiliales et mitoyennes datant du début du XXe siècle. La parcelle est cadastrée 2ème division, section B, n°458A4.

Selon les informations disponibles auprès de l'administration communale d'Auderghem, la maison a été construite en 1928 (permis d'urbanisme du 10/02/1928, dossier 2139). Une annexe a été autorisée en 1953 (permis du 15/04/1953, dossier P65). Ce permis de 1953 (dossier P65) autorisait, au 1er étage, la construction d'une cuisine avec fenêtre donnant sur le jardin, ainsi que la diminution d'une terrasse attenante avec vue sur le jardin.

Depuis lors, plusieurs modifications ont été apportées au bien sans autorisation préalable, notamment:

- La modification des châssis et de la porte d'entrée avec modification des divisions et des matériaux.
- La construction de vérandas en façade arrière au 1er étage.
- La réalisation d'une lucarne en toiture arrière au 2ème étage.

- Le placement d'une fenêtre de toit en versant de toiture arrière au 2ème étage.

4. Le projet

Le projet porte sur la mise en conformité des menuiseries, d'une extension arrière, ainsi que de transformer une maison de deux logements en une habitation unifamiliale. Ces interventions visent à améliorer l'habitabilité et la qualité de vie des occupants, tout en assurant la conformité du logement aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS).

La situation de droit correspond à la construction de la maison en 1928 et à l'annexe autorisée en 1953, celle-ci ayant notamment porté sur l'aménagement d'une cuisine et d'une terrasse au 1er étage en façade arrière. La situation existante correspondant au dernier permis délivré comporte 2 logements.

Le cadre VI (Caractéristiques du projet) du formulaire de demande de permis d'urbanisme Annexe 1 a été corrigé en ce sens à la section Logement. Cette configuration est confirmée par l'analyse des plans historiques du bien. Les plans de construction originaux de l'ensemble des maisons de la Rue Robert Willame (anciennement Rue du Docteur) font apparaître, pour le rez-de-chaussée, une configuration comprenant une cuisine, un WC, un séjour et une chambre, soit un appartement d'une chambre à ce niveau. Les plans du permis de 1953, dernier permis délivré, ne portent quant à eux que sur des modifications apportées au 1er étage ; aucune information planimétrique n'est disponible pour le rez-de-chaussée ou le 2ème étage, à l'exception d'une coupe architecturale indiquant le nombre d'espaces par niveau. Cette coupe permet de constater qu'à partir du 1er étage, sur la base de ce dernier permis délivré, le bien comporte un appartement de deux chambres réparties entre le 1er et le 2ème étage. Sur la base de la planimétrie d'origine et du dernier permis délivré, la situation existante de droit comporte donc un appartement d'une chambre au rez-de-chaussée et un appartement de deux chambres réparti entre le 1er et le 2ème étage, soit 2 logements au total. La situation projetée prévoit la réunification de ces deux logements en une seule habitation unifamiliale.

Le cadre VII (Tableau des superficies de planchers) du formulaire de demande a également été adapté au projet, en tenant compte du fait que la situation existante correspond au dernier permis délivré. Il y a dès lors lieu de prendre en compte, par rapport au permis de référence, l'agrandissement de l'extension au 1er étage ainsi que la rehausse de la façade arrière. Au rez-de-chaussée, l'extension réalisée par la construction d'une véranda, conformément au dernier permis délivré, constitue toutefois un espace ouvert vers le jardin qui n'est pas pris en compte dans le calcul des superficies habitables du cadre VII du formulaire ; cette information a été vérifiée sur la base de la même façade arrière que celle représentée dans ce permis de référence.

La réunification des deux logements en une maison unifamiliale répond à un besoin d'habitabilité pour une structure familiale unique et permet de redonner à la bâtisse sa typologie d'origine de 1928, améliorant l'organisation spatiale intérieure devenue obsolète.

La situation existante présente par ailleurs plusieurs modifications non autorisées réalisées postérieurement à ce dernier permis, notamment la couverture par vérandas des deux terrasses du 1er étage, et la construction d'une lucarne en façade arrière au 2ème étage.

