CHARTE URBANISTIQUE

COMMUNE DE MODAVE

07 NOVEMBRE 2018

Table des matières

1. INTRODUCTION 1
1.1 Analyse de la commune par village 1
1.2 Zonage du territoire communal 2
1.3. Exemples de bonne pratique 2
2. ZONAGE ET EXEMPLES DE BONNE PRATIQUE PAR VILLAGE 3
2.1. Modave village 3
2.2. Pont-de-Bonne 9
2.3. Vallée du Hoyoux et Grand Poirier 15
2.4. Limet 22
2.5. Vierset 28
2.6. Strée 34
2.7. Les Gottes 40
2.8. Outrelouxhe - Rausa 46
3. Catalogue de parements par catégorie de couleur 53
3.1. Briques 53
3.2. Pierres 53

INTRODUCTION

En vue de guider les candidats bâtisseurs dans leur projet de construction 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, a rédigé la présente charte urbanistique.

Ce document a pour objectif de définir des zones présentant un bâti cohérent, de définir les principales caractéristiques de chaque zone ainsi que les exigences correspondantes à respecter dans le cadre de la réalisation d'actes et travaux dans ces zones.

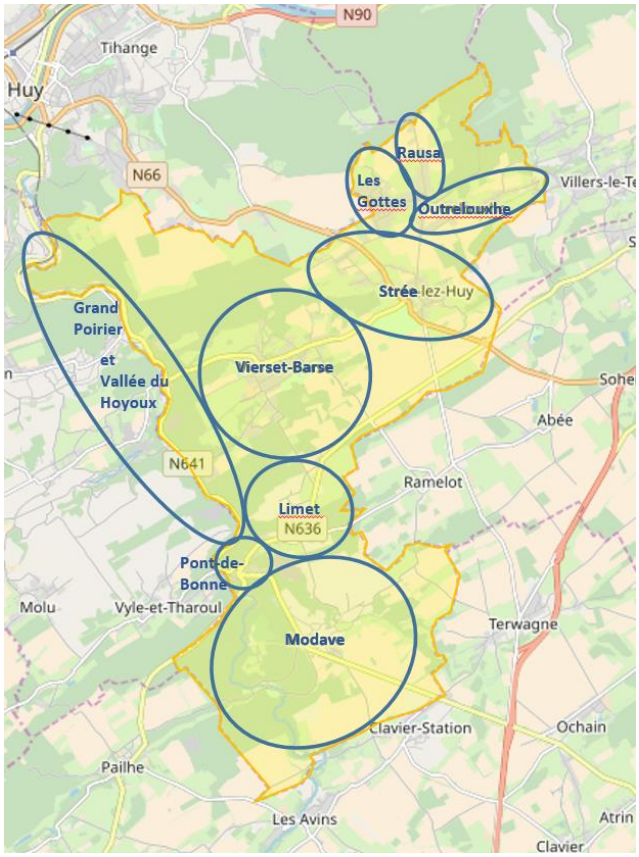
Les différentes zones reprises dans ce document ainsi que les critères correspondants ont été établis sur base d'une analyse de terrain, de repérages cartographiques et d'études historiques.

Afin d'illustrer ce document, des exemples de bonne pratique réalisés sur le territoire communal ont été collectés et leur compatibilité avec les différentes zones définies est analysée.

La présente charte servira de référentiel pour l'analyse des projets de construction et de transformation qui seront soumis au Collège communal et à la CCATM.

1.1 Analyse de la commune par village

Afin de proposer une analyse et une lecture claire du territoire communal, les informations reprises dans cette charte sont réparties par village, comme décrit sur la carte ci-dessous.



1.2 Zonage du territoire communal

L'ensemble du territoire communal, après avoir été découpé par village, a été analysé et trois types de zones ont été définis :

- **Les zones de protection 1 :** Zones présentant un bâti ancien, cohérent et homogène à préserver. Ces zones sont soumises à des dispositions spécifiques strictes énumérées ci-après ;
- **Les zones de protection 2 :** Zones présentant un bâti plus disparate en bordure de noyaux historiques dans lesquelles une certaine homogénéité des constructions doit être maintenue. Ces zones sont soumises à des dispositions spécifiques énumérées ci-après ;
- **Les zones de protection 3 :** Ces zones sont caractérisées par un bâti très variés. Aucune disposition spécifique n'est exigée.

1.3. Exemples de bonne pratique

Les bons exemples identifiés par les membres de la Commission Consultative communale d'Aménagement du Territoire et de Mobilité (CCATM) sont rassemblés en fonction du village dans lequel ils ont été réalisés dans un catalogue téléchargeable sur le site internet de l'Administration communale de Modave.

Par ailleurs, une vingtaine d'exemples remarquables a été sélectionnée et permet d'illustrer à l'aide d'un code couleur le type de projet pouvant s'inscrire dans chaque zone des différents villages de la commune.

Nous insistons ici sur le fait que les indicateurs rouge, jaune et vert placés à côté de chaque photo de bâtiment ne relèvent en aucun cas d'un jugement de valeur sur l'esthétique ou la qualité du le projet. L'ensemble des bâtiments ont été intégré parce qu'ils sont considérés comme de bons exemples de construction. Les indicateurs correspondent uniquement à l'analyse de l'intégration des différents projets dans le contexte bâti dans le cadre de la division du territoire en zones de protection 1, 2 et 3.

