



Demande de permis d'urbanisme avec concours d'un architecte

CADRE RESERVE A LA COMMUNE OU AU FONCTIONNAIRE DELEGUE

Demandeur

.....

Objet de la demande

.....

Référence dossier

.....

Cadre 1 - Demandeur

Personne physique

Nom : **MOTTET** Prénom : **Maxime**

Adresse

Personne morale

Dénomination sociale :

Forme juridique :

Numéro BCE :

Adresse

Rue : n° ——— boîte

Code postal : ——— Commune : ——— Pays :

Téléphone :

Courriel :

Personne de contact

Nom : ——— Prénom :

Qualité :

Téléphone :

Courriel :

Architecte

Nom : **BRODDELEZ** Prénom : **Quentin**

Dénomination sociale d'une personne morale : **Société d'architectes ALINEA ter**

Forme juridique : **SRL**

Numéro BCE : **0474.509.152**

Visa : Le demandeur a reçu de son architecte l'attestation n° **21027000297572** par l'Ordre des Architectes qui confirme que ce dernier est bien en droit d'exercer la profession.

Cadre 2 – Localisation du projet / Optimisation spatiale

Localisation du projet

Rue : **Rue de Rosière** n° /

Commune : **6769 HOUDRIGNY (MEIX-DEVANT-VIRTON)**

1) Artificialisation

Liste des parcelles cadastrales concernées par la demande :

	Commune	Division	Section	N° et exposant	Superficie cadastrée (m²)	Nature cadastrale	Propriétaire
Parcelle 1	MEIX-DEVA NT-VIRTON	5	D	569F	1177 m²	Habitat à caractère rural	Oui
					Superficie non cadastrée (m²)		
Non cadastré					/		

Définitions associées :

- **Nature cadastrale** : Occupation du sol telle que documenté par l'Administration générale de la Documentation patrimoniale et déterminée, pour chaque parcelle, par les agents du SPF Finances selon sa destination morphologique tenant compte de ses caractéristiques en termes de construction et d'aménagement au moment de leur conception, ou à défaut, à leur configuration actuelle.

2) Pleine terre

	Superficie (m²)	Surface en pleine terre - Situation existante (m²)	Surface en pleine terre - Situation projetée (m²)	Part de terrain en pleine terre - Situation existante (%)	Part de terrain en pleine terre - Situation projetée (%)
Terrain	1177 m²	1177 m²	1012.85 m²	100%	86.05%

Définitions associées :

- **Terrain** : Surface dédiée à un projet d'urbanisme ou d'urbanisation (SDT). La superficie du terrain correspond à la somme des superficies des parcelles et éventuellement de la superficie non cadastrée (cf. Point 1 Artificialisation).
- **Surface en pleine terre** : Surface libre de toute construction, y compris en sous-sol, aménagée sans minéralisation (gravier, allées pavées, trottoirs pavés, parkings, terrains imperméabilisés (asphaltes ou béton par ex.), routes, etc.) et permettant au sol d'assurer ses fonctions naturelles (définition adaptée du SDT).

3) Imperméabilisation

	Surface imperméabilisée - Situation existante (m²)	Surface imperméabilisée - Situation projetée (m²)	Imperméabilisation (m²) + ou -
Terrain	0 m²	85.6 m²	+85.6 m²

Définitions associées :

- **Terrain** : surface dédiée à un projet d'urbanisme ou d'urbanisation. (SDT)
- **Surface imperméabilisée** : surface dont le sol et le sous-sol sont recouverts de manière permanente par un matériau artificiel imperméable (asphalte ou béton, par exemple) (définition adaptée du SDT).

Cadre 3 – Objet de la demande

Description succincte du projet (Décrivez l'entièreté du projet et le but des travaux : précisez l'activité accueillie, existante et/ou projetée, dans les bâtiments ou sur le terrain, les éventuelles démolitions, transformations, les nouvelles constructions ou installations, création de logements, aménagement des abords, etc.)

Cette demande de permis d'urbanisme a pour objet la construction d'une habitation légère de 48.72 m² dans le village de Houdrigny, en zone d'habitation à caractère rural, rue de Rosière, dans la commune de Meix-Devant-Virton.

La parcelle concernée par le projet est de 1177 m², a une largeur d'environ 21 m et une profondeur d'environ 51m.

