



COMMUNE DE GESVES

REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME DE GESVES



octobre 2016

Atelier d'architecture DR(EA)²M sprl
Place Communale 28 - 6230 Pont-à-Celles
T : +32(0)71 84 02 99 • M : info@drea2m.be

DR(EA)²M
DEVELOPPEMENT RECHERCHE ENVIRONNEMENT ENERGIE ARCHITECTURE AMENAGEMENT QUALITE

Maître d'ouvrage :

Commune de GESVES

Chaussée de Gramptinne, 112
5340 Gesves



Auteur de Projet :

Atelier d'architecture DR(EA)²M sprl

Place communale, 28
6230 Pont-à-Celles

Tel: 071/84.02.99- Fax: 071/84.75.90
info@drea2m.be

DR(EA)²M



Wallonie

Avec le soutien de la Wallonie

REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME - PRESCRIPTIONS

Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du 25 mars 2015.

Par ordonnance

Le Directeur général

Le Bourgmestre

Le Collège communal certifie que le présent plan a été déposé à l'examen du public
du 15 avril 2015 au 15 mai 2015

Par le collège

Le Directeur général

Le Bourgmestre

Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du

Par ordonnance

Le Directeur général

Le Bourgmestre

Approuvé par arrêté ministériel du

Le ministre,

Modifications

Date de constitution : octobre 2014

Comité d'accompagnement et CCATM (septembre 2015)

Enquêtes publiques (15 avril au 15 mai) et réunion d'information (le 30 avril 2015)

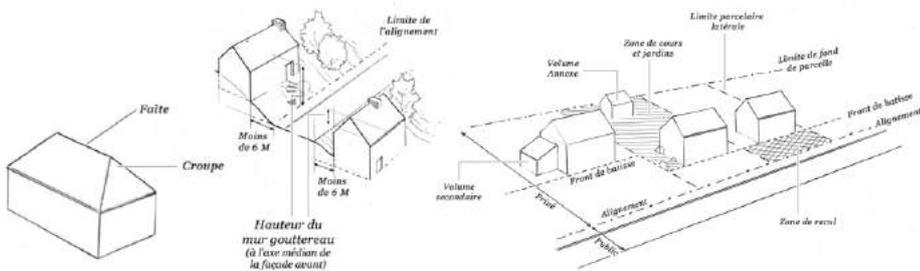
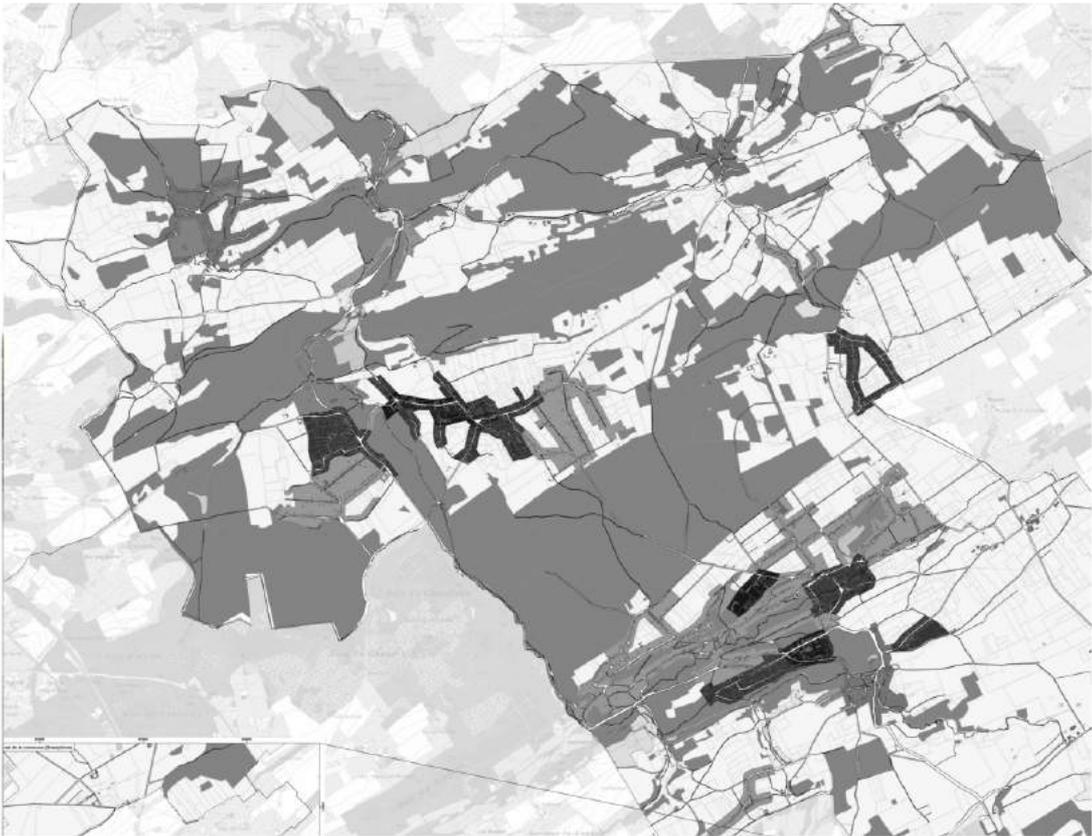
Remarques de la Direction de l'Aménagement Local (octobre 2016)

Partie 0 : INTRODUCTION	5
Préambules.....	7
<i>Rôle et objectifs du RCU</i>	<i>7</i>
<i>Contenu du document</i>	<i>7</i>
<i>Couverture géographique</i>	<i>7</i>
<i>Mode de lecture</i>	<i>8</i>
<i>Assise juridique.....</i>	<i>8</i>
<i>Sanctions</i>	<i>9</i>
<i>Procédure de dérogation</i>	<i>9</i>
<i>Mesures transitoires</i>	<i>10</i>
Contenu d'un dossier de demande de permis d'urbanisme	11
Partie 1 : DEFINITIONS	13
Partie 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL	21
2.1 Prescriptions relatives aux bâtiments de toutes les aires.....	23
2.1.1 <i>Bâtiments d'intérêt patrimonial</i>	<i>23</i>
2.1.2 <i>Logements multiples</i>	<i>25</i>
2.1.3 <i>Plantation et entretien des terrains non bâtis</i>	<i>27</i>
2.1.4 <i>Mitoyenneté</i>	<i>28</i>
2.1.5 <i>Saillie sur l'espace public.....</i>	<i>28</i>
2.1.6 <i>Fossé</i>	<i>28</i>
2.1.7 <i>Implantation en zone réputée inondable</i>	<i>28</i>
2.2 Equipements techniques: capteurs solaires - pompe à chaleur - conditionnement d'air - antennes paraboliques – éoliennes domestiques - citerne eau de pluie	31
2.2.1 <i>Pompes à chaleur - conditionnements d'air</i>	<i>31</i>
2.2.2 <i>Antennes paraboliques</i>	<i>31</i>
2.2.3 <i>Eoliennes</i>	<i>31</i>
2.2.4 <i>Réservoirs à eau de pluie, rétention d'eau</i>	<i>31</i>
2.3 Enseignes et dispositifs de publicité vus depuis l'espace public	33
2.3.1 <i>Publicité et panneaux pour affichage promotionnel commercial sur façades</i>	<i>33</i>
2.3.2 <i>Enseignes (et publicités de marque(s) associées aux enseignes) attachés aux bâtiments ...</i>	<i>34</i>
2.3.3 <i>Enseignes et dispositifs de publicité placés sur poteaux et totems.....</i>	<i>38</i>
2.3.4 <i>Autres dispositifs.....</i>	<i>39</i>
2.4 Division en parcelles - permis d'urbanisation	40
2.5 Voirie et espace public.....	41
Partie 3 : AIRES DIFFERENCIEES	45
3.1 Aire différenciée n°1 - Aire d'habitat villageois de valeur patrimoniale	47
3.2 Aire différenciée n°2 - Aire de centre de village équipé	55
3.3 Aire différenciée n°3 - Aire de quartier villageois	63
3.4 Aire différenciée n°4 – Aire d'habitat résidentiel pavillonnaire	73
3.5 Aire différenciée n°5 - Aire d'habitat dispersé, d'intérêt paysager et naturel	83
3.6 Aire différenciée n°6 - Aire agricole	89
3.7 Aire différenciée n°7- Aire de parc.....	93
3.8 Aire différenciée n°8 - Aire d'espace vert et Aire Naturelle	95
3.9 Aire différenciée n°9 - Aire forestière.....	97
3.10 Aire différenciée n°10 - Aire de carrière et d'activité économique	99
3.11 Aire différenciée n°11 - Aire de loisirs	101
3.12 Aire différenciée n°12 - Aire de services publics et d'équipements communautaires.....	103
Annexe 01 - Méthode de calcul des ombrages	109



COMMUNE DE GESVES

Préambules



Atelier d'architecture DR(EA)²M sprl
Place Communale 28 - 6230 Pont-à-Celles
T : +32(0)71 84 02 99 • M : info@drea2m.be

Préambules

Rôle et objectifs du RCU

Le Règlement Communal d'Urbanisme de Gesves est l'un des outils normatifs destinés à répondre aux enjeux de l'aménagement du territoire à l'échelle communale. Il complète le Schéma de Structure Communal (SSC), instrument d'orientation, d'évolution, de gestion et de programmation du développement territorial à l'échelle de la commune.

Le SSC et le RCU furent réalisés parallèlement (approbation du SSC par le Conseil Communal en séance du 12 décembre 2003, approbation du RCU en séance du 22 mars 2006). Ce présent document est une adaptation et une révision du Règlement Communal d'Urbanisme existant.

Les objectifs du RCU sont multiples. Son application a pour buts premiers d'assurer un cadre de vie de qualité et de valoriser l'image urbanistique de la commune de Gesves. Il tente d'assurer une cohérence des tissus urbains et ruraux par l'homogénéisation des espaces-rue, de perpétuer l'identité culturelle du territoire, de créer des noyaux bâtis et des espaces non-urbanisés de qualité ou encore d'utiliser harmonieusement le sol.

Le RCU est un document de référence apportant des précisions et détails pour toute personne désirant entreprendre des actes et travaux.

Contenu du document

Comme établi par la législation wallonne de l'aménagement du territoire, le document définit les caractéristiques attendues des **éléments construits** (maisons unifamiliales, immeubles d'habitations, bâtiments publics, halles industrielles, bâtiments d'exploitations, antennes GSM, panneaux publicitaires,...). Il donne des prescriptions et indications sur les modes d'implantations, les volumétries, les gabarits, les couleurs,...

Le RCU renseigne également la manière de concevoir et de traiter l'**espace non-bâti** (les abords des constructions, les voiries, les espaces publics,...). Il donne des prescriptions concernant les modes de revêtement, traitement du sol, plantations, parcage des véhicules, enseignes,...

Couverture géographique

L'option de base du présent règlement part du constat qui suit : la qualité urbanistique et architecturale de bon nombre de villages de la commune de Gesves mérite que l'on porte une attention toute particulière à tout ce qui peut venir s'y greffer ou s'y insérer. Toutefois, la rigueur de protection nécessaire à préserver certains ensembles de grande ou de très grande qualité d'homogénéité n'a pas de sens là où préexiste une hétérogénéité manifeste et où ne seraient dès lors pas comprises des impositions générales draconiennes, en hiatus avec le voisinage existant.

Il s'impose donc de définir des mesures réglementaires selon une gradation d'objectifs de qualité qui soit en rapport avec la diversité et la hiérarchie de qualité des sites bâtis et non bâtis que recèle la commune de Gesves, autant qu'avec la variation des priorités de fonctionnement et de développement de chacun de ces périmètres.

C'est pourquoi il a été délimité sur fond cadastral des périmètres homogènes par leurs types morphologiques, où les priorités de la réglementation sont les mêmes.

Conséquemment, l'aire d'habitat a été subdivisée, pour l'application du présent Règlement Communal d'Urbanisme, en plusieurs types d'aires, dites aussi "unités urbanistiques", regroupant des ensembles répondant à une typologie architecturale commune et homogène.

Ont été distinguées les aires différenciées suivantes:

- Aire différenciée n°1 : Aire d'habitat villageois de valeur patrimoniale
- Aire différenciée n°2 : Aire de centres de villages équipés
- Aire différenciée n°3 : Aire de quartier villageois
- Aire différenciée n°4 : Aire d'habitat résidentiel pavillonnaire
- Aire différenciée n°5 : Aire d'habitat dispersé, d'intérêt paysager et naturel
- Aire différenciée n°6 : Aire agricole
- Aire différenciée n°7 : Aire de parc
- Aire différenciée n°8 : Aire d'espace vert et aire naturelle
- Aire différenciée n°9 : Aire forestière
- Aire différenciée n°10 : Aire de carrière et d'activité économique
- Aire différenciée n°11 : Aire de loisirs
- Aire différenciée n°12 : Aire de services publics et équipements communautaires

Mode de lecture

Le présent document se compose de deux grandes parties :

- **La carte des aires différenciées :**
Elle permet de situer une parcelle, un terrain, un bien, sur le territoire communal et de retrouver l'aire différenciée auquel elle/il appartient.
- **La partie écrite accompagnant la carte :**
Outre l'introduction et les définitions, elle contient deux volets essentiels :
 - Les dispositions générales, applicables à l'ensemble du territoire communal (espaces publics, salubrité, enseignes,...) ;
 - Les dispositions particulières à chaque aire différenciée, applicables en fonction de l'aire dans laquelle est implanté le bien (implantation, volumétrie des constructions, choix des matériaux).