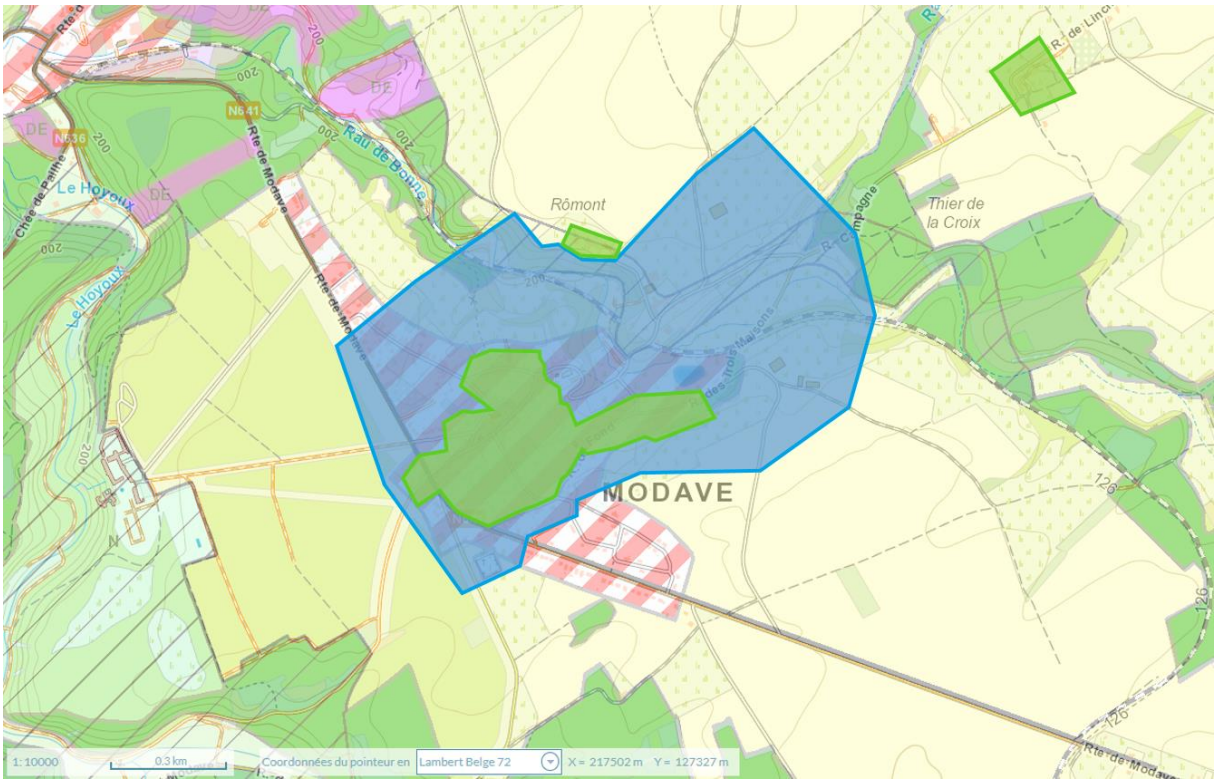
1.4. Remarque complémentaire

La commune de Modave se réserve le droit de faire évoluer le présent document.

2. ZONAGE ET EXEMPLES DE BONNE PRATIQUE PAR VILLAGE

2.1. Modave village

Zonage :



Exigences par zones :

- **<u>Zone de protection 1 :</u>**

  Matériaux : Pierre grise combinée éventuellement avec d'autres matériaux de couleur grise [1]

  Toit : Double pente + Noir (ardoise de préférence)

  Tolérance : Toiture plate pour les volumes secondaires

- **<u>Zone de protection 2 :</u>**

  Matériaux : Pierre grise ou jaune combinée éventuellement avec d'autres matériaux de couleur grise ou jaune [2]

  Toit : Double pente + Noir (ardoise de préférence)

  Tolérance : Toiture plate pour les volumes secondaires

[1] Pour le référentiel couleur – cfr. parements déjà autorisé au chapitre 4
[2] Pour le référentiel couleur – cfr. parements déjà autorisé au chapitre 4

Bons exemples :

Exemple	Zone protection 1	Zone protection 2	Zone protection 3
Construction d'une maison unifamiliale de type 4 façades			
	☹	☹	☺
	☹	☺	☺
	☺	☺	☺
	😐	☺	☺
	☹	☺	☺

	🙂	🙂	🙂
	☹	🙂	🙂
Transformation d'un bâtiment existant en habitation OU rénovation d'une habitation			
	☹	☹	🙂
	🙂	🙂	🙂
	🙂	🙂	🙂

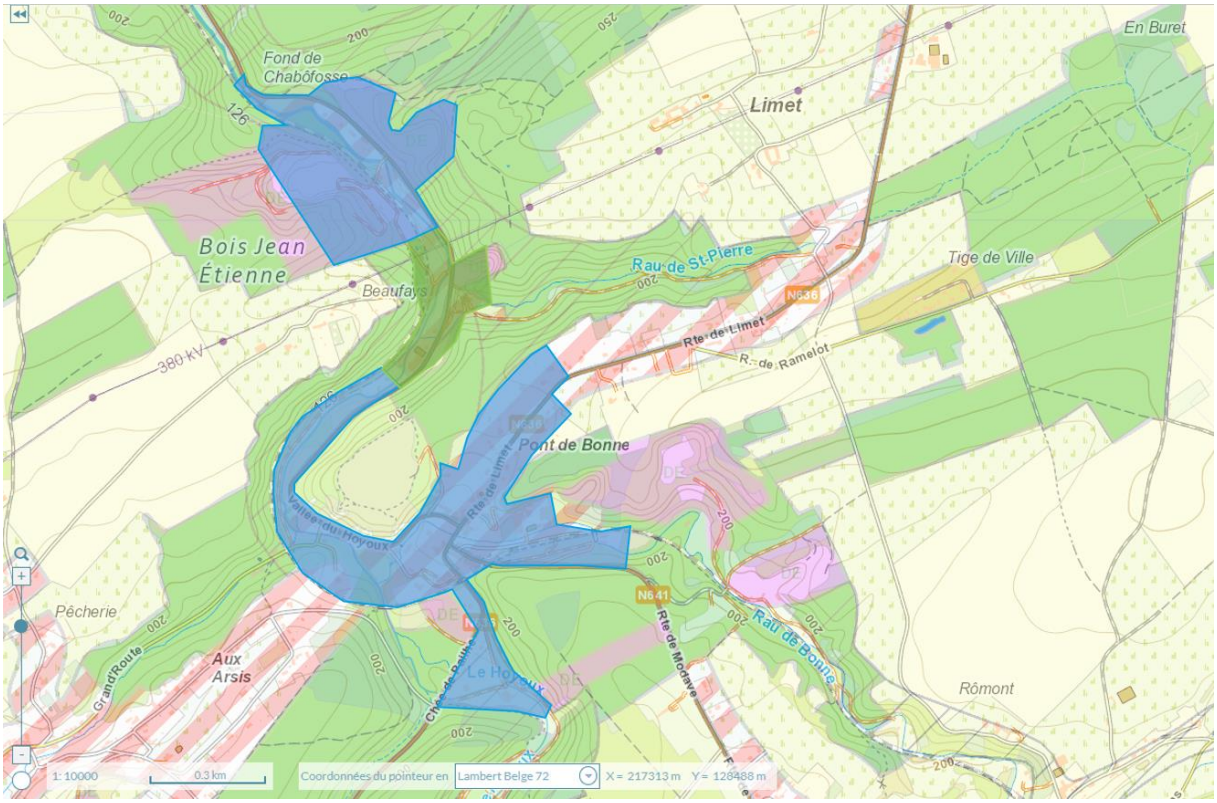
	☹	☺	☺
	☹	☺	☺
	☹	☺	☺
Extension d'un bâtiment existant			
	☺	☺	☺
	☹	😐	☺