Particularités de la demande (à remplir si d'application)

☐ Si le projet comporte également une **modification sensible du relief du sol**, précisez le cubage approximatif des terres à déplacer ainsi que l'indication de la nature des terres à enlever et, le cas échéant, la nature et l'origine des terres à amener :

✍ **Néant**

☐ Si le projet comporte le placement d'une ou plusieurs **enseignes ou dispositifs de publicité**, précisez en les caractéristiques (nombre, formes et dimensions, matériaux et tonalité, spécificités (lumineuse, éclairage, lettrage ou logo, etc.) ainsi que leur localisation (au sol, sur poteau ou totem, perpendiculaire ou parallèle à la façade d'un bâtiment, apposées sur une vitrine, etc.) :

✍ **Néant**

☐ Si le projet comporte des travaux de **boisement, déboisement, abattage d'arbres isolés** à haute tige, de **haies ou allées**, l'abattage ou la modification du système racinaire ou de l'aspect d'un **arbre, arbuste ou haie remarquable**, la modification de la **végétation** de toute zone dont le Gouvernement juge la protection nécessaire, présentez les actes et travaux projetés (nature de la végétation, nombre d'arbres, âge supposé), le but poursuivi par les travaux, la période envisagée des travaux ainsi que les éventuelles mesures de replantation après les travaux (essence et nombre) :

✍ **Néant**

☐ Si le projet concerne un **module de production d'énergie**, précisez la puissance du module :

 **Néant**

☐ Si la mise en œuvre du projet est souhaitée par **phases** (si vous souhaitez notamment que la date de péremption de votre permis soit alignée sur ces phases), précisez la **description de ce phasage** ainsi que la **date** ou période souhaitée pour la seconde phase et les éventuelles phases ultérieures :

 **Néant**

☐ Si le projet concerne une **régularisation de travaux effectués sans permis ou non conformément au permis délivré**, décrivez les actes et travaux dont la régularisation est demandée et précisez les éléments probants permettant de démontrer la date de leur réalisation.

 **Néant**

☐ Si la demande vise un **permis d'urbanisme à durée limitée** au sens de l'article D.IV.80 du CoDT, précisez et justifiez en la durée :

 **Néant**

☐ Si la demande vise une **modification d'un permis d'urbanisme délivré** en application de l'article D.IV.96/1 du CoDT, précisez la date de délivrance et les références du permis initial dont la modification est sollicitée. Décrivez les actes et travaux en lien avec la modification projetée, la situation existante correspondant à la situation autorisée dans le permis initialement délivré :

 **Néant**

☐ Si le projet a pour effet d'éteindre ou de modifier des **servitudes et autres droits** : précisez en la nature (servitude de passage, de vue, etc.) et les contraintes induites par le projet :

 **Néant**

Cadre 4 - Options d'aménagement et parti architectural du projet

Présenter le projet dans ses paramètres essentiels et significatifs : le choix d'une implantation, d'une composition architecturale, d'un gabarit, de matériaux, l'aménagement de ses abords et son équipement, l'habitabilité, etc. en rapport avec un contexte urbanistique identifié et au regard des contraintes légales et réglementaires qui pèsent sur le bien.

De manière générale

Le présent projet vise la construction d'une habitation légère de 48.72 m² au sein du village de Houdrigny, rue de Rosière, dans la commune de Meix-devant-Virton. La parcelle concernée, d'une superficie de 1.177 m², est située en zone d'habitat à caractère rural.

Le projet propose un mode d'habitat plus compact, privilégiant un retour à l'essentiel et une consommation énergétique réduite. L'habitation est considérée comme légère en raison de son volume réduit, de son emprise au sol limitée et de son absence d'étage. Elle est toutefois non mobile et constitue une habitation fixe.

Par son gabarit limité et son architecture simple, le projet s'intègre de manière respectueuse dans son environnement rural tout en préservant une grande partie de la parcelle comme espace extérieur.

De manière particulière

IMPLANTATION

L'habitation légère est implantée dans la zone de bâtisse telle que reprise au plan d'occupation du 8 juin 2017.

Son implantation suit l'axe de la voirie, à l'instar de l'habitation voisine présente sur la parcelle 569H. Ce positionnement assure une lecture cohérente depuis la rue tout en préservant une partie importante de la parcelle comme espace extérieur.

Une zone d'avant-cour ouverte permet le stationnement de deux véhicules. Son aménagement répond également à un objectif de sécurité, compte tenu de la configuration de la rue et de la présence d'un virage à proximité de la parcelle.

Les interventions sur le relief seront limitées aux abords immédiats des zones de stationnement, afin de créer des emplacements à pente douce et de sécuriser les manœuvres d'entrée et de sortie.

VOLUMÉTRIE

L'habitation présente une superficie de 48.72 m² et se développe sur un seul niveau de plain-pied. Son gabarit réduit limite son impact visuel dans le paysage.

