



COMMUNE DE  
**MODAVE**

---

# CHARTRE URBANISTIQUE

---

LOGEMENTS MULTIPLES

26 AOUT 2021

Table des matières

1. INTRODUCTION .....	2
2. INTEGRATION DU PROJET .....	3
3. CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS PROPOSES .....	4

# 1. INTRODUCTION

En vue de guider les candidats bâtisseurs dans leur projet de construction d'un bâtiment multi-logements sur le territoire de la Commune de Modave, la Commission Consultative communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité (CCATM) en collaboration avec le Collège Communal ont rédigé le présent guide.

Ce document a pour objectif de définir des indications permettant de proposer du multi-logement de qualité et adapté au cadre rural du territoire de la commune de Modave.

L'objectif est de donner au candidat bâtisseur des informations sur ce qui est ou non acceptable sur le territoire communal et de définir une ligne de conduite sur la façon d'intégrer de l'habitat collectif et de l'habiter ensemble dans un milieu rural.

Les principes généraux sont :

1. Pas d'interdiction de principes sur le multi-logement, tant pour les constructions neuves que pour la mutation de bâtiments existants ;
2. Densité d'appartements par bâtiments (taille appartement, promouvoir la mixité)
3. Pas de restrictions zonales mais principes applicables partout sur le territoire

## 2. INTEGRATION DU PROJET

Les éléments suivants doivent être intégrés à la réflexion de création du projet :

- Densité de logements cohérente avec le contexte ;
- Typologie des logements proposés adaptée au contexte et à la demande ;
- Les bâtiments « effet barre » doivent être proscrits ;
- Les logements proposés doivent présenter de la **mixité** (pas que du 80 m<sup>2</sup> - 2 chambres) : les projets doivent prévoir des petits logements (studios/appartements 1 chambre) mais aussi des logements plus spacieux (2, 3 ou 4 chambres) ;
- Des espaces extérieurs collectif(s) et/ou privés (pouvant être modulables) doivent être proposés ;
- L'équivalent de deux emplacements de parking par unité de logement doivent être prévus ;

### 3. CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS PROPOSES

Les logements proposés doivent disposer des éléments suivants :

- Les logements doivent bénéficier d'une surface habitable minimale en fonction du type de logement de :
  - o 45 m<sup>2</sup> pour les studios,
  - o 55-60 m<sup>2</sup> pour les appartements 1 chambre,
  - o 70-75m<sup>2</sup> pour les appartements 2 chambres,
  - o 100m<sup>2</sup> pour les appartements 3 chambres ;
- Les logements doivent proposer un agencement fonctionnel et cohérent des pièces composant le logement ;
- Les séjours doivent présenter une double orientation ;
- Tous les logements doivent bénéficier de vues horizontales vers l'extérieur (pas uniquement des fenêtres de toit) ;
- L'isolation acoustique entre les bâtiments/logements doit être performante, aussi bien pour les bruits ambiants que pour les chocs ;
- Les logements doivent disposer d'une isolation (acoustique et thermique, horizontale et verticale) performante ;
- Le projet doit assurer le respect de l'intimité des occupants ;
- Chaque logement doit disposer d'un espace pour le stockage des poubelles (min 3 m<sup>2</sup>) ;
- Chaque logement doit disposer d'un local de rangement (min 6m<sup>2</sup> - en cave ou autre) ;
- Il est nécessaire de prévoir des locaux (individuels ou collectifs) de rangement pour les poussettes/vélos/stockage des accessoires de jardins, etc. dont la surface sera déterminée en fonction du nombre et du type de logements, distincts des locaux destinés à l'entreposage des poubelles ;
- Les immeubles à logements multiples doivent disposer d'un local compteurs ;
- Les immeubles à logements multiples doivent disposer de minimum un logement accessible par les personnes à mobilité réduite (min 1 / 10 logements) ;
- Chaque logement doit disposer d'un espace extérieur individuel (terrasse, jardin, ...) ;
- Un espace extérieur privatif et éventuellement collectif doit être proposé pour chaque unité de logement ;
- L'équivalent de deux emplacements de parking par unité de logement doivent être prévus ;
- En fonction du nombre de logements et de la disposition des parkings, le projet doit prévoir une borne de recharge pour les véhicules électriques
- Un espace réservé au parking des vélos en extérieur peut être prévu.

Notez qu'un rapport décrivant les mesures envisagées aussi bien au niveau de l'isolation acoustique et thermique que de la production de chaleur devra être fourni avec la demande de permis d'urbanisme.