Construction d'un immeuble à appartements			

Construction ou transformation en un bâtiment de service / commerce			

2.2. Pont-de-Bonne

Zonage :



Exigences par zones :

- **<u>Zone de protection 1 :</u>**

  Matériaux : Pierre grise combinée éventuellement avec d'autres matériaux de couleur grise [3]

  Toit : Double pente + Noir (ardoise de préférence)

  Tolérance : Toiture plate pour les volumes secondaires

- **<u>Zone de protection 2 :</u>**

  Matériaux : Pierre grise ou jaune combinée éventuellement avec d'autres matériaux de couleur grise ou jaune, y compris les bardages en bois [4]

  Toit : Double pente + Noir (ardoise de préférence)

  Tolérance : Toiture plate pour les volumes secondaires

[3] Pour le référentiel couleur – cfr. parements déjà autorisé au chapitre 4

[4] Pour le référentiel couleur – cfr. parements déjà autorisé au chapitre 4

Bons exemples :

Exemple	Zone protection 1	Zone protection 2	Zone protection 3
Construction d'une maison unifamiliale de type 4 façades			
	☹	☹	☺
	☹	☺	☺
	☺	☺	☺
	☺	☺	☺
	☹	☺	☺

	😐	🙂	🙂
	☹️	🙂	🙂
Transformation d'un bâtiment existant en habitation OU rénovation d'une habitation			
	☹️	☹️	🙂
	🙂	🙂	🙂
	🙂	🙂	🙂

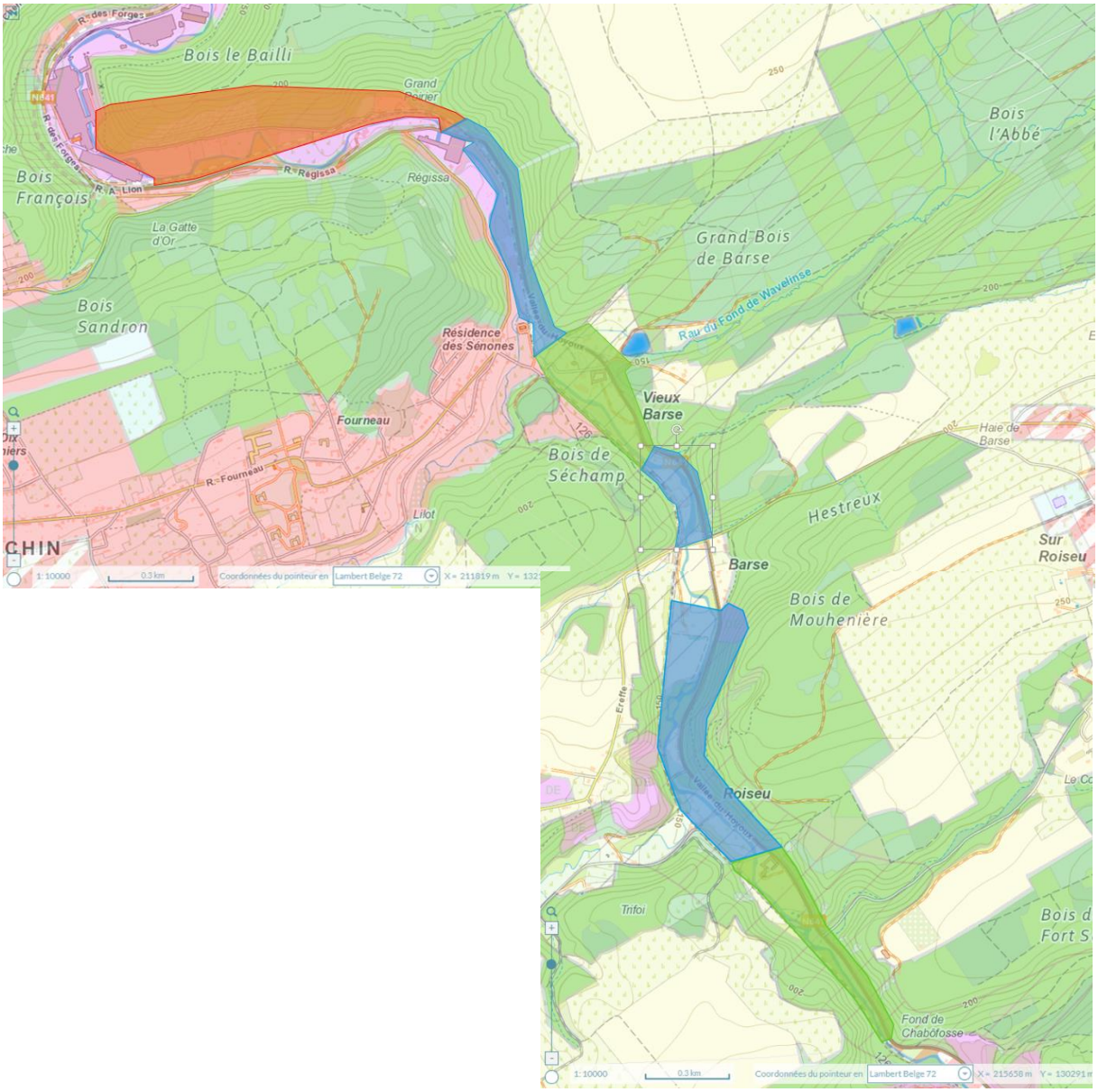
	☹	☺	☺
	☹	☺	☺
	☹	☺	☺
Extension d'un bâtiment existant			
	☺	☺	☺
	☹	😐	☺