Le bâtiment adopte une volumétrie simple, surmontée d'une toiture à deux versants de 30°, reprenant ainsi une typologie courante dans le contexte rural et favorisant son intégration au bâti existant.

Un léger renforcement sur la façade sud met en valeur la grande ouverture du séjour et apporte une touche contemporaine au volume.

Le bâtiment est implanté sur pilotis, ce qui limite son impact sur le terrain naturel et réduit les terrassements. Les modifications du relief sont ainsi limitées aux aménagements nécessaires à l'accessibilité et au stationnement.

MATÉRIAUX

Le choix des matériaux privilégie une palette simple, sobre et durable.

L'ensemble des façades est revêtu d'un bardage en bois vertical de teinte pré-grisée. La toiture est réalisée en zinc à joint debout de teinte gris moyen. Les menuiseries extérieures sont de teinte gris foncé.

L'association de ces matériaux offre une lecture contemporaine et cohérente du projet, tout en conservant une intégration discrète dans son environnement.

PERCEMENTS

Les ouvertures en façade à rue sont volontairement sobres et discrètes. Les principaux percements sont orientés vers les façades sud et ouest afin d'apporter un bon éclairage naturel aux pièces de vie et de profiter de la vue sur la vallée.

Les percements sont majoritairement verticaux, renforçant le caractère contemporain de l'habitation. La façade sud est largement ouverte afin de créer une relation directe entre la pièce de séjour et le paysage environnant.

ABORDS

Les aménagements extérieurs sont volontairement limités afin de préserver le caractère naturel de la parcelle et de réduire les interventions sur le relief existant.

L'avant de la parcelle accueille une zone de stationnement ouverte pour deux véhicules. Les mouvements de terre seront limités au strict nécessaire afin d'assurer une accessibilité confortable et sécurisée depuis la voirie.

Le reste de la parcelle conservera un caractère largement végétalisé et non artificialisé, favorisant notamment l'infiltration des eaux pluviales. Des buissons et petits arbustes seront implantés à l'avant de l'habitation afin d'assurer une transition douce entre la voirie et le bâti.

Par son implantation, son gabarit réduit et la simplicité de ses aménagements, le projet concilie un mode d'habitat léger avec la préservation du caractère rural et paysager du site.

Cadre 5 – Réglementation applicable : liste et motivation des dérogations et écarts

La réglementation applicable au projet faisant l'objet de la demande et susceptible d'influencer la conception du projet est reprise dans la grille analytique en annexe du présent formulaire. Lisez attentivement la grille et le cas échéant, justifiez ci-dessous les dérogations et/ou écarts sollicités.

☐ Si votre demande implique une **dérogation au plan de secteur** ou aux **normes du guide régional d'urbanisme** :

 **Enumérez** la ou les dérogations sollicitées :

 En cas de dérogation au plan de secteur, **expliquez et motivez** le respect des conditions de l'une des hypothèses de dérogation repises aux articles D.IV.6 à D.IV.11 du CoDT :

Néant

 En cas de dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme, **expliquez et motivez** le respect des conditions de l'article D.IV.13 du CoDT :

☒ Si votre demande implique **un ou plusieurs écarts** à un **schéma**, à une carte d'affectation des sols, aux **indications d'un guide d'urbanisme**, ou au **permis d'urbanisation** :

 **Enumérez** le ou les écarts sollicités :

Ecarts aux prescriptions du permis d'urbanisation et de lotissement 85024-LTS-0070-00

La présente demande s'écarte ponctuellement des prescriptions du permis d'urbanisation et de lotissement n° 85024-LTS-0070-00. Ces écarts sont directement liés à la nature particulière du projet, à savoir l'implantation d'une habitation légère, préfabriquée et non mobile.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

3. OPTION ARCHITECTURALE D'ENSEMBLE

3.1. Occupation projetée

« Les constructions seront implantées dans les zones de bâtisses renseignées sur la "vue en plan" en annexe 10, et respecteront, sur 2/3 minimum du front de bâtisse du volume principal, le front de bâtisse obligatoire imposé au plan. »

Objet de la dérogation :

La façade de l'habitation située en front de bâtisse présente une longueur de 12,10 m. Compte tenu de la largeur de la parcelle, d'environ 21 m, cette longueur est inférieure aux 2/3 du front de bâtisse.

Motivation :

Le volume proposé est une habitation légère préfabriquée, dont les dimensions sont déterminées afin de permettre son transport jusqu'au site. La longueur du volume ne peut dès lors être modifiée.

