



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

.....



Une **aide au remplissage du formulaire** est à votre disposition à l'adresse : <https://territoire.wallonie.be/fr/page/formulaires>. Elle vous permettra de remplir au mieux votre demande de permis et les documents à joindre.

Pour toute information complémentaire sur les étapes de procédure de votre demande et la réglementation applicable, vous pouvez consulter le site portail du SPW Territoire sous l'onglet « **MON PROJET** ».

Cadre 1 - Demandeur

Personne physique

Nom : **CORDIER & BAWIN** Prénom : **Andy & Kim**

Personne morale

Dénomination ou raison 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 : **Genon** Prénom : **Pierre**

Dénomination sociale d'une personne morale : **Atelier d'Architecture Pierre Genon**

Forme juridique : **s.c.srl**

Numéro BCE : **BE 0548.724.941**

Visa : Le demandeur a reçu de son architecte l'attestation n° **21027000297126** 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 : **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-devant-Virton	5	D	0569G000	932	Terrain	Oui
Non cadastré					Superficie non cadastrée (m²)		
					/		

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	932	932	627,3	100	67.31

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)
Terrain	0	130,20	130.2

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.*)

Il s'agit de la construction d'une habitation unifamiliale.

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 :

/

☐ 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.) :

/

☐ 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) :

/

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

Pompe à chaleur 8 à 12KW

Panneaux solaires photovoltaïques : 8,8kWc

☐ 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 :

/

☐ 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.

/

☐ 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 :

/

☐ 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 :

/

☐ 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 :

/

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.

GABARIT

Le projet prévoit la construction d'une habitation unifamiliale composée d'un volume principal de 10,97 m sur 7,72 m. Celui-ci présente une hauteur sous corniche de 5,25 m et est couvert d'une toiture à deux versants inclinés à 38°.

L'habitation se développe sur deux niveaux francs, (avec une hauteur sous plafond de 2,50 m au rez-de-chaussée et de 2,40 m à l'étage). Ce gabarit, courant et traditionnel, déjà présent à proximité (notamment l'habitation voisine de droite) s'intègre harmonieusement dans le contexte bâti environnant (voir reportage photographique). Le choix de ne pas mansarder l'étage permet également d'optimiser l'utilisation des combles pour l'installation des équipements techniques et offre la possibilité d'un aménagement ultérieur de cet espace. Une configuration mansardée nécessiterait le déplacement des techniques vers les niveaux habitables ainsi que la mise en œuvre de faux plafonds, cela réduirait la fonctionnalité et la qualité d'aménagement des espaces intérieurs (mansarde + faux-plafonds).

Un volume secondaire implanté en façade avant gauche accueille le garage. Développé sur un seul niveau, il est également couvert d'une toiture plate et présente une hauteur sous rive de 3,10 m.

IMPLANTATION

Le projet est implanté sur deux niveaux différents.

Le garage, en mitoyenneté, est implanté 72 cm plus haut que le volume de l'habitation. Cette différence de niveau permet de proposer des volumes au plus prêt de leur propre terrain naturel.

Des remblais seront à prévoir sur l'arrière du projet pour la création de la terrasse au niveau des pièces de vie.

BAIES:

De manière globale, nous retrouvons de la verticalité dans les baies et dans leurs superpositions au niveau des façades vues du domaine public.

MATÉRIAUX

Les matériaux retenus pour le projet sont les suivants :

- Bloc à crépir recouvert de crépis de ton blanc cassé de gris et gris foncé;*
- Couverture en ardoises artificielles;*
- Menuiseries extérieures en PVC de teinte noire.*

INTÉGRATION

De manière générale, le projet s'intègre harmonieusement dans son environnement bâti

grâce au recours à une volumétrie simple et à des matériaux traditionnels. L'architecture proposée se veut sobre, cohérente et respectueuse du caractère des constructions voisines.