Ces deux documents se complètent mutuellement. **Le plan fait foi dans la désignation et la délimitation des aires.**

Toute personne désirant réaliser des travaux est tenue de se référer aux dispositions générales, aux aires différenciées et aux dispositions des divers périmètres couvrant la parcelle, le terrain ou le bien concerné par la demande.

Avant l'introduction d'un permis d'urbanisme ou d'urbanisation pour tout projet de grande dimension ou présentant une situation particulière, il est hautement recommandé de soumettre le projet préalablement à l'avis de l'Administration communale.

Assise juridique

Le Collège communal est chargé de l'application du présent règlement.

Le Collège se réserve le droit, sur base d'un avis motivé, de refuser le permis pour des projets conformes au Règlement Communal d'Urbanisme mais qui seraient contraires aux caractéristiques dominantes du cadre bâti ou non bâti dans lesquels ils sont amenés à s'implanter. Ainsi, un permis introduit pour un projet contraire au bon aménagement des lieux, dans l'impossibilité d'assurer une disponibilité suffisante en stationnement, provoquant une imperméabilisation excessive dans une zone sujette à inondation ou créant des nuisances environnementales (liste non exhaustive) est, sur base d'un avis motivé, susceptible d'être refusé par le Collège.

Il peut toujours subordonner les autorisations à toutes les conditions d'hygiène, de sécurité et d'esthétique qu'il juge nécessaires.

Pour les actes et travaux situés dans un périmètre concerné par un permis d'urbanisation, permis de lotir ou plan communal d'aménagement (PCA) ou autre plan d'aménagement, les règles de ces

derniers sont d'application. Toutefois si ces règles sont laconiques, voire inexistantes et/ou que certaines dispositions du présent document s'avèrent complémentaires à celles-là, elles doivent s'appliquer. D'autre part, les dérogations aux règles de ces périmètres seront motivées en fonction du présent document.

Tout plan communal (ou instrument équivalent) d'aménagement à venir se conformera, au moins, aux dispositions du présent RCU.

Le RCU est d'application lorsqu'il existe un plan d'alignement mais les alignements déterminés par le plan doivent être respectés.

Le présent règlement ne peut se substituer aux autres dispositions légales et réglementaires portant sur l'organisation du territoire. De fait, chacun est invité à vérifier si, en plus de se conformer au présent règlement, il respecte également les autres dispositions légales applicables au moment de l'introduction du permis (ou de l'exécution des travaux si ceux-ci ne nécessitent pas de permis d'urbanisation) telles que :

- Plan de secteur
- Code de l'aménagement du territoire (procédures, composition des dossiers, recherche et constatation des infractions, ...)
- Le schéma de structure communal (densités)
- Code de la démocratie locale (constructions menaçant ruine,...)
- Code du logement (salubrité des logements, niveau d'équipement,...)
- Code civil (prise de vue, mitoyen, prescriptions, servitudes,...)
- Code rural (distance des plantations)
- Code de l'environnement (gestion des eaux, information du public,...)
- Législation en matière d'énergie (isolation thermique et ventilation,...)
- Législation relative à la lutte contre le bruit (MB 14.09.73)
- Législation en matière de prévention risque d'incendie
- Circulaire ministérielle relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement (M.B. 10.02.2009)
- Décret du 11 mars 1999 et ses AGW (permis d'environnement, permis unique,...)
- Règlements communaux de police administrative (construction et entretien des trottoirs, creusement et remblai des tranchées, commodité de passage sur la voie publique,...)
- Règlements généraux d'urbanisme (accessibilité des personnes à mobilité réduite, enseignes et dispositifs de publicité,...)
- Règlement général sur les bâtisses en site rural.

Disposer d'un RCU est une des conditions qu'une commune doit remplir pour bénéficier du régime de la décentralisation en matière d'aménagement du territoire, les trois autres conditions étant l'existence d'un plan de secteur, d'un schéma de structure communal et d'une Commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM).

Le RCU peut déroger aux prescriptions existantes en matière de grande voirie moyennant due motivation.

Sanctions

Le non-respect du présent règlement entraîne l'application des sanctions prévues dans la législation wallonne d'aménagement du territoire.

Procédure de dérogation

A titre exceptionnel et avec l'avis du Fonctionnaire délégué, en raison de circonstances urbanistiques locales ou en fonction d'éléments du programme architectural qui doivent être spécifiées, il peut être dérogé au présent règlement communal d'urbanisme sur proposition

motivée du Collège communal qui indique en quoi les dispositions essentielles du RCU ne sont pas compromises.

Aucune dérogation ne peut revêtir un caractère de portée générale; elle est toujours limitée au seul objet de la demande de permis.

En cas d'évolution de la législation, il convient bien entendu de se référer au texte en vigueur au moment de l'introduction du permis.

Mesures transitoires

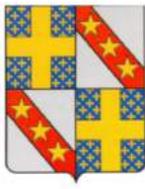
Les demandes de permis (permis d'urbanisme, permis d'urbanisation, permis unique) dont l'accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du présent règlement peuvent poursuivre leur instruction selon les dispositions précédentes (RCU de 2006). Toutefois, les demandes de dérogation à cet ancien règlement devront tenir compte des objectifs du nouveau règlement et, dans la mesure du possible, le respecter.

Contenu d'un dossier de demande de permis d'urbanisme

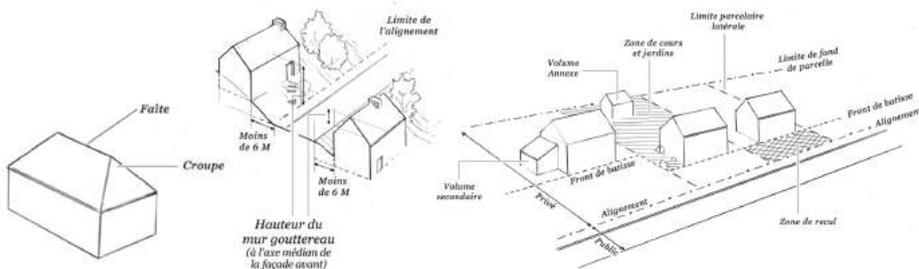
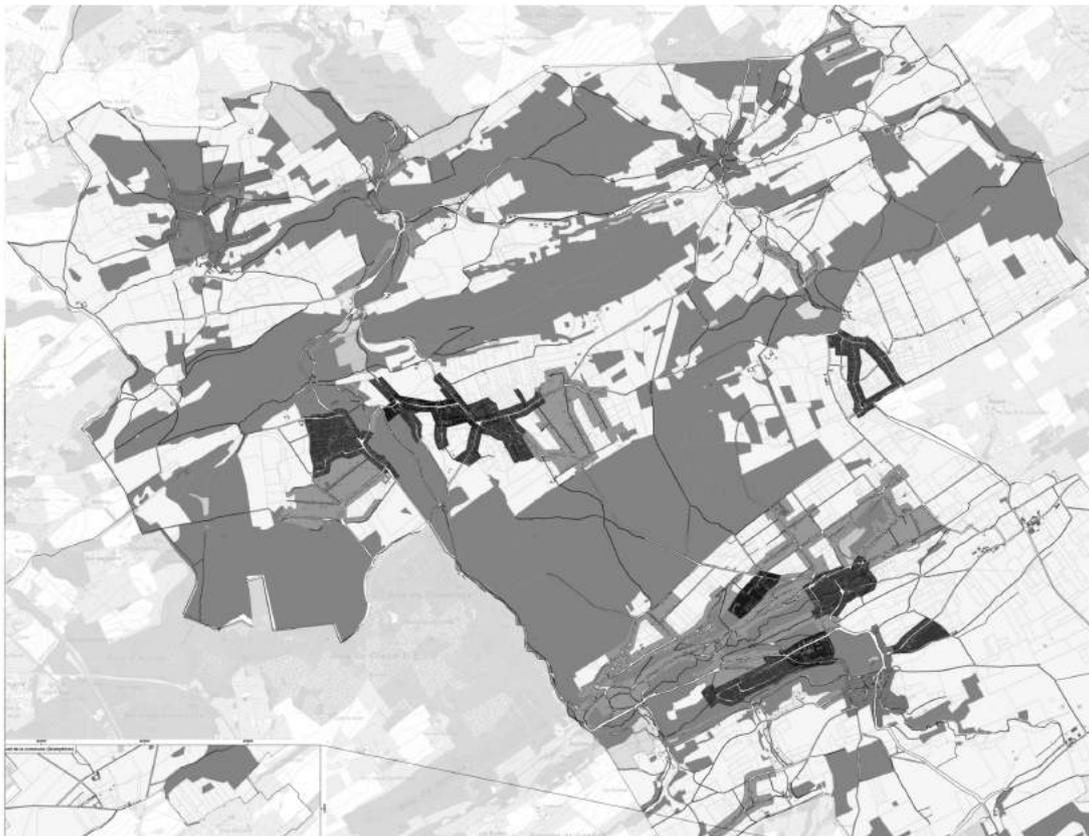
Outre ce qui est prévu dans la codification wallonne du territoire, le présent règlement prévoit la fourniture de certains documents complémentaires :

AD¹	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Lorsque les actes et travaux nécessitent le concours d'un architecte, une simulation par photomontage ou perspective d'ambiance de l'impact de la nouvelle construction dans le paysage (bâti et/ou non bâti) et un levé précis (hauteur du faîte, hauteur des murs gouttereaux, longueur des façades, précision de l'ordre de 0,1 m) des gabarits des immeubles voisins (immeubles établis sur les parcelles mitoyennes et faisant face à la parcelle sur laquelle porte la demande) et des niveaux du terrain.	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
L'indication, dans le plan d'implantation, des éventuelles lignes de crête et de rupture de pente (échelle 1/500 ^{ème}) dressant le contexte urbanistique et paysager.				X	X	X						
Une note relative à l'ensoleillement en juin sur les jardins ou les terrasses des propriétés voisines	X	X	X									
Un accord de principe de la Division de la Nature et des Forêts (SPW-DGO3/DNF).							X	X	X			
Une analyse du site et un plan décennal de programmation de l'exploitation agricole ou de loisirs.						X						
Fiche technique pour tout équipement technique susceptible de produire du bruit (conditionnement d'air, pompe à chaleur, ...)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

¹ AD : Aire différenciée



Définitions



Les définitions ci-après doivent permettre une compréhension plus facile du texte du présent règlement et éviter les divergences d'intégration.

1.1.1.1 ABRI DE JARDIN

Petit bâtiment fermé destiné à protéger et entreposer le mobilier de jardin et le matériel de jardinage.

1.1.1.2 AIRE DIFFERENCIEE

Surface du territoire communal tracée sur la carte des aires différenciées et à laquelle est applicable une réglementation particulière définie ci-après.

Les aires différenciées reprennent et précisent le découpage des zones d'affectation réglementaire du plan de secteur, conformément au schéma de structure.

1.1.1.3 ALIGNEMENT DE VOIRIE

Limite séparative entre le domaine public et le domaine privé (à ne pas confondre avec le « front de bâtisse », défini par ailleurs).

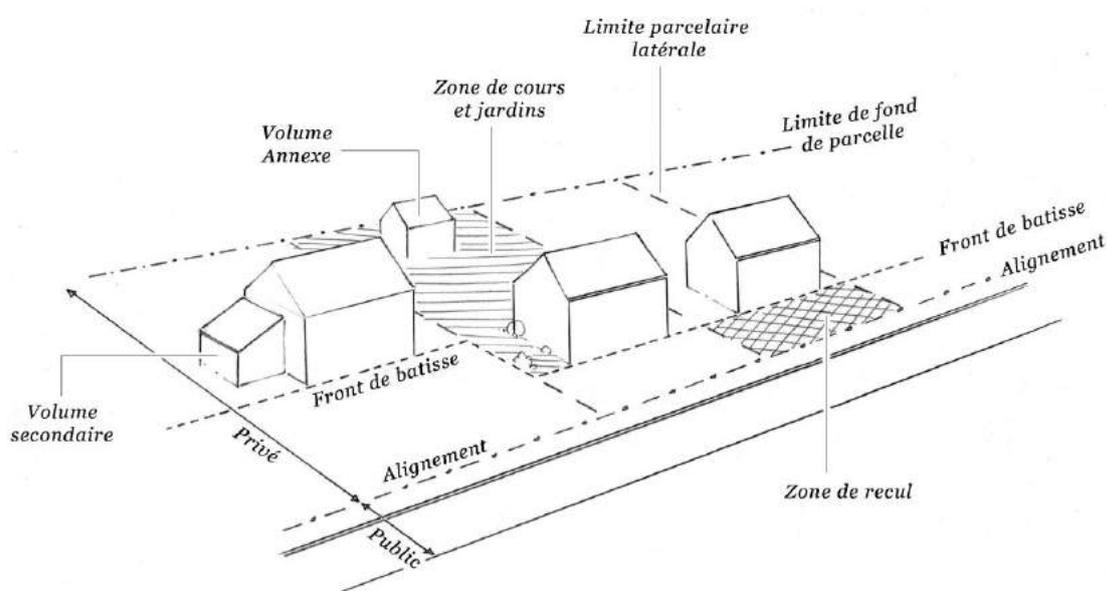


Figure 1

1.1.1.4 ANGLE DE PENTE DE TOITURE

Angle formé par l'horizontale et le versant de toiture.