Construction d'un immeuble à appartements			

Construction ou transformation en un bâtiment de service / commerce			

2.3. Vallée du Hoyoux et Grand Poirier

Zonage :



Exigences par zones :

- **<u>Zone de protection 1 :</u>**

  Matériaux : Pierre grise combinée éventuellement avec d'autres matériaux de couleur grise [5]

  Toit : Double pente + Noir (ardoise de préférence)

  Tolérance : Toiture plate pour les volumes secondaires

[5] Pour le référentiel couleur – cfr. parements déjà autorisé au chapitre 4

- **<u>Zone de protection 1bis :</u>**

  Matériaux : Pierre du diable combinée éventuellement avec d'autres matériaux de couleur brune, grise ou jaune [6]

  Toit : Double pente + Noir (ardoise de préférence)

  Tolérance : Toiture plate pour les volumes secondaires

- **<u>Zone de protection 2 :</u>**

  Matériaux : Pierre grise ou jaune combinée éventuellement avec d'autres matériaux de couleur grise ou jaune [7]

  Toit : Double pente + Noir (ardoise de préférence)

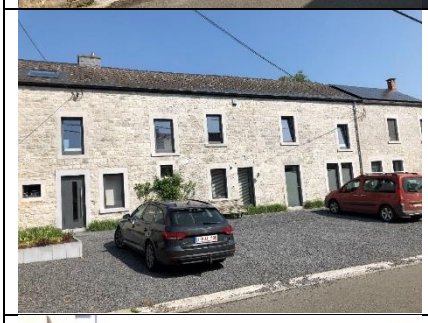
  Tolérance : Toiture plate pour les volumes secondaires

Bons exemples :

Exemple	Zone protection 1	Zone protection 1bis	Zone protection 2	Zone protection 3
Construction d'une maison unifamiliale de type 4 façades				
	☹	☹	☹	☺
	☹	☹	☺	☺

[6] Pour le référentiel couleur – cfr. parements déjà autorisé au chapitre 4
[7] Pour le référentiel couleur – cfr. parements déjà autorisé au chapitre 4

	🙂	😐	🙂	🙂
	😐	☹️	🙂	🙂
	☹️	😐	🙂	🙂
	🙂	😐	🙂	🙂
	☹️	😐	🙂	🙂

Transformation d'un bâtiment existant en habitation OU rénovation d'une habitation				
	☹	☹	☹	☺
	☺	😐	☺	☺
	☺	😐	☺	☺
	☹	☺	☺	☺
	☹	😐	☺	☺