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 reprises aux articles D.IV.6 à D.IV.11 du CoDT :
/

✍ 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 :
- *Construction hors zone aedificandi*
- *Modification de la zone d'accès*
- *Wc ventilé et éclairé directement*
- *Horizontalité des baies*
- *Remblais à l'arrière de l'habitation*

✍ Expliquez et motivez le respect des conditions de l'article D.IV.5 du CoDT :

- *Construction hors zone aedificandi:*

Le lotissement prévoit des zones de constructions. La zone prévue pour le volume secondaire garage ne fait que 4,00 mètres de large. Cette dimension est trop petite pour y loger un garage assez large pour y prévoir les techniques ainsi qu'un peu de rangement. Le dépassement latéral, devant le volume principal est donc presque obligatoire. En effet, avec 4,00m de large, il ne resterait que 3,26m intérieur pour y placer le tout, ce qui est totalement insuffisant à l'heure actuelle où les voitures peuvent aussi être assez imposantes.

Considérant que ce dépassement ne se fera que devant le volume de l'habitation, cela n'aura aucun impact ou préjudice sur le cadre bâti et non bâti et n'empêchera en rien les autres candidats bâtisseurs de rester dans la zone si leurs besoins en largeur de garage sont inférieurs à ceux de M. et Mme Cordier.

- Modification de la zone d'accès:

Dans le plan du lotissement, la zone avant est proposée en cours fermée par des haies. Par contre, au vu de la zone d'implantation du garage située à l'opposé de l'accès prévu initialement et de la pente descendante vers le garage, il nous semblait bien plus efficace et pratique pour M. et Mme Cordier d'avoir l'accès face au garage plutôt que de l'autre côté de la parcelle. L'endroit de l'accès proposé pour le lot 3 serait donc accolé à l'accès du lot 2. Le changement de l'endroit de l'accès aura donc un impact positif pour M. et Mme Cordier sans impacter le reste du lotissement car ce changement est propre au lot de M. et Mme Cordier.

- Wc ventilé et éclairé directement:

A l'heure actuelle, avec le placement de la ventilation double flux, il n'est plus obligatoire de prévoir une ventilation via une fenêtre. La ventilation sera optimale en étant intégrée au système double flux. De plus, l'ajout d'une petite fenêtre pour un wc peut aussi rendre l'esthétique d'un projet plus classique en mettant en avant cette "petite fenêtre de wc". Cet écart ne portera donc aucun préjudice au cadre bâti et non bâti.

- Horizontalité des baies:

Le projet présente de la verticalité dans ses formats de baies et dans leurs superpositions pour toutes les façades vues du domaine public. Par contre, en façade arrière, le projet présente des baies de format plus horizontal. Ces baies permettent d'apporter une luminosité suffisante dans les chambres et les pièces de vie. Egalement, le fait qu'elles soient horizontales tout en étant divisées et donc en y ajoutant de la verticalité, donne l'occasion d'optimiser les aménagements des chambres. Dans les pièces de vie, les deux belles grandes baies apporteront un confort de vie non négligeable. Considérant que cet écart ne porte que sur la façade arrière tout en étant justifié dans la nécessité de le demander, nous pouvons considérer que cet écart n'aura aucun préjudice au cadre bâti et non bâti.

- Remblais à l'arrière de l'habitation:

Le projet prévoit un peu de remblais à l'arrière de l'habitation. Ces remblais sont ponctuels pour permettre la création d'une terrasse au niveau des pièces de vie. Par ailleurs, le reste du projet respecte le terrain naturel comme demandé dans les coupes du lotissement.

Sachant que les remblais prévus au niveau du volume principal correspondent au niveau naturel du terrain à l'arrière du volume secondaire, ces remblais seront peu perceptibles et sembleront naturels.

Considérant ces éléments précédemment cités et considérant que le niveau du terrain naturel en mitoyenneté sera bien entendu conservé, cet écart ponctuel n'aura pas d'impact sur le cadre bâti et non bâti.