Malgré cette longueur plus réduite, l'habitation est implantée dans la zone de bâtisse et suit l'axe de la voirie, assurant ainsi une intégration cohérente avec l'organisation du bâti existant.

« En cas de non-mitoyenneté, les dégagements latéraux à respecter seront de 3,50 à 4,50 m par rapport à la limite de référence. »

Objet de la dérogation :

Le dégagement latéral entre l'habitation et la limite parcellaire sud est de 5,30 m, soit 0,80 m de plus que le dégagement maximal prescrit.

Motivation :

Les dimensions du volume étant déterminées par les contraintes liées à sa préfabrication et à son transport, il n'est pas possible d'augmenter la longueur du volume afin de respecter un dégagement maximal de 4,50 m.

Cet écart limité ne porte pas atteinte à l'organisation générale du lotissement ni à la qualité des abords. L'espace latéral ainsi dégagé permet notamment l'aménagement d'une terrasse.

PRESCRIPTIONS ÉCRITES**4.4. VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS**

4.4.1. « Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon sera compris entre 1,1 et 2. »

Objet de la dérogation :

Le volume principal présente des dimensions de 12,10 m sur 4,20 m, soit un rapport façade/pignon de 2,88.

Motivation :

Les dimensions du volume sont directement liées aux contraintes de préfabrication et de transport de l'habitation. Afin de permettre son acheminement jusqu'à la parcelle, la largeur du volume est limitée.

Le volume présente néanmoins une volumétrie simple et lisible. Sa faible largeur contribue également à limiter son emprise sur la parcelle et son impact visuel dans le paysage.

4.4.2. « La hauteur apparente sous corniche de la façade à rue du volume principal sera au maximum de 5,50 mètres et au minimum de 4,50 mètres. »

Objet de la dérogation :

La hauteur sous corniche de l'habitation proposée est d'environ 2,50 m par rapport au niveau fini, au niveau de l'entrée.

Motivation :

La hauteur du bâtiment est limitée par les contraintes liées à son transport, notamment afin de permettre le passage sous les infrastructures routières.

Cette hauteur réduite permet également de limiter fortement l'impact visuel du bâtiment et de garantir une intégration discrète dans son environnement rural.

4.4.3. « La pente de toiture du volume principal sera comprise entre 33° et 38°. Ces toitures seront à double versant de pente et faîte identique. »

Objet de la dérogation :

La toiture proposée présente une pente de 30°, en dérogation à la pente minimale de 33° prescrite.

Motivation :

La réduction de la pente de toiture à 30° est principalement justifiée par les contraintes liées au transport et à la mise en place de l'habitation sur site.

En effet, afin de permettre le transport de la construction préfabriquée, la hauteur totale de celle-ci doit être limitée à 3,90 m. Une pente de toiture supérieure réduirait sensiblement la hauteur disponible en pied de versant et ne permettrait dès lors pas de garantir un espace habitable confortable au niveau des pièces situées sous toiture.

Le choix d'une pente de 30° permet ainsi de concilier les contraintes techniques liées au transport avec la volonté de préserver un volume intérieur confortable et fonctionnel.

Par ailleurs, la toiture conserve une géométrie à double versant avec un faîte centré et de pente identique, conformément à l'esprit de la prescription. Cette configuration contribue à assurer une intégration cohérente de la construction dans le cadre bâti environnant.

4.5. MATÉRIAUX

4.5.1. Sous-bassement

« Ils doivent être réalisés en plinthes et dès lors ne pas excéder 40 cm de hauteur. »

Objet de la dérogation :

L'ensemble des façades est revêtu d'un bardage en bois vertical de teinte pré-grisée, sans distinction entre un soubassement et le reste de la façade.

Motivation :

Compte tenu du caractère compact et contemporain de l'habitation, l'ajout d'un soubassement distinct alourdirait inutilement la lecture architecturale du volume.

Le choix d'un bardage continu permet au contraire d'assurer une lecture simple, homogène et cohérente de l'ensemble du bâtiment.

4.5.3. Toitures

« Suivant la tendance générale du bâti local, la couverture correspondra à un des partis admis suivants : ardoise naturelle ou artificielle d'un ton similaire à celui de l'ardoise naturelle, de format rectangulaire. »

Objet de la dérogation :

La toiture proposée est réalisée en zinc à joints debout de teinte gris foncé.

Motivation :

Le zinc à joints debout présente une finition sobre et discrète, dont la teinte sombre permet une intégration visuelle harmonieuse dans l'environnement rural.

Ce matériau est également cohérent avec l'architecture contemporaine et la conception légère de l'habitation, tout en assurant une lecture simple et homogène de l'ensemble du volume.