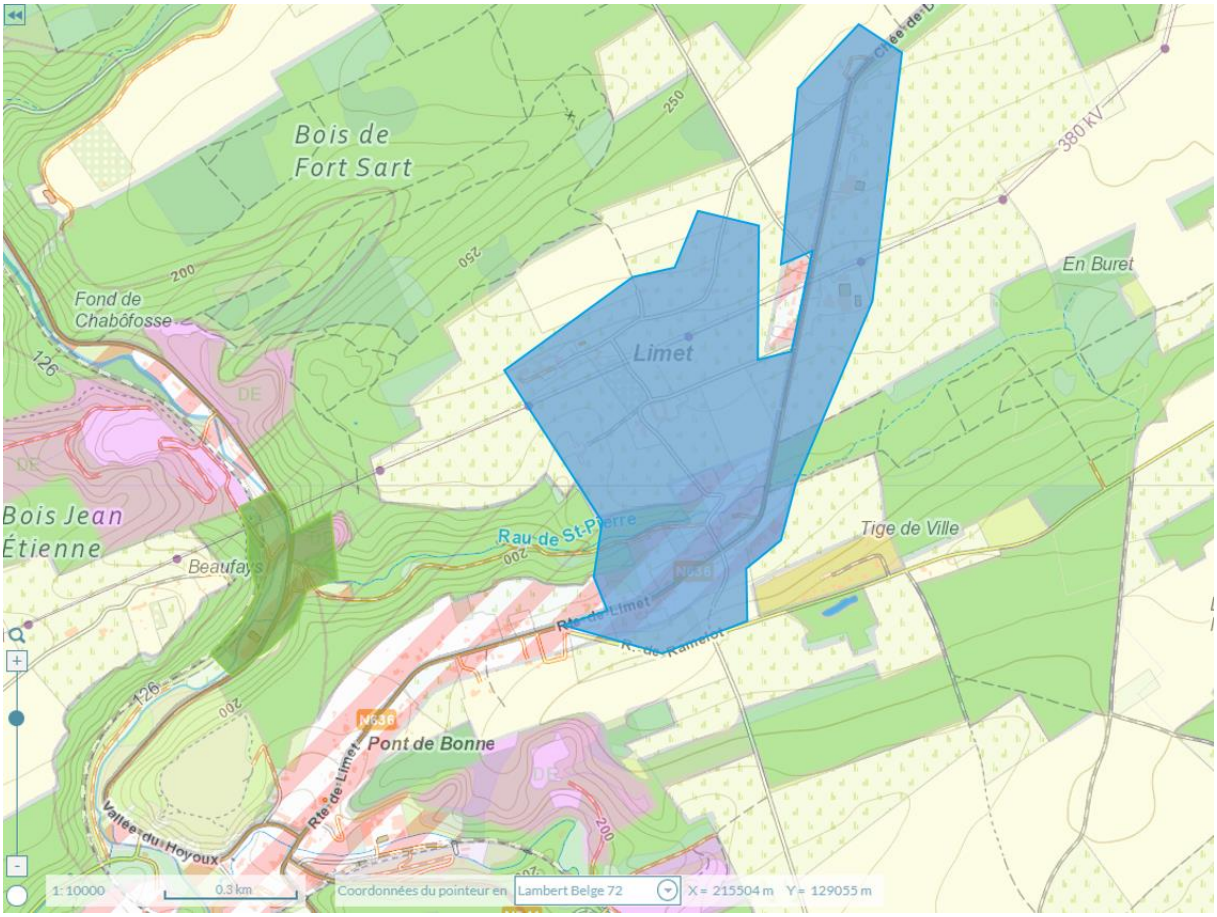
Extension d'un bâtiment existant				

		☹	😐	🙂	🙂
		☹	☹	☹	🙂
		☹	😐	🙂	🙂
Construction d'un immeuble à appartements					
		☹	😐	🙂	🙂
		☹	😐	🙂	🙂

Construction ou transformation en un bâtiment de service / commerce					
		☹	☹	☺	☺
		☹	😐	☺	☺
		☺	😐	☺	☺

2.4. Limet

Zonage :



Exigences par zones :

- **<u>Zone de protection 1 :</u>**

  Matériaux : Pierre grise combinée éventuellement avec d'autres matériaux de couleur grise [8]

  Toit : Double pente + Noir (ardoise de préférence)

  Tolérance : Toiture plate pour les volumes secondaires

- **<u>Zone de protection 2 :</u>**

  Matériaux : Pierre grise ou jaune combinée éventuellement avec d'autres matériaux de couleur grise ou jaune [9]

  Toit : Double pente + Noir (ardoise de préférence)

  Tolérance : Toiture plate pour les volumes secondaires

[8] Pour le référentiel couleur – cfr. parements déjà autorisé au chapitre 4
[9] Pour le référentiel couleur – cfr. parements déjà autorisé au chapitre 4

Bons exemples :

Exemple	Zone protection 1	Zone protection 2	Zone protection 3
Construction d'une maison unifamiliale de type 4 façades			
	☹	☹	☺
	☹	☺	☺
	☺	☺	☺
	😐	☺	☺
	☹	☺	☺

	🙂	🙂	🙂
	☹	🙂	🙂
Transformation d'un bâtiment existant en habitation OU rénovation d'une habitation			
	☹	☹	🙂
	🙂	🙂	🙂
	🙂	🙂	🙂

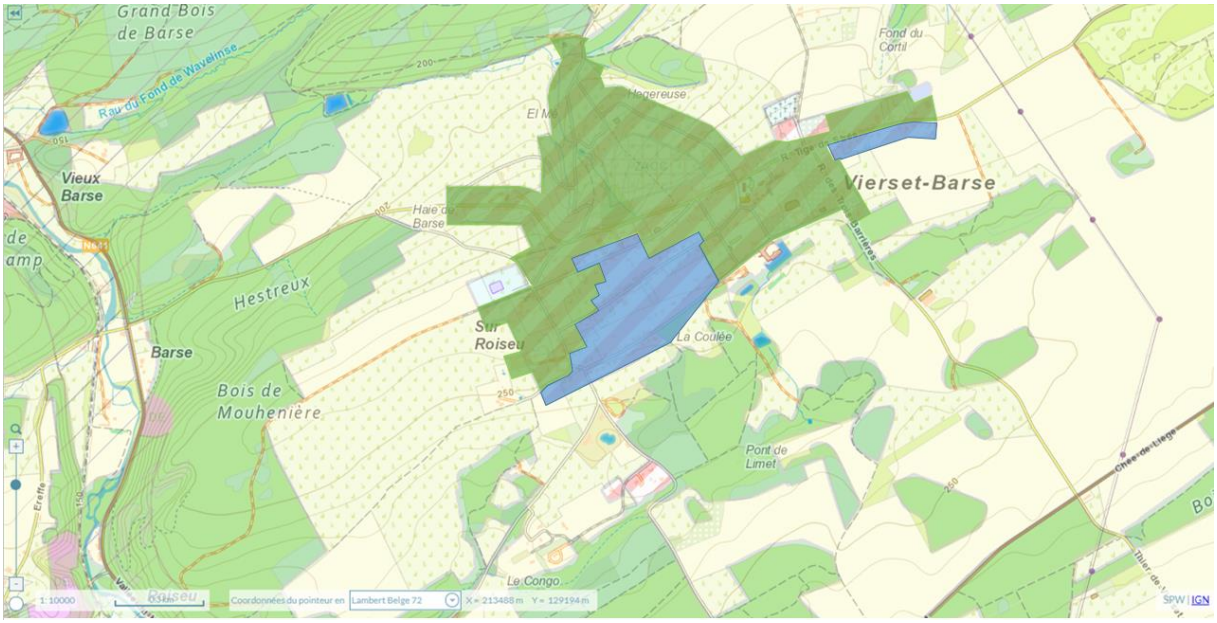
	☹	☺	☺
	☹	☺	☺
	☹	☺	☺
Extension d'un bâtiment existant			
	☺	☺	☺
	☺	☺	☺

Construction d'un immeuble à appartements			

Construction ou transformation en un bâtiment de service / commerce			

2.5. Vierset

Zonage :



Exigences par zones :

- **<u>Zone de protection 1 :</u>**

  Matériaux : Pierre grise ou jaune combinée éventuellement avec d'autres matériaux de couleur grise ou jaune [10]

  Toit : Double pente + Noir (ardoise de préférence)