Le projet conserve l'organisation fonctionnelle générale du logement, avec les espaces de nuit situés côté rue et les espaces de vie orientés vers le jardin. Les transformations proposées rationalisent les circulations intérieures et améliorent la relation entre les espaces intérieurs et le jardin. Malgré la construction de la nouvelle extension au rez-de-chaussée, qui porte le taux d'imperméabilisation de la parcelle de 0,57 à 0,64, le projet préserve l'essentiel de la zone de cours et jardins en pleine terre. Le jardin arrière conserve une surface perméable et plantée conforme aux exigences, garantissant le maintien de l'infiltration naturelle des eaux de surface.

Le détail des éléments à régulariser, à remplacer ou à démolir, façade par façade et niveau par niveau, est précisé au point 5 de la présente note (Matérialité).

Le projet prévoit les transformations suivantes :

A. Travaux de régularisation :
En façade avant :

L'ensemble des châssis et la porte d'entrée au rez de chaussée, les châssis au 1er étage à l'exception de la fenêtre haute du bow window, et l'ensemble des châssis au 2ème étage, font l'objet d'une régularisation sans remplacement. S'y ajoute la régularisation de la fenêtre de toit existante de type Velux implantée sur le versant de toiture arrière.

En façade arrière :
La régularisation de la lucarne existante en façade arrière au 2ème étage, implantée en intérieur d'îlot et non visible depuis l'espace public.

B. Travaux neufs :

En façade avant :

- Le remplacement de la fenêtre haute du bow window en façade avant au 1er étage par une menuiserie PVC à double vitrage de même teinte.

En façade arrière :

- La démolition de la véranda existante en rez de chaussée en façade arrière et son remplacement par les nouveaux châssis et l'annexe en situation projetée.
- La construction d'une annexe en rez de chaussée en façade arrière, destinée à agrandir les espaces de vie. Cette construction nécessite deux dérogations au RRU Titre I, détaillées au point 6 de la présente note : à l'article 4 en matière de profondeur, et à l'article 6 en matière de hauteur de toiture, cette dernière résultant de la rehausse du mur mitoyen en limite de la parcelle 458G4 (Rue Robert Willame 17).

- Le déplacement de la terrasse extérieure existante au rez de chaussée vers le jardin, dans le prolongement de l'annexe, permettant une transition qualitative entre les espaces intérieurs et le jardin.

- Au 1er étage en façade arrière, la situation existante s'écarte du permis de référence de 1953. Ce permis prévoyait la construction d'une cuisine avec fenêtre donnant sur le jardin, ainsi que la diminution d'une terrasse avec vue sur le jardin, attenante à cette cuisine. La situation existante montre que la cuisine a bien été construite conformément au permis, mais qu'une seconde terrasse, couverte par une véranda non autorisée, a été aménagée avec accès depuis la cuisine au moyen d'une porte fenêtre. La terrasse diminuée prévue par le permis de 1953 a par ailleurs également été couverte par une véranda non autorisée. Le projet prévoit la démolition des deux vérandas non autorisées. Les deux terrasses sont quant à elles maintenues, avec construction de nouveaux châssis pour les portes fenêtres en situation projetée.

-L'aménagement de deux terrasses au 1er étage en façade arrière en remplacement des vérandas démolies, avec vue vers le jardin.

- Le remplacement des deux fenêtres en bois au 2ème étage par deux fenêtres de la même dimension en PVC, et l'ajout d'une troisième fenêtre en PVC en façade arrière au 2ème étage, en partie centrale.

Ainsi, la situation projetée améliore significativement le confort et l'habitabilité du logement tout en respectant les prescriptions du RRU en matière de superficies, de hauteurs sous plafond, et de maintien d'un espace libre suffisant côté jardin.

5. Matérialité

Façade avant :

Au rez de chaussée, l'ensemble des châssis ainsi que la porte d'entrée, existants en PVC teinte blanche, font l'objet d'une régularisation, sans remplacement. Le dessin de la porte d'entrée a été corrigé sur les plans de façade afin d'assurer une représentation graphique conforme à son état réel.