1.1.1.5 AUVENT

Petite toiture fixe en surplomb, horizontale ou en pente, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre ou d'une vitrine et originellement destinée à protéger de la pluie.

1.1.1.6 CAR-PORT

Volume secondaire ou volume annexe couvert mais non fermé destiné à abriter des véhicules (sauf camions).

1.1.1.7 BADIGEON / ENDUIT / CREPI

Couche de finition appliquée sur la maçonnerie des façades. Elle peut être de différentes teintes (peint ou teinté dans la masse) et de différentes textures.

1.1.1.8 BAIE

Ouverture dans un mur destinée à éclairer, à donner des vues vers l'extérieur, à aérer ou à permettre le passage à travers le mur.

1.1.1.9 CHEVALET

Dispositif destiné à supporter une publicité ou une enseigne, posé sur le sol ou pouvant être déplacé

1.1.1.10 CONSTRUCTION

Installation fixe, même en matériaux non durables, qui est incorporée au sol, ancrée à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destinée à rester en place alors même qu'elle peut être démontée ou déplacée.

1.1.1.11 CROUPE

Versant de toiture, généralement triangulaire, réunissant à leur extrémité les longs-pans de certains toits allongés.

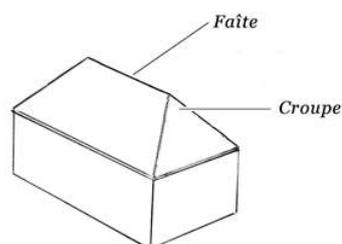


Figure 2

1.1.1.12 CROUPETTE

Pan de toiture triangulaire qui réunit les deux versants principaux d'un toit et dont la base ne descend pas en pignon jusqu'au niveau des murs gouttereaux, contrairement à la croupe.

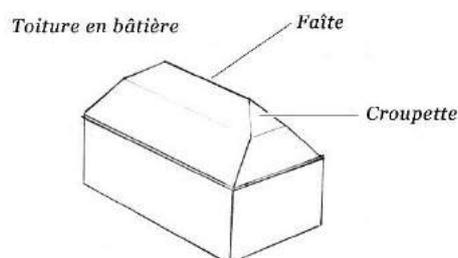


Figure 3

1.1.1.13 ESPACE-RUE

Espace de perception visuelle comprenant l'ensemble des éléments qui clôturent l'espace public (maisons, murs, haies, clôtures...).

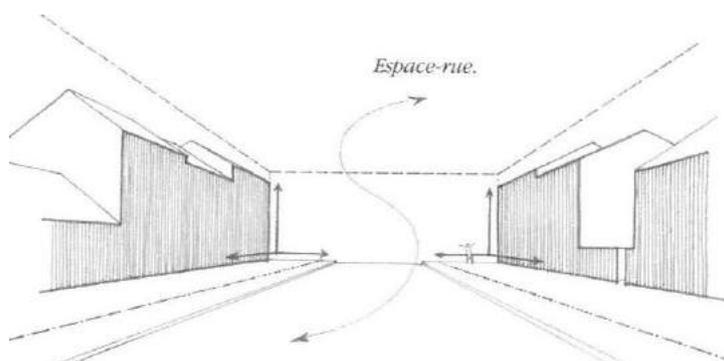


Figure 4: représentation du concept de l'espace rue (source : Guide d'urbanisme pour la Wallonie)

1.1.1.14 EMPRISE

Surface délimitée par la projection horizontale du volume considéré.

1.1.1.15 FAÇADE(S) A RUE

Ensemble des murs d'un même volume orientés vers le domaine public

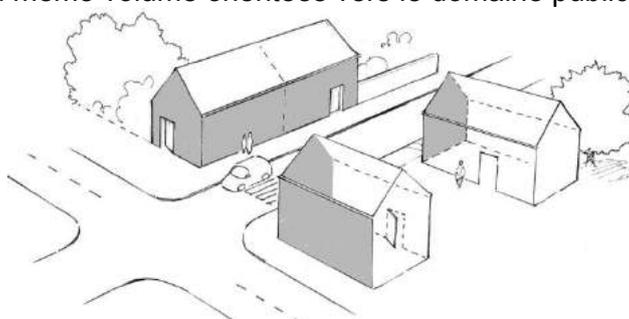


Figure 5

1.1.1.16 FAITE

Arrête supérieure d'une toiture.

1.1.1.17 FRONT DE BATISSE

Plan vertical dans lequel s'inscrit la façade à rue d'un ensemble de constructions principales établies du même côté de la voirie.

1.1.1.18 MUR GOUTTEREAU

Mur situé sous la rive d'égout (sous gouttière ou sous corniche).

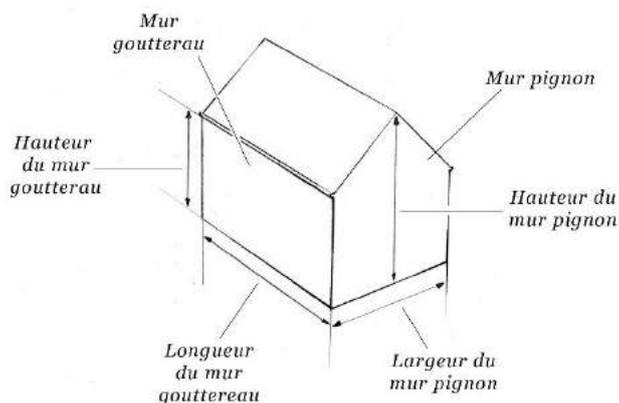
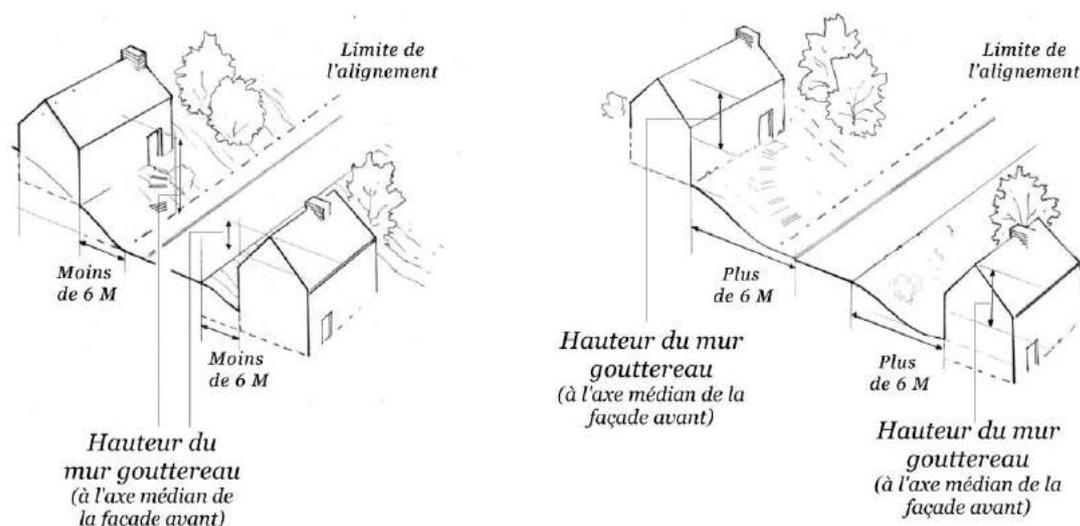


Figure 6

1.1.1.19 HAUTEUR DU MUR GOUTTEREAU OU HAUTEUR SOUS GOUTTIERE OU SOUS CORNICHE

Mesure moyenne de la distance verticale (hauteur) depuis le bas de la gouttière (ou de la corniche) jusqu'au niveau du terrain naturel. Si le volume est implanté à moins de 6 m de l'alignement, la hauteur est mesurée à l'axe médian vertical de la façade, depuis le bas de la gouttière jusqu'au niveau du trottoir.



Figures 7 et 8

1.1.1.20 HAUTEUR DU PIGNON OU DE FAÏTE

Mesure moyenne de la distance verticale (hauteur) depuis le faîte jusqu'au niveau du terrain naturel. Si le volume est implanté à moins de 6 m de l'alignement, la hauteur est mesurée à l'axe médian vertical de la façade, depuis le bas de la gouttière jusqu'au niveau du trottoir.

1.1.1.21 IMPOSTE DE PORTE

Partie supérieure indépendante fixe ou ouvrante d'une porte, permettant souvent de laisser passer de la lumière.

1.1.1.22 LARGEUR DU PIGNON - PROFONDEUR

Mesure de la distance horizontale entre les deux arêtes d'angle du pignon.

1.1.1.23 LIMITE DE FOND DE PARCELLE

Limite d'une parcelle n'ayant pas de point commun avec l'alignement.

1.1.1.24 LIMITE PARCELLAIRE LATÉRALE

Limite d'une parcelle ayant un point commun avec l'alignement.

1.1.1.25 LIMITE MITOYENNE

Limite contiguë à deux propriétés et sur laquelle peut être bâti un mur mitoyen.

1.1.1.26 LONGUEUR DU MUR GOUTTEREAU - LARGEUR

Mesure de la distance horizontale entre les deux arêtes d'angle du mur gouttereau.

1.1.1.27 PARCELLES EN CONTRE-HAUT OU EN CONTREBAS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Lorsque la différence de niveaux entre le profil du terrain dans l'axe médian de la zone à bâtir et le profil en long correspondant de la voirie est supérieure à un mètre.

1.1.1.28 PIGNON

Élévation perpendiculaire aux murs gouttereaux. Le pignon est couronné par un triangle servant d'appui aux versants de toiture.

1.1.1.29 RIVE COSTIERE

Frange latérale de la toiture.

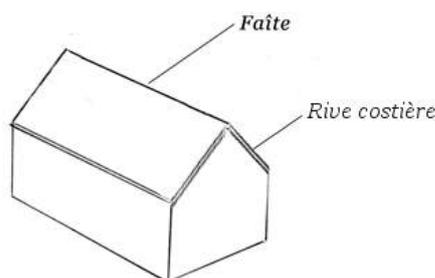


Figure 9

1.1.1.30 SAILLIE

Chacune des parties en avancée sur le nu d'un mur, d'une façade (exemple : un balcon, une oriel²,...).

1.1.1.31 TOITURE PLATE

Toiture présentant une pente de moins de 5° mesurée sur l'horizontale ou avec acrotères horizontaux (relevés des façades en périphérie de la toiture terminés suivant une horizontale).

1.1.1.32 VERANDA

Pièce ou galerie à vivre accolée au volume principal dont l'ensemble des parois extérieures (non accolées à une limite mitoyenne) toiture y comprise, est nettement vitré.

1.1.1.33 VOLUME

Élément de base d'une construction présentant une continuité de toiture, sans discontinuité significative dans les toitures ou les façades.

1.1.1.34 VOLUME PRINCIPAL

Volume le plus grand de par sa surface au sol. Il sert de référence à l'agencement des autres volumes au sein des zones résidentielles. Un ensemble immobilier peut comporter plusieurs volumes principaux distincts d'importance semblable.

² Balcon fermé

1.1.1.35 VOLUME SECONDAIRE

Volume attenant ou articulé au volume principal. Ses caractéristiques géométriques (hauteur sous corniche, hauteur du faîtage, largeur et profondeur) sont inférieures au volume principal.

Les excroissances éventuelles telles perron, auvent, loggia, balcons de moins de 2 m de profondeur constituent des saillies. Au-delà de 2 m de profondeur, elles constituent des volumes secondaires. Une véranda contiguë à un volume principal est considérée comme un volume secondaire. Les volumes secondaires ne comportent pas d'excroissances tels que des auvents, loggias ou saillies diverses.

1.1.1.36 VOLUME ANNEXE

Volume attenant ni à la construction principale ni à une construction secondaire. Il présente des dimensions inférieures à celles de la construction principale.

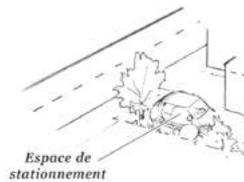
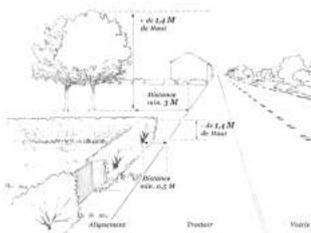
1.1.1.37 ZONE DE REcul

Zone comprise entre l'alignement et le front de bâtisse.