  Tolérance : Toiture plate pour les volumes secondaires

- **<u>Zone de protection 2 :</u>**

  Matériaux : Matériaux de couleur grise ou jaune [11]

  Toit : Double pente + Noir (ardoise de préférence)

  Tolérance : Toiture plate pour les volumes secondaires

[10] Pour le référentiel couleur – cfr. parements déjà autorisé au chapitre 4
[11] Pour le référentiel couleur – cfr. parements déjà autorisé au chapitre 4

Bons exemples :

Exemple	Zone protection 1	Zone protection 2	Zone protection 3
Construction d'une maison unifamiliale de type 4 façades			
	☹	😐	☺
	😐	☺	☺
	☺	☺	☺
	☺	☺	☺
	☺	☺	☺

	☹	☺	☺
	😐	☺	☺
Transformation d'un bâtiment existant en habitation OU rénovation d'une habitation			
	☹	☹	☺
	☺	☺	☺
	☺	☺	☺

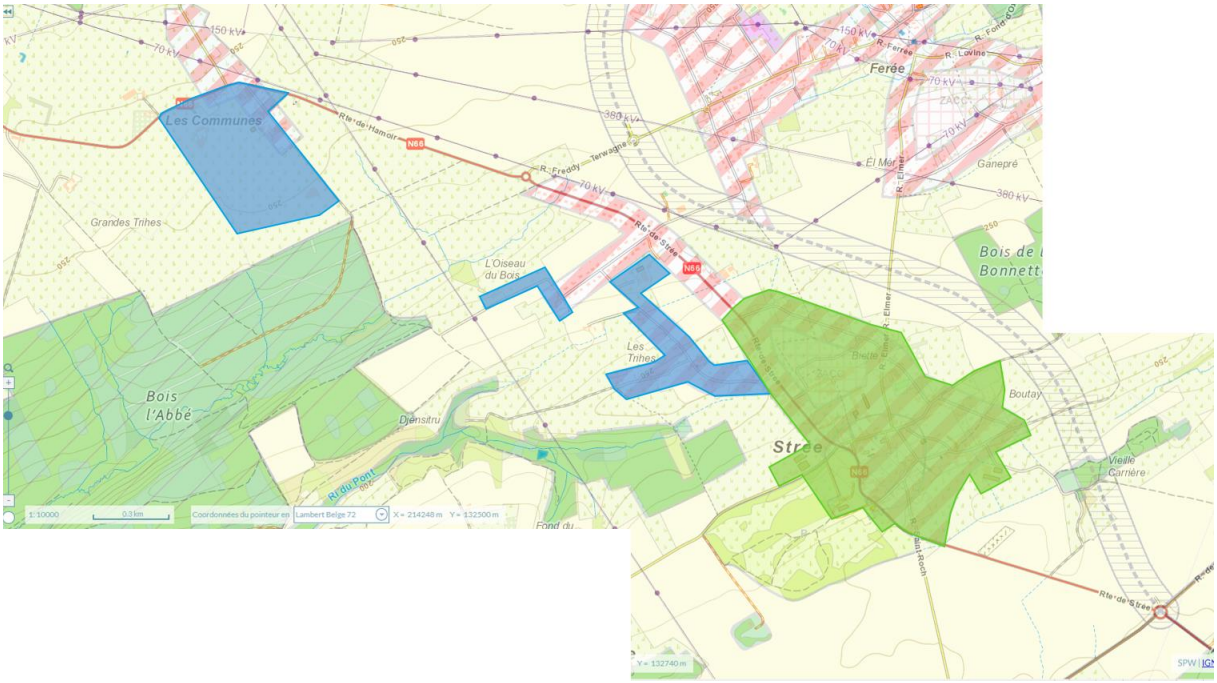
	🙂	🙂	🙂
	🙂	🙂	🙂
	😐	🙂	🙂
Extension d'un bâtiment existant			
	😐	🙂	🙂
	☹️	🙂	🙂

	☹	☹	☺
	☺	☺	☺
	☹	☹	☺
	☺	☺	☺
Construction d'un immeuble à appartements			
	☺	☺	☺

	😐	🙂	🙂
Construction ou transformation en un bâtiment de service / commerce			
	☹️	☹️	🙂
	🙂	🙂	🙂
	☹️	☹️	🙂

2.6. Strée

Zonage :



Exigences par zones :

- **<u>Zone de protection 1 :</u>**

  Matériaux : Pierre grise ou jaune combinée éventuellement avec d'autres matériaux de couleur grise ou jaune [12]

  Toit : Double pente + Noir (ardoise de préférence)

  Encadrements des ouvertures en pierre de taille sur les 4 côtés

  Rez-de-chaussée + 1 étage

  Tolérance : Toiture plate pour les volumes secondaires, bardages en bois ou en ardoise associés à la pierre naturelle, barbacanes en toiture

- **<u>Zone de protection 2 :</u>**

  Matériaux : Pierre grise ou jaune combinée éventuellement avec d'autres matériaux de couleur grise ou jaune [13] avec des touches de briques ou de bardage

  Toit : Double pente + Noir (ardoise de préférence)

  Tolérance : Toiture plate pour les volumes secondaires, bardages en bois ou en ardoise associés à la pierre naturelle, barbacanes en toiture

[12] Pour le référentiel couleur – cfr. parements déjà autorisé au chapitre 4
[13] Pour le référentiel couleur – cfr. parements déjà autorisé au chapitre 4

Bons exemples :

Exemple	Zone protection 1	Zone protection 2	Zone protection 3
Construction d'une maison unifamiliale de type 4 façades			
	☹	☹	☺
	😐	☺	☺
	😐	☺	☺
	😐	☺	☺
	☹	☺	☺

	😐	🙂	🙂
	😐	🙂	🙂
Transformation d'un bâtiment existant en habitation OU rénovation d'une habitation			
	☹️	😐	🙂
	🙂	🙂	🙂
	🙂	🙂	🙂