Au 1er étage, les châssis existants font l'objet d'une régularisation, à l'exception de la fenêtre haute du bow window, actuellement en bois à simple vitrage teinte blanche, qui sera remplacée par une fenêtre en PVC à double vitrage de même teinte, sans modification des dimensions ni de la géométrie générale de l'ouverture existante.

Au 2ème étage, l'ensemble des châssis en PVC fait l'objet d'une régularisation, sans remplacement.

Les plans de façade joints au dossier distinguent clairement, par légende, la situation existante et la situation projetée, en identifiant les éléments de façade faisant l'objet d'une régularisation et ceux prévus pour être installés ou remplacés, afin de lever toute ambiguïté entre la note explicative et la représentation graphique.

Façade arrière :

Au rez de chaussée, les portes fenêtres existantes sont démolies et remplacées par les nouveaux châssis de l'annexe en situation projetée, en menuiseries PVC teinte noire.

Au 1er étage, les annexes réalisées sans autorisation sont démolies. De nouveaux châssis sont construits pour les portes fenêtres des terrasses en situation projetée, en menuiseries PVC teinte noire.

Au 2ème étage, les deux fenêtres existantes en bois seront remplacées pour une seule fenêtre en PVC noir.

Dans la toiture, la fenêtre de toit intégrée au versant de toiture fait l'objet d'une régularisation sans remplacement.

Les plans de façade joints au dossier distinguent clairement, par légende, la situation existante et la situation projetée, en identifiant les éléments de façade faisant l'objet d'une régularisation, d'une démolition ou d'un remplacement. Les terrasses au 1er étage seront équipées d'un garde-corps métallique teinte noire, conforme aux prescriptions de sécurité en vigueur, et d'un revêtement de sol en carrelage adapté à un usage extérieur.

La terrasse au rez de chaussée sera réalisée au moyen d'une structure légère en béton, avec un revêtement en carrelage permettant une transition harmonieuse entre les espaces intérieurs et le jardin.

Gestion des déchets : Les matériaux issus de la démolition des vérandas non autorisées (verre, structures métalliques/bois) feront l'objet d'un tri sélectif sur site et seront évacués vers un centre de tri agréé en Région bruxelloise, conformément à la réglementation environnementale en vigueur.

6. Dérogations

Le projet sollicite les dérogations suivantes au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) :

Titre I, article 4 — Profondeur (annexe arrière)

La construction de l'annexe en rez de chaussée en façade arrière dépasse la profondeur maximale autorisée par l'article 4 du RRU Titre I, calculée par référence aux constructions mitoyennes voisines (n°13 et n°17). Si cette profondeur excède celle de l'annexe du n°17, elle s'aligne en revanche strictement sur le profil de profondeur de l'annexe du n°13, garantissant une continuité volumétrique avec le bâti contigu de ce côté de la parcelle. Les profils des deux constructions voisines ont été vérifiés et sont représentés avec précision sur les plans joints au dossier, conformément à la demande de l'administration communale. Cette implantation ne porte pas atteinte à l'éclairement naturel ni à la qualité de l'espace de cours et jardins des propriétés voisines, et s'inscrit dans la logique constructive du tissu bâti environnant. La création de cette nouvelle annexe se justifie par la volonté d'offrir un espace habitable supplémentaire aux dimensions cohérentes, bénéficiant d'un éclairement naturel adapté et suffisant pour ce type d'espace, ce qui motive la pertinence de la dérogation sollicitée.

Titre I, article 6 — Hauteur de toiture (rehausse du mur mitoyen, annexe arrière)

La construction de l'annexe nécessite la rehausse du mur mitoyen en limite de la parcelle 458G4 (Rue Robert Willame 17), dont la hauteur actuelle est de 2,40 m et la hauteur projetée de 3,09 m. La hauteur projetée de ce mur mitoyen, 3,09 m, s'aligne exactement sur la hauteur du mur mitoyen de la construction voisine du n°13. Conformément à l'article 6 du RRU Titre I, la hauteur de toiture d'une annexe dépassant la profondeur autorisée par l'article 4 ne peut excéder celle de la construction voisine la plus basse. Les profils des constructions mitoyennes voisines (n°13 et n°17) ont été vérifiés et reportés avec précision sur les plans joints au dossier. La rehausse projetée s'inscrit en cohérence avec ces profils et n'engendre pas d'impact disproportionné sur l'ensoleillement ou la vue des propriétés voisines.