COMMUNE DE GESVES

Dispositions communes à l'ensemble du territoire communal



Atelier d'architecture DR(EA)²M sprl

Place Communale 28 - 6230 Pont-à-Celles

T : +32(0)71 84 02 99 · M : info@drea2m.be

2.1 Prescriptions relatives aux bâtiments de toutes les aires

2.1.1 Bâtiments d'intérêt patrimonial

On entend par bâtiment d' « intérêt patrimonial » :

- tous les biens immobiliers classés ou faisant l'objet d'une procédure de classement (en vertu de la codification wallonne du territoire);
- tous les biens immobiliers compris dans une zone de protection (en vertu de la codification wallonne du territoire);
- tous les biens immobiliers repris à l'inventaire du patrimoine monumental de la Belgique, 5-1 Namur, arrondissement de Namur, Commune de Gesves (dernière version) ;

Pour tous les bâtiments concernés par ce statut, on est particulièrement attentif au respect ou au renforcement des caractéristiques qui ont conduit à leur reconnaissance en tant que bien d'intérêt patrimonial.

2.1.1.1 REFECTION DE TOITURE

Toute réfection de la toiture se fait obligatoirement à l'identique.

Ce qui signifie que sont interdits :

- toute modification de la pente originelle de la toiture sauf restauration d'une situation antérieure d'une toiture modifiée, pour autant que puis être attestée cette situation antérieure ;
- toute suppression de croupes, croupettes, brisis existants ;
- tout changement de matériau ou de coloris de couverture.

Il est cependant admis que le format originel des ardoises ou des tuiles soit remplacé par les formats rectangulaires plus économiques du moment en ardoise naturelle ou artificielle, de ton gris uniquement avec pureau maximum de 32 cm X 18 cm ou de tuile noire ou gris foncé uniquement.

Les nouvelles prises de lumière en toiture se feront uniquement par des lucarnes rampantes (dans le plan de la toiture – type Velux) de superficie unitaire de maximum 1,2 m² et de proportions verticales (qui pourront cependant être jumelées). La surface cumulée par versant des fenêtres de toiture ne pourra en aucun cas dépasser 1/20e de la surface du versant.

Les rives et corniches respecteront strictement les méthodes traditionnelles de réalisation. Les rives seront réalisées exclusivement en ardoises naturelles ou artificielles ou avec une tuile de rive, de 15 cm de largeur maximale, selon un des trois modes suivants :

- au ras de la maçonnerie du pignon, clouées sur un chevron encastré dans la maçonnerie,
- clouées sur une volige fixée à la toiture, contre le mur pignon ;
- en dépassant de 5 cm maximum, clouées sur un chevron de 5 x 6 cm maximum fixé à la toiture exclusivement pour l'ardoise.

La couverture de tuile s'arrêtant au ras du pignon sans débordement fait partie des dispositifs traditionnels, dans ce cas la maçonnerie doit comporter la finition requise du mur.

Les corniches en pierre, en bois massif ou en composition de briques sont conservées là où elles existent.

Un dispositif très fréquent de gouttière et rive d'égout est le bac d'égout en zinc moulé dans une menuiserie de bois et formant corniche au mur gouttereau. Ce système est à conserver là où il existe.

On veille cependant à peindre la menuiserie dans une tonalité foncée, d'un coloris en harmonie avec la façade et les tonalités des autres menuiseries.

A défaut, on peut :

- soit restituer une corniche en pierre de taille ou en assemblage de briques,
- soit remplacer le dispositif de la corniche par une volige sous-gouttière qui sera :
 - soit clouée en bout des chevrons et ce verticalement, dépassant du plan de la façade de 12 cm maximum et revêtue d'une ardoise de corniche de 15 cm à 20 cm maximum ;
 - soit moulurée (par exemple en doucine à l'ancienne) et clouée perpendiculairement au chevron et fermant le vide contre la façade.

Les cheminées, doivent être conservées le plus près possible du faîtage qu'elles dépassent de + 50 cm pour des raisons techniques de bon tirage.

Toute nouvelle cheminée reprend ces caractéristiques.

En tout état de cause une souche de cheminée ne peut dépasser le plan de la toiture de plus de 1,5 m mesurés du côté aval.

Les cheminées anciennes en bon état, sont conservées comme telles. Si leur état de dégradation nécessite une réfection ou un remplacement, elles peuvent être bardées selon la même couleur que la couverture.

2.1.1.2 MATERIAUX DE FAÇADE

Le même type de parement est utilisé pour l'ensemble des élévations. La pose d'un enduit ou d'un crépi n'est pas autorisée.

2.1.1.3 PERCEMENTS ET ENCADREMENTS

Les percements et leurs encadrements de pierre de taille ou plus récemment en brique constituent la spécificité des façades des maisons rurales traditionnelles : à ce titre les formes et dimensions des percements, de même que l'encadrement doivent être intégralement conservés.

Si la réaffectation du bâtiment ou sa réorganisation intérieure implique de nouveaux percements, ceux-ci devront entrer dans une composition respectant la logique d'ordonnancement des percements existants, soit :

- conserver la caractéristique d'un rapport entre pleins / vides qui respecte la "massivité" de la façade,
- faire en sorte que les percements nouveaux (tout ou partie des) reprennent les dimensions des percements existants,
- et/ou que ceux-ci conservent en tout cas la verticalité caractéristique des percements anciens.

On tendra dans toute la mesure du possible à conserver tous les percements existants dans leurs formes et positions originelles qui permettent une bonne lisibilité de l'origine de la maison, même si la menuiserie peut occulter ou ajuster l'ouverture de manière adéquate à sa nouvelle fonction.

En cas d'encadrements de pierre calcaire défectueux ou de mauvaise qualité, on privilégiera en premier lieu la rénovation par une pierre calcaire à patine blanchâtre, secondairement on pourra les remplacer par un encadrement de brique, système plus tardif mais fréquent, pour autant que l'on choisisse format et tonalité adéquats.

Dans certains cas, le béton architectonique pourrait être substitué au calcaire de manière discrète.

2.1.1.4 REMPLACEMENT DE LA MENUISERIE EXTERIEURE.

La restauration à l'identique de la menuiserie en place s'impose pour des bâtiments inscrits sur la liste des bâtiments remarquables.

Pour les autres bâtiments intégrés en zone de protection, le remplacement de la menuiserie extérieure de fenêtres devra se faire selon un des principes ci-après énoncés :

COMPOSITION DU CHASSIS

La composition du châssis de remplacement doit s'inspirer des divisions originelles et les reprendre dans toute la mesure du possible.

Le simple châssis à un seul ouvrant-tombant peut cependant être admis pour autant que la fenêtre ne dépasse pas la superficie de 1,5 m² de mesure jour.

Le format de la division élémentaire doit être en rapport avec la taille des fenêtres, il est toujours de proportions verticales mais proche du carré.

On évite les "croisillons" postiches appliqués ou noyés dans le double vitrage isolant, ou encore les petites divisions non régionales.

MATERIAUX ET COULEURS

Sont autorisés :

- tous bois indigènes ou exotiques
 - peints en blanc (selon la méthode la plus traditionnelle),
 - de ton naturel (imprégnation ou vernis de protection),
 - de ton brou de noix (appellation commerciale "noyer" = marron),
 - d'une couleur de préférence claire en harmonie avec les matériaux de parement ;
- les châssis en PVC et en aluminium à coupure thermique ou aluminium sur bois, exclusivement de ton blanc ou de tonalité de préférence claire en harmonie avec celle de la façade ; l'aluminium naturel est interdit.

Dans ces cas, on est attentif à choisir des profils de dormants et d'ouvrants les plus fins possibles pour conserver la finesse et la légèreté des châssis traditionnels.

Les portes sont exclusivement en bois massif ou en châssis vitrés comme les fenêtres, à défaut elles seront de tons foncés (pour éviter les grandes surfaces de couleurs claires) : portes de garage ou de grange seront revêtues de bois massif, ou peintes de tons foncés.

Les portes de granges traditionnelles doivent conserver leur encadrement en pierre de taille et recevoir une menuiserie composée (partiellement vitrée là où, et si nécessaire) gardant intact l'ensemble "porte de grange".

Dans tous les cas la tonalité du châssis est en harmonie avec celle de la maçonnerie apparente.

2.1.1.5 ADJONCTION DE VOLUME(S) SECONDAIRE(S).

Les volumes secondaires, adossés nettement à un des pignons du volume principal, doivent s'harmoniser tout particulièrement à la construction existante et respecter les mêmes règles que celles applicables aux transformations.

2.1.2 Logements multiples

DEPOT TEMPORAIRE DES DECHETS MENAGERS – LOCAL POUBELLES

Pour les immeubles divisés en appartements et/ou studios, un local commun ou privatif doit être prévu pour le stockage du tri sélectif et des déchets en attente de collectes. Le local et ses accès sont dimensionnés pour permettre la manipulation des conteneurs à poubelles (leur taille est fonction du type de logement). Au minimum un accès vers l'extérieur doit être prévu.

Ce local peut être :

- soit intégré au bâtiment à l'intérieur du bâtiment principal ou de ses annexes,
- soit être un volume secondaire ou annexe spécifique. Dans ce cas, il doit être implanté sur le terrain privé et respecte les règles en matière de volumes secondaires/annexes liées aux aires différenciées.

LOCAL DE RANGEMENT PRIVATIF

Chaque logement dispose d'un local de rangement privatif de minimum 3 m² nets par studio et 6 m² nets par appartement.

LOCAL OU ESPACE POUR VEHICULES DEUX-ROUES NON MOTORISES

Lors de toute construction ou transformation d'un immeuble de logements multiples, il y a lieu d'intégrer un ou plusieurs local(aux) ou espace(s) extérieur(s) couvert(s) destiné(s) à l'entreposage des véhicules deux roues non-motorisés. Il(s) est(sont) dimensionné(s) pour recevoir un nombre de véhicules à deux roues non motorisés en relation avec le nombre de logements (les chiffres sont définis au point « *emplacement vélo* »).

Il(s) est(sont) sécurisé(s), disponible(s) et aisément accessible(s) pour l'ensemble des habitants de l'immeuble.

ACCES SEPARATIF

Pour les programmes mixtes (commerce + logement,...) un accès distinct à partir de la voie publique, aisé et libre de tout obstacle est prévu pour chaque fonction.

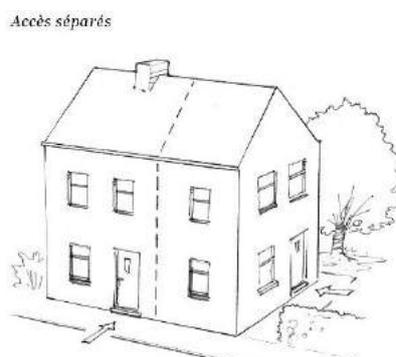


Figure 10

DIVISION DE LOGEMENT

La division d'un logement en plusieurs logements distincts ne peut amener une déstructuration de la composition de la façade, en particulier au niveau des baies, des châssis et des fenêtres. Les façades doivent respecter les prescriptions relatives à l'aire dans lequel se trouve le bien dont la division est envisagée/sollicitée.

HABITABILITE LIEE A UNE DIVISION DE LOGEMENT

Les logements issus de la division d'un immeuble doivent répondre à des critères de qualité : salubrité, confort et sécurité.

Lorsque la superficie totale des niveaux habitables (rez + étages) situés dans le volume principal et volumes secondaires (hors caves, annexes, garage et combles non aménagés), est inférieure à 110 m² bruts (= murs compris), toute division en plusieurs logements est interdite.

Lorsque le volume principal et volume secondaire (hors caves, annexes, garage et combles non aménagés supérieurs) présentent une superficie totale de niveaux habitables supérieure ou égale à 110 m² bruts (= murs compris), la division peut être envisagée sur base des éléments suivants :

- un seul logement au rez-de-chaussée sauf si la superficie du rez est supérieure 70 m² bruts. Ce logement sera en relation avec la cour et/ou le jardin ;
- aucun appartement (= logement composé de plusieurs pièces où séjour/cuisine sont séparés de la (des) chambre(s)) n'aura une superficie inférieure à 50 m² bruts ; aucun studio (= logement composé d'une seule pièce principale séjour/chambre et de pièces accessoires, cuisine/salle de bains) n'aura une superficie inférieure à 32 m² bruts.

Il est interdit :

- de créer un logement en sous-sol sauf situation particulière liée au relief ;

L'éclairage et la ventilation des pièces de vie (séjour, cuisine, salle à manger, chambre) doit se faire de manière naturelle et directe. Une pièce de vie au moins doit bénéficier de minimum une prise de vue non zénithale et dégagée vers l'extérieur.

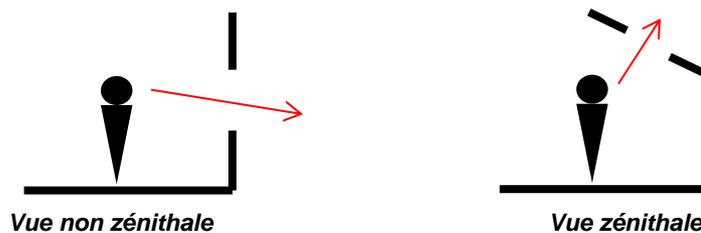


Figure 11

2.1.3 Plantation et entretien des terrains non bâtis

Les essences à utiliser pour les plantations sont choisies parmi les espèces indigènes et feuillues.