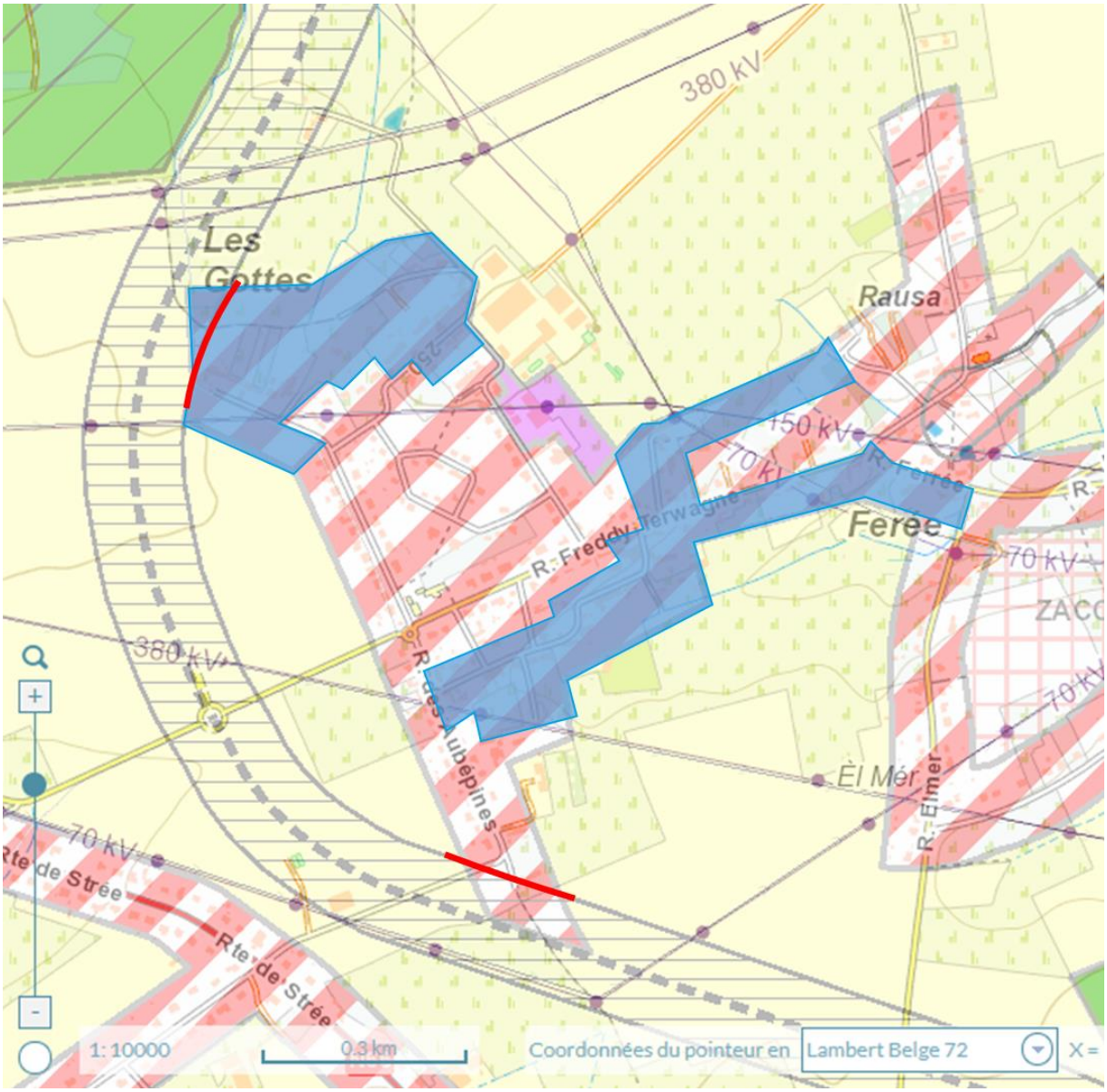
	😐	🙂	🙂
	😐	🙂	🙂
	😐	🙂	🙂
Extension d'un bâtiment existant			
	🙂	🙂	🙂
	😐	🙂	🙂

	😐	🙂	🙂
	🙂	🙂	🙂
	☹️	😐	🙂
	😐	🙂	🙂
Construction d'un immeuble à appartements			
	😐	🙂	🙂

	😐	🙂	🙂
Construction ou transformation en un bâtiment de service / commerce			
	☹️	🙂	🙂
	🙂	🙂	🙂
	😐	🙂	🙂

2.7. Les Gottes

Zonage :



Exigences par zones :

- **<u>Zone de protection 2 :</u>**

  Matériaux : Pierre grise ou jaune combinée éventuellement avec d'autres matériaux de couleur grise ou jaune [14]

  Toit : Double pente + Noir (ardoise de préférence)

  Tolérance : Toiture plate pour les volumes secondaires

[14] Pour le référentiel couleur – cfr. parements déjà autorisé au chapitre 4

Bons exemples :

Exemple	Zone protection 1	Zone protection 2	Zone protection 3
Construction d'une maison unifamiliale de type 4 façades			
		☹	☺
		😐	☺
		☺	☺
		☹	☺
		😐	☺

Transformation d'un bâtiment existant en habitation OU rénovation d'une habitation			