Titre I, article 6 §2 — Toiture 2ème étage (lucarne en façade arrière)

La lucarne existante au 2ème étage en façade arrière fait l'objet d'une régularisation. Cette lucarne occupe toute la largeur de la toiture entre les deux murs mitoyens, dépassant ainsi la prescription de l'article 6 §2 du RRU Titre I, qui limite la largeur totale des lucarnes aux 2/3 de la largeur de la façade.

Cette régularisation n'engendre aucune perte d'ensoleillement ni de luminosité pour les parcelles adjacentes. De plus, l'aménagement respecte scrupuleusement les dispositions relatives aux vues directes et obliques fixées par le Code civil, ne créant aucune nouvelle situation d'indiscrétion vis-à-vis des propriétés voisines.

À titre complémentaire, la dérogation au RRU actuel se justifie par les éléments suivants :

- La lucarne est implantée en façade arrière, en intérieur d'îlot, non visible depuis l'espace public, et ne porte pas atteinte au caractère architectural de la rue ni au paysage urbain perceptible depuis la voie publique

- Elle s'intègre harmonieusement dans le bâti existant et son volume ne dépasse pas les profils mitoyens des constructions voisines

- Elle améliore significativement l'habitabilité des combles en assurant un apport de lumière naturelle et une hauteur sous plafond suffisante

Titre II — Normes d'habitabilité des logements (Éclairement des locaux au rez-de-chaussée et au 2ème étage)

Le projet sollicite une dérogation aux prescriptions de l'article 10 du Titre II du RRU, la surface nette éclairante de certaines pièces de vie au rez-de-chaussée et au 2ème étage façade avant, n'atteignant pas le ratio réglementaire requis par rapport à la superficie des planchers. Cette situation se justifie néanmoins pleinement par le respect du patrimoine bâti, la préservation des structures d'origine et l'intégration harmonieuse du bien dans son contexte architectural urbain :

- **Préservation du dessin d'origine et harmonie architecturale :** Les baies de fenêtres actuelles respectent scrupuleusement le gabarit et le dessin d'origine de la maison de 1928. Le maintien de ces dimensions assure une cohérence stylistique absolue avec la maison mitoyenne contiguë, laquelle présente une typologie de façades, des proportions de fenêtres y afférentes et des éléments architecturaux de même nature, préservant ainsi l'alignement et l'identité visuelle de la rue.
- **Contraintes structurelles et esthétiques au rez-de-chaussée :** Un agrandissement des ouvertures au rez-de-chaussée altérerait gravement les éléments de soubassement en béton de la façade avant. Ces éléments ont été historiquement conçus pour s'adapter à la topographie et à la pente de la voirie, garantissant l'assise visuelle du bâtiment en parfaite symbiose avec le contexte immédiat et l'immeuble voisin.
- **Contraintes de configuration au 2ème étage :** Au niveau des combles (2ème étage), l'espace structurel disponible entre les structures portantes et les limites de la toiture est intrinsèquement limité, empêchant techniquement toute extension verticale u horizontale des châssis sans dénaturer la volumétrie de la façade arrière.

- **Mesures compensatoires pour le confort et l'habitabilité :** Afin de pallier cette configuration d'origine et d'optimiser le confort intérieur, le projet intègre des mesures d'amélioration technique majeures. L'ensemble des nouveaux châssis et des menuiseries régularisées sera équipé de **systèmes d'aération autorégulés (grilles de ventilation de type Invisivent ou similaire)**. Ces dispositifs garantiront un renouvellement d'air optimal, une excellente isolation thermique et acoustique, ainsi qu'un confort de vie accru au sein des pièces concernées, répondant ainsi aux objectifs de salubrité et de performance énergétique poursuivis par la Région. La situation est préexistante et le projet n'entraîne aucune diminution supplémentaire de la surface nette éclairante existante. De plus, l'utilisation de finitions et de revêtements intérieurs de teintes claires maximisera la réflexion de la lumière naturelle disponible.