Les distances pour les plantations sont définies par rapport aux :

- limites mitoyennes (arrières et latérale)
 - pour les haies : 50 cm de la limite ou à mitoyenneté en cas d'accord écrit entre les deux propriétaires ;
 - pour les plantations de moins de 2 m à l'âge adulte : 50 cm minimum de la limite ;
 - pour les plantations de plus de 2 m à l'âge adulte : 2 m minimum de la limite ;
 - pour les arbres palissés : moins de 50 cm d'une limite mitoyenne à condition de respecter les hauteurs ci-avant.
- alignement de voirie
 - pour les plantations de moins de 1,40 m à l'âge adulte : 50 cm minimum de la limite physique de la voirie ;
 - pour les plantations de plus de 1,40 m à l'âge adulte : 3 m minimum de la limite physique de la voirie.
- construction sur propriété voisine
 - pour les plantations de plus de 2 m à l'âge adulte : 8 m minimum de la construction.

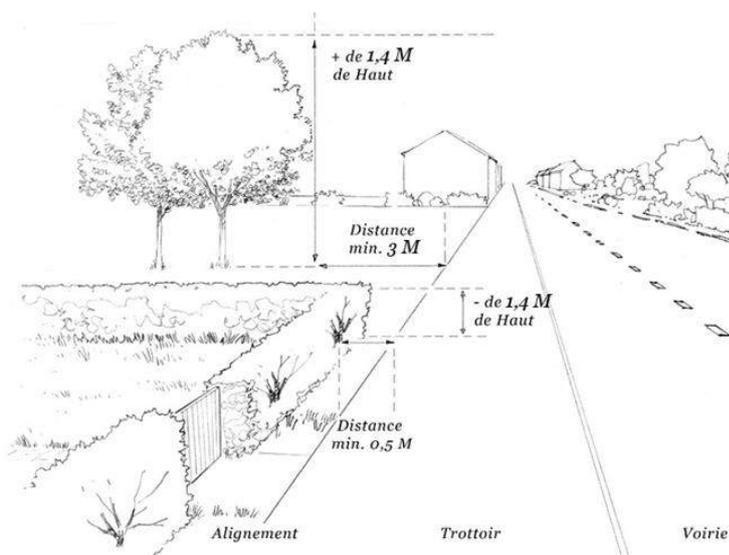


Figure 12

2.1.4 **Mitoyenneté**

Un pignon aveugle en attente de construction voisine pendant plus d'un an après la fin des travaux est revêtu d'un parement autorisé. Il ne peut en aucun cas être support d'enseigne ou de dispositif de publicité.

2.1.5 **Saillie sur l'espace public**

Aucune partie de la bâtisse ne s'appuie sur le revêtement du trottoir.

Une saillie de 10 cm maximum sur l'alignement est tolérée.

Quand le front de bâtisse d'une construction est implanté sur l'alignement, pour des raisons de sécurité sur l'espace public, aucune porte extérieure ni fenêtre ne peut s'ouvrir en projection vers l'extérieur.

2.1.6 **Fossé**

Un fossé non mitoyen doit être creusé à une distance de la propriété voisine égale à la moitié de la profondeur de ce fossé. La distance est de toute la profondeur si le fossé est construit contre une terre labourable ou contre un terrain en pente moyenne de plus de 15%.

2.1.7 **Implantation en zone réputée inondable**

La délimitation des zones inondables a été réalisée à partir de l'examen des crues du passé et récentes. Les zones d'aléas d'inondations sont visibles via le portail cartographique officiel de la Wallonie.

Toute demande de permis en périmètre de zone inondable doit faire l'objet d'un avis du SPW ou du STP.

En absence d'une autre législation plus contraignante, les prescriptions suivantes sont d'application :

2.1.7.1 EN RISQUE ELEVE

Il est interdit de :

- modifier le relief du sol ;
- urbaniser, construire, reconstruire, utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes³ ou caravanes résidentielles ;
- utiliser habituellement d'un terrain pour :
 - le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrilles, de matériaux ou de déchets ;
 - le placement d'une ou plusieurs installations mobiles, telles que roulottes, caravanes routières, véhicules désaffectés et tentes sur des terrains ne relevant pas d'établissements d'hébergement touristique ou de terrains de caravanage ;
 - le placement d'une ou plusieurs installations mobiles, telles que roulottes, caravanes routières, véhicules désaffectés et tentes implantés dans un établissement d'hébergement touristique ou terrain de caravanage du 15 novembre au 15 mars sauf pour les campeurs de passage ;
- placer une citerne à combustible aérienne ou enfouie ;
- entreposer des produits dangereux et polluants tels que des engrais et des pesticides ;
- installer des ouvrages obstacles de toute nature pouvant modifier l'écoulement d'une crue ;

En **zones destinées à l'urbanisation en bâti discontinu & zones non destinées à l'urbanisation** : il est possible de transformer⁴ une installation fixe ou diviser un logement pour autant que :

- la hauteur de tout niveau fonctionnel soit supérieure ou égale à 1,30m par rapport à la cote la plus élevée du terrain naturel au droit de la zone d'implantation de la construction ;
- tout niveau situé sous le niveau fonctionnel le plus bas soit un niveau inondable ;
- tout niveau inondable dispose d'un accès direct, intérieur ou extérieur à l'installation fixe, à un niveau fonctionnel.

En **zones destinées à l'urbanisation en bâti continu** : il est possible de construire, reconstruire, transformer⁵ une installation fixe ou diviser un logement pour autant que :

- la cote de tout niveau fonctionnel soit supérieure d'au moins 1,30 m par rapport à la cote la plus élevée du terrain naturel au droit de la zone d'implantation de la construction ;
- tout niveau situé sous le niveau fonctionnel le plus bas soit un niveau inondable ;
- tout niveau inondable dispose d'un accès direct, intérieur ou extérieur à l'installation fixe, à un niveau fonctionnel.

2.1.7.2 RISQUE MOYEN

Il est interdit de :

- modifier le relief du sol ;
- utiliser un terrain pour le placement d'une ou plusieurs installations fixes ou caravanes résidentielles ;
- utiliser habituellement un terrain pour :
 - le dépôt d'un ou plusieurs véhicules usagés, de mitrilles, de matériaux ou de déchets ;
 - le placement d'une ou plusieurs installations mobiles, telles que roulottes, caravanes routières, véhicules désaffectés et tentes sur des terrains ne relevant pas d'établissements d'hébergement touristique ou terrains de caravanage ;
- placer une citerne à combustible aérienne ou enfouie ;
- entreposer des produits dangereux et polluants tels que des engrais et des pesticides ;
- installer des ouvrages obstacles de toute nature pouvant modifier l'écoulement d'une crue.

³ Au sens du code régional de l'aménagement du territoire

⁴ Au sens du code régional de l'aménagement du territoire

⁵ Au sens du code régional de l'aménagement du territoire

En **zones destinées à l'urbanisation en bâti discontinu et continu & zones non destinées à l'urbanisation** : il est envisageable de construire, reconstruire, transformer⁶ une installation fixe ou diviser un logement pour autant que :

- la cote de tout niveau fonctionnel soit supérieure d'au moins 0,80 m par rapport à la cote la plus élevée du terrain naturel au droit de la zone d'implantation de la construction ;
- tout niveau situé sous le niveau fonctionnel le plus bas soit un niveau inondable ;
- tout niveau inondable dispose d'un accès direct, intérieur ou extérieur à l'installation fixe, à un niveau fonctionnel.

2.1.7.3 RISQUE FAIBLE

Il est interdit de :

- modifier le relief du sol ;
- placer une citerne à combustible aérienne ou enfouie ;
- entreposer des produits dangereux et polluants tels que des engrais et des pesticides ;
- construire des locaux en dessous du rez-de-chaussée.

En **zones destinées à l'urbanisation en bâti discontinu et continu & zones non destinées à l'urbanisation** : il est envisageable de construire, reconstruire, transformer⁷ une installation fixe ou diviser un logement pour autant que la cote de tout niveau fonctionnel soit supérieure d'au moins 0,30 m par rapport à la cote la plus élevée du terrain naturel au droit de la zone d'implantation de la construction.

2.1.7.4 POUR TOUTES LES ZONES D'ALEAS D'INONDATION⁸:

Il est aussi veillé à :

- utiliser des matériaux de construction peu sensibles à l'humidité ;
- placer les nouvelles installations techniques et autres équipements sensibles à l'eau (compteur électrique, électroménagers, chauffage, prises de courant,...), au-dessus du niveau des caves ;
- ne pas enterrer de citernes, à l'exception des citernes à eau de pluie. Les citernes aériennes (sauf citernes de gaz) sont autorisées moyennant un arrimage ou un lestage présentant toutes garanties de stabilité en cas de crues et dans la mesure où l'accès à l'orifice d'alimentation et d'aération sont situés au-dessus du niveau des crues ;
- au besoin, exiger des études techniques complémentaires et la construction sur radier.

Le dispositif de traitement des eaux usées est équipé d'un dispositif anti-retour.

Les plantations sont réalisées parallèlement au sens d'écoulement de l'eau.

On rappellera par ailleurs que les cours d'eau sont concernés par des servitudes d'entretien et qu'il existe donc une zone non aedificandi parallèle à chaque ruisseau dont la largeur est fonction de son statut.

⁶ Au sens du code régional de l'aménagement du territoire

⁷ Au sens du code régional de l'aménagement du territoire

⁸ Il est conseillé, en outre, de se référer à la publication « Inondations, réduire la vulnérabilité des constructions existantes » édité en 2014 par le Service Public de Wallonie (DGO4).

2.2 Equipements techniques: capteurs solaires - pompe à chaleur - conditionnement d'air - antennes paraboliques – éoliennes domestiques - citerne eau de pluie

Tout équipement technique susceptible de produire du bruit (conditionnement d'air, pompe à chaleur, ...) fait l'objet d'un dépôt de fiche technique auprès de l'administration communale afin de permettre à celle-ci, dans le cadre de l'instruction de la demande d'autorisation, d'apprécier le degré de nuisance sonore potentielle de l'appareil.

2.2.1 Pompes à chaleur - conditionnements d'air

Une pompe à chaleur, une installation de conditionnement d'air ou tout autre équipement de ce type, ne peut en aucun cas porter atteinte à l'esthétique d'une façade visible depuis l'espace rue.

2.2.2 Antennes paraboliques

Les paraboles sont interdites en façades avant et ne peuvent être visibles depuis l'espace public.

Sans préjudice du respect de la réglementation en vigueur, les antennes paraboliques sont autorisées sous réserve de ce qui suit :

- leur présence est rendue discrète notamment par une transparence ou une teinte blanche, grise ou semblable à l'arrière-plan ;
- le diamètre de l'antenne est de maximum 0,80 m ;
- les antennes sont prioritairement placées sur les toitures, soit :
 - pour les toitures plates, en retrait des bords de la toiture, à une distance au moins égale à leur hauteur maximale calculée par rapport au bord de la toiture ;
 - pour les toitures à versant, sur le versant arrière sans en dépasser le faîte ;
- les antennes sont placées à au moins 60 centimètres des limites mitoyennes ;
- un immeuble ne peut comporter qu'une seule antenne par niveau.

2.2.3 Eoliennes

Sans préjudice du respect de la réglementation en vigueur, l'installation d'éoliennes est autorisée sous réserve de ce qui suit :

- la distance par rapport à la limite de propriété en zone urbanisable ou jouxtant une zone non urbanisable est au moins égale à la hauteur totale de l'installation (pales et mat) ;
- la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement ou l'étude d'incidences démontreront l'absence de nuisances sonores, d'ombrage (règle explicitée en annexe 01) et/ou d'effet stroboscopique pour le voisinage.

Chaque machine vendue dans le commerce doit être accompagnée d'une note technique relative aux émissions sonores, à défaut l'acquéreur se procure cette note auprès d'un laboratoire agréé en mesure du bruit. Le bruit perçu par ailleurs est celui des parties tournantes et des parties fixes (pylône et haubans).

2.2.4 Réservoirs à eau de pluie, rétention d'eau

L'installation d'une citerne d'eau de pluie recueillant les eaux des toitures, d'une capacité minimale de 5 m³ est prévue pour chaque nouvelle maison unifamiliale dans les aires différenciées 1, 2, 3 et 4.

Pour les projets de taille importante réduisant considérablement la surface imperméable du sol (grande toiture, parking,...), il convient de prouver, par une note, le moyen mis en place pour la rétention temporaire des eaux (bassin d'orage, rejet, ...).

2.3 Enseignes et dispositifs de publicité vus depuis l'espace public

Les dispositions de la codification wallonne du territoire sont complétées par des dispositions particulières à la commune.

2.3.1 Publicité et panneaux pour affichage promotionnel commercial sur façades

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux dispositifs de publicité et aux panneaux pour affichage promotionnel commercial à fixer sur un bien immobilier, à incorporer à celui-ci et qui sont visibles depuis l'espace public.

Le présent chapitre ne s'applique pas aux dispositifs de publicité :

- destinés à recevoir exclusivement des affiches apposées en exécution de la codification wallonne d'aménagement du territoire ou d'autres dispositions législatives ;
- apposés sur un bien immobilier pour en annoncer la mise en vente ou en location ;
- destinés à informer des projets de construction, de reconstruction ou de transformation d'un bien immobilier, à condition qu'ils soient placés sur le fond de ce dernier ;
- placés à l'occasion d'une manifestation occasionnelle et temporaire d'ordre culturel, religieux, sportif, commercial ou récréatif, à condition qu'ils soient placés au plus tôt 21 jours avant la manifestation et qu'ils soient enlevés au plus tard le huitième jour qui en suit l'expiration ;
- placés par l'administration communale sur le domaine public et destinés à l'affichage libre ainsi qu'aux informations d'intérêt général ;
- placés sur le domaine public et intégrés au mobilier urbain.