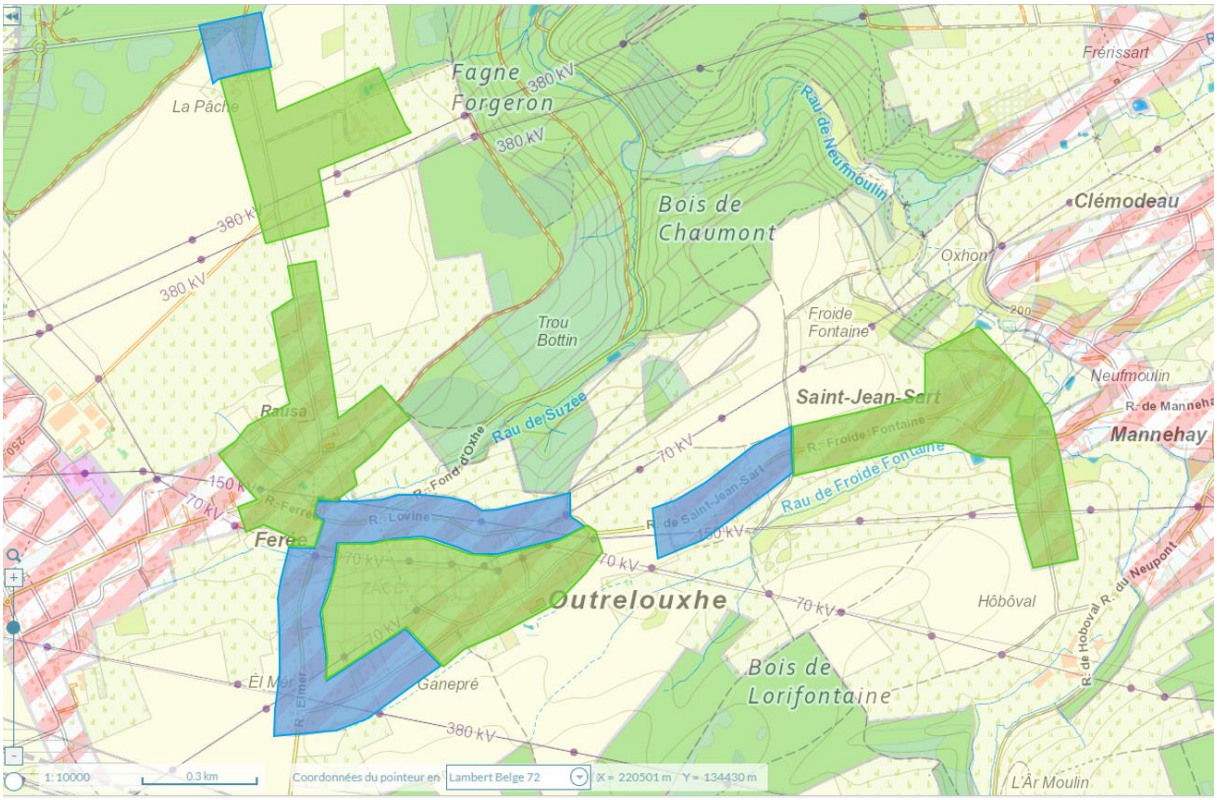
		🙂	🙂
		🙂	🙂
		🙂	🙂
Extension d'un bâtiment existant			
		🙂	🙂
		☹	🙂

			☹	☺
			☺	☺
			☺	☺
			☺	☺
Construction d'un immeuble à appartements				
			☺	☺

Construction ou transformation en un bâtiment de service / commerce			

2.8. Outrelouxhe - Rausa

Zonage :



Exigences par zones :

- **<u>Zone de protection 1 :</u>**

  Matériaux : Pierre jaune combinée éventuellement avec d'autres matériaux de couleur jaune [15]

  Toit : Double pente + Noir (ardoise de préférence)

  Tolérance : Toiture plate pour les volumes secondaires

- **<u>Zone de protection 2 :</u>**

  Matériaux : Pierre grise ou jaune combinée éventuellement avec d'autres matériaux de couleur grise ou jaune [16]

  Toit : Double pente + Noir (ardoise de préférence)

  Tolérance : Toiture plate pour les volumes secondaires

[15] Pour le référentiel couleur – cfr. parements déjà autorisé au chapitre 4
[16] Pour le référentiel couleur – cfr. parements déjà autorisé au chapitre 4

Bons exemples :

Exemple	Zone protection 1	Zone protection 2	Zone protection 3
Construction d'une maison unifamiliale de type 4 façades			
	☹	☹	☺
	😐	☺	☺
	☹	☺	☺
	☹	☺	☺
	😐	☺	☺

	☹	☺	☺
	😐	☺	☺
Transformation d'un bâtiment existant en habitation OU rénovation d'une habitation			
	☹	☹	☺
	☹	☺	☺
	☹	☺	☺

	🙂	🙂	🙂
	🙂	🙂	🙂
	🙂	🙂	🙂
Extension d'un bâtiment existant			
	☹	🙂	🙂
	☹	🙂	🙂

	☹	☺	☺
	☹	☺	☺
	☹	☹	☺
	☺	☺	☺
Construction d'un immeuble à appartements			
	☺	☺	☺

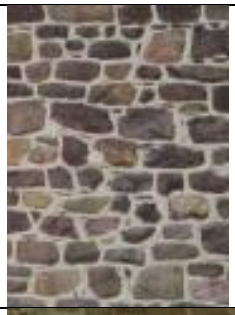
	🙂	🙂	🙂
Construction ou transformation en un bâtiment de service / commerce			
	☹️	🙂	🙂
	🙂	🙂	🙂
	☹️	🙂	🙂

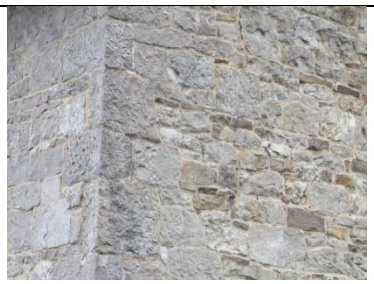
3. Catalogue de parements par catégorie de couleur

3.1. Briques

Exemple bâti	Matériau	Référence
		OLIVIER BRICKS Brugse Abdijmoef
		NELISSEN Gris de Vinalmont

3.2. Pierres

Exemple bâti	Matériau	Référence
		Pierre du diable : pierre poudingue (au Poirier)
		Pierre jaune : pierre de grès ou pierre d'avoine (un peu plus jaune) carrière vallée du hoyoux (rive gauche) et à Ereffe Marchin

		Pierre bleue : pierre calcaire ou petit granit (rive droite – près du tailleur de pierres)(carrière au petit Avins)