7. SIAMU

Le bien en question prévoit une modification vers une maison unifamiliale. Les accès et les sorties existants sont maintenus. Le projet ne modifie pas les conditions d'évacuation ni les dispositifs de sécurité incendie. Un avis SIAMU n'est donc pas sollicité dans le cadre du présent dossier.

8. GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DISPOSITIFS ÉCOLOGIQUES

Le projet préserve et valorise les dispositifs écologiques existants. La citerne d'eau de pluie d'époque, historiquement reliée à la pompe en fonte visible dans la cour arrière, sera maintenue et réutilisée activement pour la gestion intégrée des eaux pluviales de la parcelle (alimentation de l'arrosage du jardin et, le cas échéant, raccordement pour l'alimentation sanitaire des WC). Cette démarche permet de temporiser et limiter fortement les rejets d'eaux météoriques vers le réseau public d'égouttage, en parfaite cohérence avec les objectifs d'autonomie hydrique et de perméabilité de la Région de Bruxelles-Capitale.

De plus, afin de respecter les exigences de l'Arrêté de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la gestion des eaux de pluie sur la parcelle et d'assurer le principe de "zéro rejet" vers le réseau d'égouttage public, le trop-plein de la citerne de récupération sera déversé par gravité vers une tranchée drainante enterrée localisée dans le jardin arrière. Cet aménagement d'infiltration présentera des dimensions de 8,00 m de longueur, 1,00 m de largeur et 0,80 m de profondeur utile (excavée à -1,10 m sous le niveau du gazon afin de préserver 30 cm de terre végétale pour la pelouse). Entièrement enveloppée dans un feutre géotextile pour éviter le colmatage, cette tranchée sera équipée d'un drain perforé de distribution (Ø 110 mm) et offrira le volume tampon requis par le formulaire réglementaire "Calculateur Parcelle" pour l'absorption naturelle des eaux météoritiques issues des 76,21 m² de surfaces de ruissellement du projet.

9. PEB

La proposition PEB a été établie sur le formulaire généré par la dernière version du logiciel PEB de la Région de Bruxelles Capitale. Ce formulaire a été transmis à l'autorité délivrante, conformément aux articles 6, 4°, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2013 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, et 2.2.5, §1er, de l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie.

Le statut de chaque paroi (neuve, rénovée ou reconstruite) y est clairement identifié, garantissant l'exactitude du calcul des surfaces de déperdition thermique. Ce statut est également repris par légende sur les plans architecturaux joints au dossier, en cohérence avec les indications de la présente note explicative.

Le logement faisant l'objet de la présente demande présente actuellement une performance énergétique de classe F, soit 295 kWh/(m².an) en énergie primaire, telle qu'attestée par le certificat PEB n° 20241210-0000698412-01-4 établi le 10 décembre 2024 (valable jusqu'au 10/12/2034). Ce niveau de performance ne satisfait pas aux objectifs PEB 275 fixés pour 2033 ni à l'objectif PEB 150 fixé pour 2045, conformément aux dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2007 déterminant des exigences en matière de performance énergétique et

de climat intérieur des bâtiments. Afin d'identifier correctement l'encodage de cette URS, le service PEB de la commune d'Auderghem ainsi que trois conseillers PEB agréés par la Région ont été consultés. Dans la mesure où le remplacement de la chaudière existante, ainsi que le placement ou remplacement de l'ensemble des radiateurs et/ou installations techniques, ne sont pas requis dans le cadre de la présente demande de permis, le projet a été identifié comme une Unité de Rénovation Simple (URS).

Conformément à l'ordre de priorité des travaux proposé par le certificat PEB précité, les travaux de rénovation faisant l'objet de la présente demande visent à porter la performance énergétique du logement à la catégorie D. Dans le cadre des travaux faisant l'objet de la présente demande, plusieurs mesures d'amélioration thermique de l'enveloppe ont été intégrées au projet et figurent dans les plans architecturaux joints au dossier :

La façade avant fera l'objet d'une isolation thermique par l'intérieur, conformément aux recommandations du certificat PEB et aux contraintes urbanistiques liées à sa visibilité depuis l'espace public. Cette intervention permettra de réduire la valeur U actuelle de la paroi de 1,70 à 0,24 W/(m².K), générant un gain énergétique estimé à 31,3 kWh/(m².an).