Les panneaux ancrés sur les façades et qui sont destinés à recevoir de l'affichage et de la publicité répondent aux conditions suivantes :

- ils sont placés au rez-de-chaussée des immeubles ;
- ils sont limités à un panneau par immeuble ;
- ils ont une superficie inférieure à 20 m² ;
- ils ne masquent pas les vitrines, même partiellement ;
- ils sont placés de manière à s'intégrer et respecter les caractéristiques architecturales et les éléments décoratifs de la façade et de la devanture ;
- ils ne peuvent cacher les objets placés dans l'intérêt public, tels que les plaques de rues, les signaux de circulation routière, les éclairages publics, etc. ;
- ils sont enlevés quand ils n'ont plus d'utilité.

Le placement de panneaux d'affichage est interdit sur les façades des immeubles inoccupés ou inexploités tout comme sur les immeubles de valeur patrimoniale tels que définis dans le chapitre des définitions.

Le placement de publicités permanentes aux entrées de villages est interdit.

Les effets de l'éclairage sont limités à la superficie de l'enseigne ou de la publicité de marque(s) associée à l'enseigne. L'éclairage ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage, notamment en termes de puissance et d'orientation.

L'éclairage doit être neutre et continu. L'éclairage clignotant et les fils de néon entourant l'enseigne sont interdits.

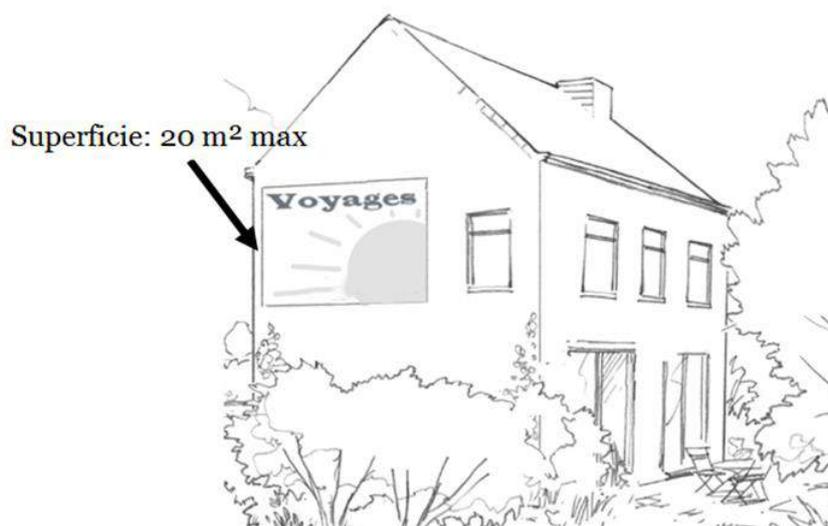


Figure 13

2.3.2 Enseignes (et publicités de marque(s) associées aux enseignes) attachés aux bâtiments

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent aux enseignes et publicités associées à l'enseigne visible depuis l'espace public et qui concernent des immeubles occupés en tout ou en partie par des fonctions de commerces ou des services.

Sont interdites les enseignes et publicités associées aux enseignes suivantes :

- les panneaux à images multiples ou mobiles tels que déroulement, projection, rotation;
- les écrans led ;
- les enseignes et publicités associées à l'enseigne dans un plan oblique ou courbe par rapport au plan de façade ;
- les enseignes et publicités associées à l'enseigne constituées d'un listel lumineux ;
- les dispositifs clignotants et autres dispositifs qui comportent des textes et images dynamiques ou textes déroulants électroniques, à l'exception des dispositifs d'information placés par les autorités publiques.

INTEGRATION ET ASPECT

Les dispositifs d'enseignes et de publicités associées à l'enseigne répondent aux conditions suivantes :

- ils sont placés de manière à respecter la qualité et les caractéristiques esthétiques et architecturales de la façade et de la devanture ;
- le choix des modèles, dimensions, couleurs, matériaux, etc. est en harmonie avec l'ensemble de la façade ;
- ils sont maintenus en parfait état de conservation, de propreté et d'entretien ;
- tous les dispositifs d'un même établissement présentent le même graphisme ;
- ils ne nuisent pas à l'habitabilité des lieux et du voisinage, notamment par leur luminosité ou par le bruit qu'ils génèrent.

PLACEMENT

- le placement d'enseignes et de publicités associées à l'enseigne sur les édifices publics affectés à l'exercice du culte et sur les immeubles de valeur patrimoniale est interdit ;
- les dispositifs d'enseigne et de publicité associée à l'enseigne, y compris leur système d'attache et d'éclairage placés sur les façades visibles depuis l'espace public respectent les conditions suivantes :
 - ils s'inscrivent dans l'ordonnance architecturale de la façade ;

- ils ne masquent pas les éléments d'architecture, ne les endommagent pas ;
- ils respectent l'alignement des baies et en particulier l'alignement des vitrines ;
- ils sont situés sous le seuil des baies du 1^{er} étage de l'immeuble ;
- le bord supérieur du dispositif se trouve à moins de 5 m du sol ;
- ils sont interdits sur les balcons et les oriels ;
- ils ne masquent pas les baies, en tout ou en partie, à l'exception des vitrines de rez-de-chaussée commerciaux qui peuvent être couvertes par une enseigne ou une publicité associée à l'enseigne.

Les systèmes d'attache, l'armature et l'éclairage des dispositifs, y compris les éventuels câbles d'alimentation, sont le moins visibles possible et s'accordent avec les tonalités de la façade.

Le nombre d'attaches est limité au strict nécessaire pour assurer la stabilité du dispositif.

Les dispositifs d'enseignes et de publicités associées à l'enseigne ne peuvent cacher les objets placés dans l'intérêt public, tels que les plaques de rues, les signaux de circulation routière, les éclairages publics, etc.

Les dispositifs d'enseignes et de publicités associées à l'enseigne ainsi que leurs systèmes d'accroche sont enlevés quand ils n'ont plus d'utilité.

MATERIAUX DES ENSEIGNES ET PUBLICITES ASSOCIEES A L'ENSEIGNE

Les dispositifs d'enseignes et de publicités associées à l'enseigne sont constitués de matériaux de qualité et résistants afin d'assurer la pérennité des dispositifs.

ECLAIRAGE DES ENSEIGNES ET DES PUBLICITES ASSOCIEES A L'ENSEIGNE

Les dispositifs d'enseignes et de publicités associées à l'enseigne peuvent être éclairés.

Les effets de l'éclairage sont limités à la superficie de l'enseigne ou de la publicité associée à l'enseigne. L'éclairage ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage, notamment en termes de puissance et d'orientation.

L'éclairage doit être neutre et continu.

L'éclairage clignotant et les fils de néon entourant l'enseigne sont interdits

Les systèmes d'éclairage par projection répondent aux conditions suivantes :

- ils sont de petite taille, discrets, en nombre limité et bien intégrés aux éléments d'architecture ;
- leur saillie est limitée à 0,5 m par rapport au plan principal formé par la façade ;
- le bord inférieur du dispositif se trouve à plus de 2,5 m du sol.

Le nombre d'enseignes et de publicités associées à l'enseigne autorisé par établissement et/ou par façade et/ou par tranche entière de 10 m courants de façade est limité à :

- une enseigne parallèle et une publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à la façade ;
- un dispositif d'enseigne perpendiculaire.

En outre, l'établissement peut disposer d'enseigne(s) et/ou de publicité(s) associée(s) à l'enseigne supplémentaire(s), placée(s):

- sur le vitrage, dans le respect des dispositions liées ;
- sur la bordure flottante de la tente solaire et/ou du parasol, dans le respect des dispositions liées ;
- sur chevalet, dans le respect des dispositions liées ;
- sur totem, dans le respect des dispositions liées ;
- sur des volets de fermeture des devantures, dans le respect des dispositions liées.

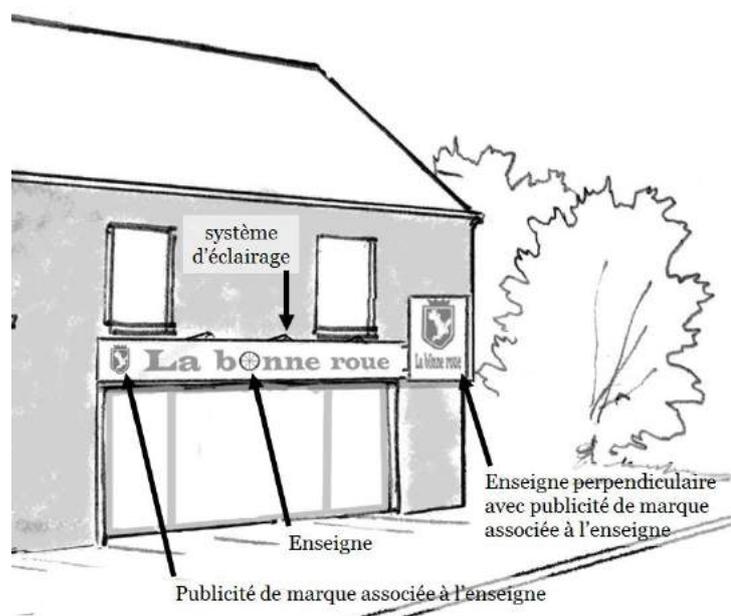


Figure 14

2.3.2.1 ENSEIGNES PERPENDICULAIRES

Dans le respect des règles présentées ci-avant, les règles particulières suivantes sont d'application pour les enseignes perpendiculaires.

Les enseignes perpendiculaires sont à double face.

Les publicités associées à l'enseigne placées perpendiculairement sont placées sur le même support que l'enseigne perpendiculaire.

La superficie associée à l'enseigne est limitée à maximum $\frac{1}{4}$ de la superficie de l'enseigne.

Il ne peut être installé qu'une seule enseigne perpendiculaire par façade.

DIMENSIONS

Les enseignes placées perpendiculairement à la façade respectent les dimensions suivantes :

- les enseignes restent sous le niveau de la gouttière ;
- hauteur maximum : 0,75 m ;
- saillie maximum : 0,60 m, système d'attaches comprises, tout en maintenant un retrait de 0,60 m par rapport à l'aplomb de la bordure du trottoir, s'il en existe un ;
- épaisseur maximum : 0,20 m ;
- superficie maximum : 1 m².

Le bord inférieur du dispositif se trouve à plus de 2,50 m du sol et est placé à plus d'1 m des limites mitoyennes.

2.3.2.2 ENSEIGNES PARALLELES

Dans le respect des règles présentées ci-avant, les règles particulières suivantes sont d'application pour les enseignes parallèles (cela comprend les enseignes sur bâche ou toiles tendues).

Les enseignes parallèles en façade sont constituées de lettres et signes d'un dessin simple, à claire voie. Le matériau de façade doit rester visible à travers l'enseigne.

Les dispositifs parallèles en façade :

- sont placés à minimum 0,6 m des limites mitoyennes ou s'inscrivent dans le prolongement d'une baie ;

- sont placés entre le linteau de la vitrine du rez-de-chaussée et le seuil des baies du 1^{er} étage ;
- sont placés en respectant le dessin des éléments décoratifs de la façade.

Lorsqu'un même établissement s'étend sur deux ou plusieurs immeubles mitoyens, le placement et les dimensions des dispositifs parallèles en façade respectent l'expression du rythme parcellaire et les caractéristiques architecturales de chaque immeuble. Il est interdit de placer des dispositifs s'étendant au-delà des limites mitoyennes.

Lorsqu'un même immeuble comprend plusieurs établissements, les dispositifs sont placés de manière à présenter une cohérence d'ensemble.

DIMENSIONS

Les enseignes parallèles en façade respectent les dimensions suivantes :

- elles ont une hauteur maximum de 0,75 m, pour autant que l'espace disponible entre le linteau de la vitrine du rez-de-chaussée et le seuil des baies du 1^{er} étage le permette ;
- elles ont une saillie maximum de 0,20 m, système d'attache compris.

Les publicités associées à l'enseigne parallèles à la façade respectent les dimensions suivantes:

- elles ont une superficie maximum de 0,5 m² (pour autant que l'espace disponible entre le cadre de la vitrine et le seuil des baies du 1^{er} étage le permette) ;
- elles ont une saillie maximum de 0,20 m, système d'attache compris.

ENSEIGNES SUR LE VITRAGE

Les enseignes et publicités associées à l'enseigne apposées sur le vitrage, y compris celles sur vinyle, respectent les conditions suivantes :

- Les enseignes sont constituées de lettres et signes d'un dessin simple, à claire voie. La réalisation d'enseignes en lettres découpées sur fond translucide blanc est également autorisée ;
- Le placement d'éléments sur fond opaque tels que dessins, publicités associées à l'enseigne ou de logos, peut être autorisé si la superficie cumulée de ces éléments est inférieure à 0,50 m².

Ces conditions ne s'appliquent pas dans le cadre d'une promotion événementielle telle que soldes, braderies, brocantes et fêtes de fin d'années, pendant la durée de l'événement, augmentée de la semaine précédente et de la semaine postérieure, avec un maximum de 8 semaines. Au terme de ces périodes, elles devront être enlevées.

ENSEIGNES SUR LA BORDURE FLOTTANTE D'UNE TENTE SOLAIRE OU D'UN PARASOL

Des enseignes et publicités associées à l'enseigne peuvent être placées sur la bordure flottante des tentes solaires et/ou des parasols.

Aucune inscription publicitaire, ni enseigne n'est admise sur la toile inclinée.

ENSEIGNES SUR LE VOLET DE FERMETURE

Des enseignes et publicités associées à l'enseigne peuvent être placées sur les volets de fermeture des devantures, dans le respect des conditions suivantes :

- Les enseignes sont constituées de lettres et signes d'un dessin simple, à claire voie ;
- Le placement d'éléments sur fond opaque tels que dessins, publicités associées à l'enseigne ou de logos, peut être autorisé si la superficie cumulée de ces éléments est inférieure à 0,50 m².

L'ensemble de ces dispositifs ne couvre pas plus de 20% de la surface du volet.

2.3.3 **Enseignes et dispositifs de publicité placés sur poteaux et totems**

Les enseignes et dispositifs de publicité non attachés aux bâtiments mais fixés sur un ou plusieurs poteaux aux abords d'établissements commerciaux ou de service doivent répondre aux conditions suivantes:

- Les enseignes sur poteaux sont interdites en AD1, 5 et 7.
- le(s) poteau(x) est (sont) implanté(s) dans la parcelle sur laquelle est construit l'établissement, en dehors de la voie publique et de ses dépendances ;
- les enseignes et dispositifs de publicité sont constitués uniquement de panneaux ou caissons dont l'épaisseur ne peut dépasser 20 cm. La surface totale de l'ensemble de ces enseignes n'est jamais supérieure à 5 m². Elle est de maximum 1 m² en AD3 ;
- un seul dispositif est autorisé ;
- le panneau (ou caisson) ne peut en aucun cas surmonter ou cacher un bâtiment quel que soit son volume et sa fonction. Il doit être à minimum 0,60 m d'un immeuble existant et à minimum 10 m d'un immeuble de valeur patrimoniale ;
- l'enseigne ou le dispositif de publicité doit se trouver à 2 m au moins des limites latérales parcellaires de l'établissement ;
- l'inter distance entre deux enseignes ou dispositifs de publicité est de 0,60 m au moins. Dans un même complexe commercial, les différentes enseignes ou dispositifs de publicité seront regroupés sur les mêmes supports ;
- le surplomb sur la partie carrossable de la voirie publique ne peut être toléré (un surplomb est limité par un plan vertical passant en trottoir à 0,50 m de l'arête extérieure de la bordure du trottoir) ;
- la hauteur libre entre le dessous de l'enseigne ou le dispositif de publicité et le trottoir ou l'accotement est d'au moins 2,20 m ;
- les autorités communales se réservent le droit d'exiger des reculs adaptés à une bonne visibilité des usagers des voiries.

Les enseignes sur totems peuvent être autorisées quand l'immeuble accueillant l'activité est implanté en recul d'alignement. Le niveau supérieur du dispositif n'excède pas 3 m.

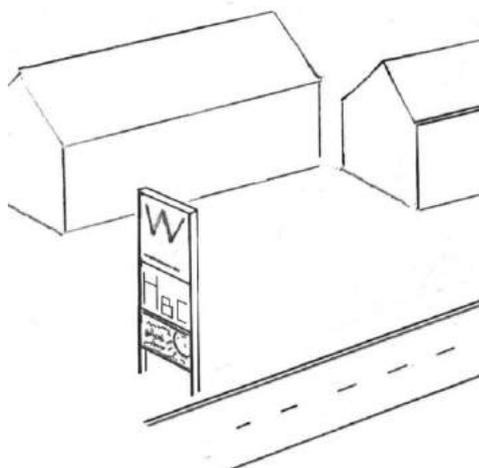


Figure 15

Les effets de l'éclairage sont limités à la superficie de l'enseigne ou de la publicité associée à l'enseigne. L'éclairage ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage, notamment en termes de puissance et d'orientation.

L'éclairage doit être neutre et continu. L'éclairage clignotant et les fils de néon entourant l'enseigne sont interdits.

2.3.4 **Autres dispositifs**

CHEVALETS

Les chevalets peuvent être autorisés sur l'espace public uniquement pendant les heures d'ouverture de l'activité et s'ils répondent aux conditions suivantes :

- Le nombre de chevalet est adapté selon l'importance du développement de la façade ;
- Ils occupent une surface au sol de moins de 1 m² ;
- Ils ne constituent pas un obstacle pour le cheminement piéton et laissent un passage libre d'1,20 m minimum ;
- Ils ont une hauteur maximale de 1,10 m ;
- Ils présentent une superficie n'excédant pas 1,20 m², par face ;
- Ils sont posés sur le sol. Ils ne sont ni ancrés dans le trottoir, ni plantés dans les fosses des plantations publiques ;
- Ils sont placés de manière à garantir leur stabilité.

BEACH FLAGS

Les drapeaux de type « beach flags » ne sont autorisés que dans le cadre d'une promotion ou d'un événement tel que soldes, braderies, brocante, pendant la durée de l'événement, augmentée de la semaine précédente et de la semaine postérieure, avec un maximum de 8 semaines. Au terme de ces périodes, elles devront être définitivement enlevées. Pour un même établissement, la période de 8 semaines maximum ne peut être utilisée que 3 fois par année civile.

2.4 *Division en parcelles - permis d'urbanisation*

On rappellera en préalable que les critères de densité nécessaire à appréhender la notion de découpage parcellaire d'une partie de territoire sont définis par le schéma de structure communal.

Les options et prescriptions des permis d'urbanisation sont déterminées en coordination avec les prescriptions particulières du présent règlement communal d'urbanisme et propres à l'aire différenciée dans lequel le terrain est situé.

PRINCIPES DE CONCEPTION ET D'AMENAGEMENT

Il est veillé à intégrer l'extension du bâti en continuité de l'esprit de la rue ou du quartier dans lequel elle s'insère. La composition de la rue s'inspire des caractéristiques urbanistiques traditionnelles des villages du Condroz.

Le tracé de la (des) rue(s) est ajusté à la topographie et dans le prolongement de la structure viaire du village.

Le tracé du parcellaire doit permettre de réaliser des espaces variés, sans alignement rigide, ni continu.

On sera attentif à espacer les parcelles de manière irrégulière (largeur des lots différentes) et à opter pour des limites parcellaires qui ne sont pas systématiquement perpendiculaires à l'axe de la voirie.

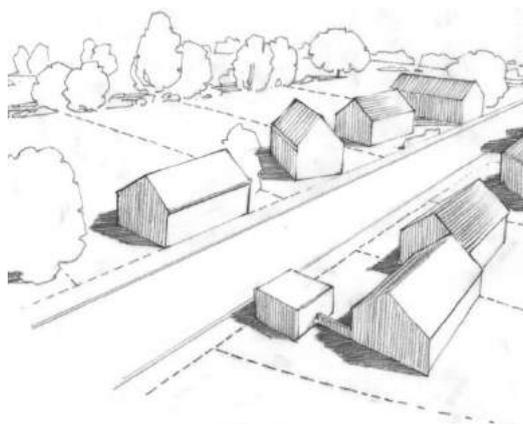


Figure 16: source Guide d'urbanisme pour la Wallonie

Les haies ou éléments naturels existants sont conservés et intégrés à l'ensemble comme élément structurant. La végétation doit alterner avec le bâti permettant de rythmer la rue par l'alternance des espaces ouverts et fermés.

2.5 ***Voirie et espace public***

La voirie doit être conçue, voire comporter les dispositifs adéquats, pour rendre la rue sûre pour les usagers piétons et cyclistes.

2.5.1 ***Trottoir***

Le long des voies de transit, les trottoirs ont une largeur minimale de 1,5 m, totalement libre de tout obstacle (y compris poteau, borne d'incendie,...).

La pente transversale de ce cheminement ne dépasse pas 2 centimètres par mètre.

Au droit d'un obstacle dont la longueur ne dépasse pas 50 centimètres, la largeur minimale peut être réduite à 1,2 mètre pour autant qu'aucun autre obstacle ne soit présent à moins de 1,5 mètre.

L'établissement de nouvelles entrées de caves est prohibé sur la voirie publique. Toutes autres ouvertures sous trottoirs ou dans celui-ci sont interdites sauf petites ouvertures de ventilation à moins de 30 cm de la façade ou exceptions pour des activités professionnelles.

2.5.2 ***Piste cyclable***

Les cheminements réservés aux modes doux qui traversent les agglomérations doivent être aménagés de manière à ce qu'ils soient attractifs. Leur revêtement facilite le déplacement des véhicules à deux roues (revêtement plan, stable, non glissant).

Si la largeur d'assiette disponible le permet, des pistes cyclables sont aménagées de façon distincte des autres usagers de la route. La largeur de la piste est de minimum 1,5 m, elle est de 2,5 m en cas de circulation à double sens.

2.5.3 ***Dispositions diverses liées aux voiries***

Pour des raisons de propreté et de sécurité, dans tout projet d'aménagement les concernant, il est veillé à ce que les raccordements à des voiries revêtues des chemins ruraux et forestiers simplement enrochés comportent, sur 50 mètres avant le croisement des axes, un revêtement permettant le nettoyage des roues de tracteurs et remorques de manière à éviter, voire diminuer au maximum les apports de terre et boue sur la voirie principale.

Tant qu'elles ne posent pas de problème de fonctionnement, les chaussées enrochées et revêtues de pierres posées en hérisson doivent être conservées au titre de patrimoine viaire.

2.5.4 ***Câbles, fils et éclairage de la voie publique***

Toute nouvelle installation électrique recherche le maximum de discrétion dans l'espace-rue, et privilégie pour ce faire les réseaux enterrés ou posés en façade pour le passage des câbles.

Toute nouvelle installation de transport aérien par câble doit respecter la végétation en place. Le danger qu'il présente pour une ligne électrique installée postérieurement ne peut justifier la modification de la silhouette ou l'abattage d'un arbre remarquable.

2.5.5 ***Des câbles et canalisations en sous-sol***

Toute ouverture de tranchée doit restituer au minimum la qualité du revêtement de sol existant précédemment à charge du maître d'ouvrage.

L'autorité communale contrôle pour elle-même, et pour les éventuels riverains ayant aménagé leur trottoir ou leur devant-de-porte que la qualité de réparation est conforme à l'état originel. Le cas échéant, il peut être exigé que le revêtement soit réparé, voire remplacé, sur l'ensemble de la largeur de cette bande de circulation piétonne ou trottoir si une « réparation » même à l'identique dénature par son caractère trop visible la qualité originelle du revêtement de sol.

Il incombe au promoteur et aux sociétés de distribution d'électricité, de télédistribution, de téléphone, de prévoir en suffisance les borniers de raccordements, ainsi que les gaines en attente pour traversées éventuelles de voirie, en nombre et positionnements adéquats pour ne pas rendre obligatoires des traversées de voiries en tranchées pour des raccordements individuels. La distance longitudinale des borniers à l'axe de chaque parcelle ne peut dépasser 40 mètres.

2.5.6 Edicules commerciaux et de services publics

Est interdite, sur le domaine public, toute implantation durable autre que de service public.

Les petits édicules publics et/ou d'installations techniques (cabines électriques, station des eaux, abris-bus,...) veillent à s'intégrer au tissu bâti. Lorsque leur surface au sol dépasse les 3 m², ils respecteront les règles des aires différenciées relatives aux constructions.

2.5.7 Aires de parcage

2.5.7.1 NOMBRE DE GARAGES ET DE PLACES DE PARCAGE

Lors de toute construction nouvelle, reconstruction ou extension augmentant de plus de 10 % la surface exploitée ainsi que dans le cas de division de logement, d'un changement d'affectation ou de destination d'un immeuble existant ou en cas de demande d'un permis socio-économique, un ou des emplacements de parcages sont aménagés sur le domaine privé.

Le nombre d'emplacements minimum est fixé à 1 place par logement en AD1, AD2 et AD3. Ce nombre est de 2 places par logement pour les autres AD.

Pour les autres fonctions, le nombre d'emplacement de parcage minimal est décidé en concertation avec les services communaux.

2.5.7.2 ENTREPOSAGE DES VEHICULES HORS D'USAGE ET DES INSTALLATIONS MOBILES

Sur des terrains, bâtis ou non, sont interdits les baraquements, hangars, wagons, caravanes, chalets mobiles et autres dispositifs pouvant nuire au caractère paysager résidentiel de la zone.

Les ateliers de réparation mécanique et ateliers de carrosserie (activité commerciale), et toute autre activité qui justifie l'entreposage de véhicules usagés, doivent aménager à l'arrière ou à côté de leurs installations couvertes, en tout cas à l'arrière du front de bâtisse existant, une aire de parcage pour véhicules non en état de rouler. Cette aire est entourée de haies à opacité permanente de 1,8 m de hauteur minimum. Aucun véhicule non en état de rouler ne peut être entreposé en dehors de l'aire de parcage réservée à cet effet.