La façade arrière, non visible depuis l'espace public, sera isolée par l'extérieur, méthode techniquement plus efficace permettant de limiter les ponts thermiques. La valeur U de la paroi sera également ramenée de 1,70 à 0,24 W/(m².K), pour un gain de 30,2 kWh/(m².an) sur cette façade. L'isolation thermique du mur arrière au 1er étage, représentée aux coupes et élévations du dossier, est intégrée de manière cohérente à l'ensemble des plans du projet, y compris au plan de situation projetée.

Le plancher au rez-de-chaussée, actuellement non isolé avec des valeurs U comprises entre 0,76 et 2,80 W/(m².K) selon les zones, fera l'objet d'une isolation permettant d'atteindre une valeur U cible de 0,24 W/(m².K) sur une surface totale de 66,33 m², générant un gain énergétique estimé à 36,9 kWh/(m².an).

L'ensemble de ces interventions contribue à l'amélioration significative de la performance énergétique du logement, en cohérence avec le scénario de rénovation conseillé par le certificateur PEB et avec les objectifs de la Région de Bruxelles-Capitale. Ces mesures ont été intégrées aux plans architecturaux joints au présent dossier. Une proposition PEB actualisée sera établie par le responsable PEB désigné conformément à la réglementation en vigueur.

10 . Références photographiques et documentaires

Le reportage photographique joint au dossier a été complété par une vue de détail de l'état actuel de la fenêtre en bois en façade avant, au 1er étage, afin d'illustrer avec précision son état existant préalablement à son remplacement.

- Vue aérienne issue des orthophotoplans de 1996 (source : BruGIS — gis.urban.brussels) attestant de l'existence des vérandas sur l'ensemble des niveaux de la maison ainsi que de la lucarne au 2ème étage, antérieurement au 1er janvier 2000. La présence de la lucarne en toiture arrière ainsi que celle de la fenêtre de toit du grenier sont attestées au minimum depuis les orthophotoplans régionaux de 1996, démontrant leur existence antérieure au 1er janvier 2000.

11. Intérêt urbanistique du projet

Le projet présente un intérêt urbanistique certain en ce qu'il vise avant tout à remettre le bien en conformité avec sa situation de droit et à améliorer durablement sa qualité résidentielle.

En premier lieu, la demande permet la suppression de plusieurs infractions urbanistiques existantes, notamment par la démolition des vérandas réalisées sans autorisation en façade arrière et par la régularisation des éléments conservés présentant un intérêt pour l'usage du bâtiment. Ces interventions contribuent à clarifier la situation administrative du bien et à rétablir une cohérence entre la situation de fait et le cadre réglementaire applicable.

En deuxième lieu, le projet prévoit la réunification de deux logements en une maison unifamiliale, permettant ainsi de retrouver une typologie résidentielle en adéquation avec le caractère majoritairement unifamilial du quartier et avec la configuration d'origine de l'immeuble.

Par ailleurs, le projet intègre d'importantes améliorations énergétiques, notamment au travers de l'isolation de l'enveloppe bâtie, du remplacement de certaines menuiseries et de l'amélioration des performances thermiques générales du bâtiment. Ces interventions contribuent aux objectifs régionaux de réduction de la consommation énergétique et d'amélioration du confort des occupants.

Enfin, la suppression des vérandas existantes au profit de terrasses ouvertes permet d'améliorer sensiblement la qualité des espaces extérieurs, de réduire l'impact bâti en intérieur d'îlot et de renforcer la relation entre le logement et le jardin. Cette intervention favorise une meilleure qualité paysagère et une perception plus ouverte des espaces de cours et jardins.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet constitue une amélioration significative de la qualité urbanistique, architecturale, environnementale et résidentielle du bien, tout en respectant les caractéristiques du tissu bâti environnant et l'esprit des prescriptions urbanistiques applicables.