2.5.7.3 DES ACCES AUX GARAGES PRIVES

Les rampes plongeantes vers un garage frontal en sous-sol sont interdites. Les accès descendants ne peuvent débuter avant l'alignement ni à moins de 5 mètres de l'axe de la chaussée et ne pourront présenter une pente supérieure à 4% sur les 6 premiers mètres depuis l'alignement, ni de plus de 20% pour le solde. Pour les accès montants, la distance de 6 mètres est ramenée à 2 mètres mais ne peuvent en aucun cas dépasser la pente de 20%.

2.5.8 Plantations de bord de route et sur le domaine public

Sauf pour des dispositifs particuliers tendant à réduire la vitesse des véhicules sur la chaussée, il ne peut être planté d'arbre et de buissons sur une bande de 3 mètres à compter du nez de la bordure ou du filet d'eau de la voirie, cette bande étant réservée en sous-sol à la pose de câbles et canalisations et au sol à la circulation des piétons.

Toute nouvelle plantation peut être établie sur l'alignement (et donc en mitoyen) moyennant accord du riverain.

Pour toute implantation d'arbre à haute tige dans l'espace public, la distance par rapport aux maisons et à la chaussée doit être adaptée à la dimension et au port de l'arbre à implanter.

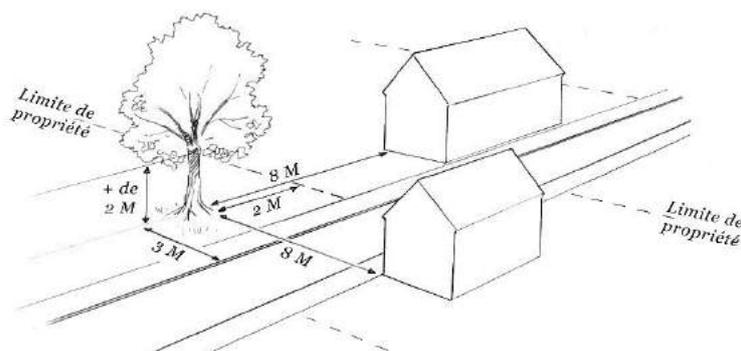


Figure 17

La distance séparant l'axe de plantation d'un arbre à haute tige par rapport à la façade d'un bâtiment ne peut être inférieure à 6 mètres (pour un arbre de port moyen (ou moyenne tige) celle-ci est fixée à 4 mètres).

En outre, au pied de tout arbre à haute tige, il doit être laissé une aire de respiration des racines de 4 mètres de diamètre au moins, qui ne peut recevoir aucun revêtement imperméabilisant.

Les arbres et les buissons à planter dans l'espace public sont sélectionnés parmi une gamme de variétés feuillues régionales (liste non-exhaustive : aulne glutineux, érable champêtre, noisetier, cornouiller sanguin, hêtre commun et pourpre, charme, genêt, sureau noir, viorne obier, frêne, fusain etc...)

Toute plantation d'essences résineuses ou exotiques est interdite dans l'espace public.

La plantation d'arbres à hautes tiges ou de buissons peut être admise dans l'espace de voirie réservée au parcage des véhicules, voire sur la chaussée elle-même, pour autant qu'elle fasse partie d'un plan intégré de rénovation ou d'adaptation de la voirie.

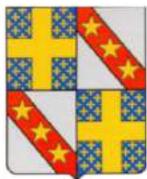
2.5.9 Plantation des parcelles en aire villageoise

Les plantations forestières et la culture de sapins de Noël ne sont pas autorisées dans les aires AD 1, 2, 3, 4 (aires villageoises).

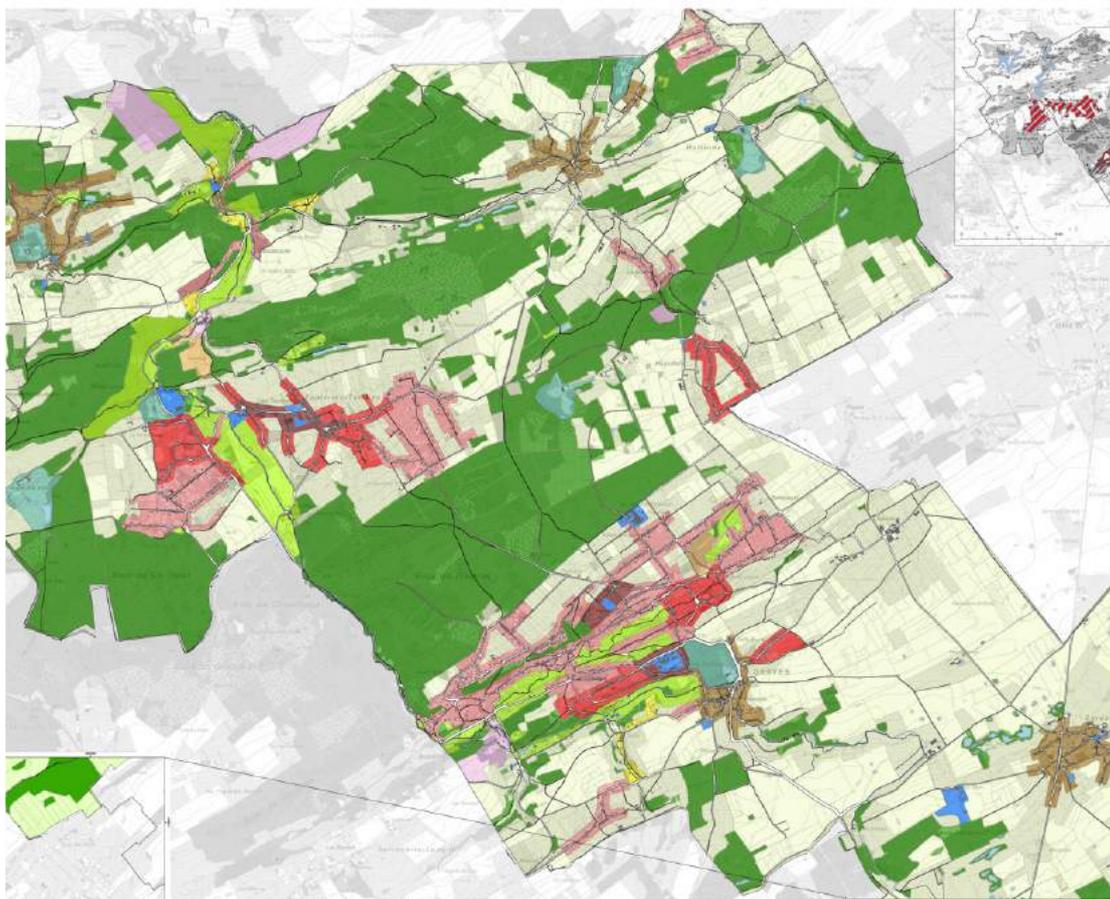
L'abattage d'arbres et de haies dans les aires AD 1, 2, 3, 4, ... (aires villageoises) est soumis à l'autorisation du Collège échevinal, à l'exception:

- des arbres de production fruitière ;
- des arbres circonscrits dans l'emprise d'une future construction ; le périmètre étant défini par la surface de construction augmentée d'une sur-largeur de 5 mètres de part et d'autre.

Pour garantir un bon ensoleillement aux terrains bâtis ou à bâtir, dans toutes parcelles reprises en aire d'habitat au présent document, toute plantation productive est interdite, sauf plantation d'arbres fruitiers et arbres isolés, ou encore en rangée pour autant que celle-ci ne forme pas une barrière visuelle permanente. La populiculture, qui est une plantation forestière, y est dès lors interdite.



Aires différenciées



Aires différenciées

- AD1: Aire d'habitat villageois de valeur patrimoniale
- AD2: Aire de centres de villages équipés
- AD3: Aire de quartier villageois
- AD4: Aire d'habitat résidentiel pavillonnaire
- AD5: Aire d'habitat dispersé, d'intérêt paysager et naturel
- AD6: Aire agricole
- AD7: Aire de parc
- AD8: Aire d'espace vert et aire naturelle
- AD9: Aire forestière
- AD10: Aire de carrière et d'activité économique
- AD11: Aire de loisirs
- AD12: Aire de services publics et équipements communautaires
- AD 13: Zone d'aménagement communal concerté couverte par un PCA

Atelier d'architecture DR(EA)²M sprl

Place Communale 28 - 6230 Pont-à-Celles

T : +32(0)71 84 02 99 · M : info@drea2m.be



COMMUNE DE GESVES

AIRE DIFFERENCIÉE N°1

Aire d'habitat villageois de valeur patrimoniale



Atelier d'architecture DR(EA)²M sprl

Place Communale 28 - 6230 Pont-à-Celles

T : +32(0)71 84 02 99 · M : info@drea2m.be

3.1 Aire différenciée n°1 - Aire d'habitat villageois de valeur patrimoniale

DESCRIPTION DE L'AIRE⁹

Il s'agit de centres anciens, relativement denses, présentant **des unités urbanistiques homogènes d'habitat rural**. Ils ont été bien conservés et ont gardé jusqu'à présent l'homogénéité de l'architecture rurale traditionnelle.

Les constructions sont souvent jointives. Les bâtiments sont articulés entre eux et au terrain. La densité des constructions est élevée. Les bâtiments sont proches de la voirie. L'espace-rue est refermé par séquence. Les gabarits sont simples et massifs. Les teintes et textures des matériaux s'harmonisent entre elles.



Figures 18, 19 et 20

OPTION URBANISTIQUE

Ces noyaux villageois constituent un patrimoine culturel, historique et esthétique de l'entité de Gesves qu'il convient de conserver et de protéger par des mesures strictes visant à sauvegarder cette qualité patrimoniale.

⁹ Ces aires correspondent aux zones urbanisables du plan de secteur et reprises au Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural (RGSBR- articles 417, 418, 419 et 424 du CWATUPE)

3.1.1 Dispositions relatives aux bâtiments¹⁰

3.1.1.1 BATIMENTS DE VALEUR PATRIMONIALE

On rappellera en préalable qu'en ce qui concerne les rénovations et transformations relatives à un bâtiment d'intérêt patrimonial (voir 2.1.1) il convient de prendre particulièrement en compte les prescriptions évoquées au point 2.1.1 des dispositions communes du présent document.

3.1.1.2 IMPLANTATION

ORIENTATION ET REcul

Le volume principal est prioritairement implanté avec un faitage parallèle à la voirie.

L'implantation perpendiculaire à la voirie est autorisée lorsque le bâtiment marque l'entrée d'une agglomération, d'un quartier, d'une voirie.

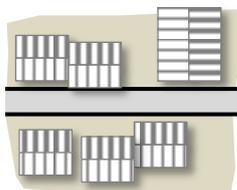


Figure 21

En aucun cas, la façade avant du volume principal d'une construction plus reculée ne peut être implantée en arrière de la façade arrière d'une maison voisine.

REcul

Le volume principal s'insère dans le prolongement du front de bâtisse s'il existe.

LIMITES ARRIERES

La distance comprise entre la façade arrière du volume principal et la limite parcellaire de fond est au minimum égale à la hauteur sous corniche du volume principal.

MITOYENNETE - DEGAGEMENTS LATERAUX

Les constructions s'implantent prioritairement sur une limite parcellaire latérale.

Lorsqu'il existe un pignon aveugle en attente sur l'une des parcelles voisines, le nouveau volume est adossé en mitoyenneté à ce pignon (elle peut être partielle).

La mitoyenneté peut être réalisée via un volume secondaire.

En l'absence d'implantation en mitoyenneté, le dégagement latéral est de minimum 3 m.

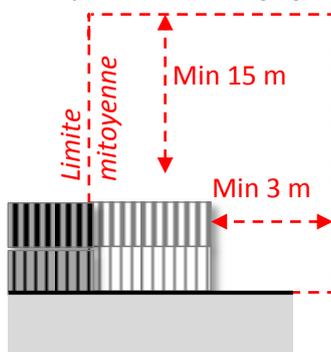


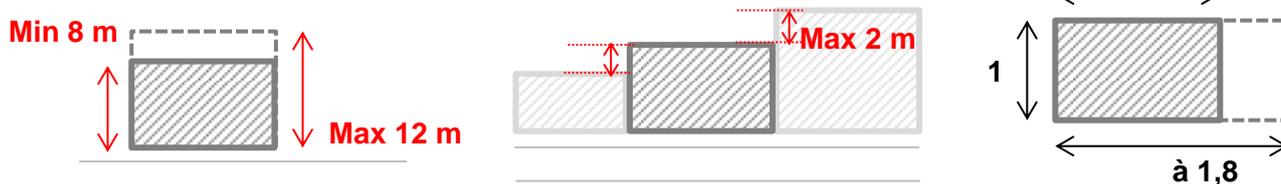
Figure 22

¹⁰ Les prescriptions de cette aire sont largement inspirées des articles du RGBSR- articles 419 et 424 du CWATUPE.

EMPRISE AU SOL DU VOLUME PRINCIPAL

La profondeur de bâtisse est comprise entre 8 et 12 m sans toutefois dépasser les volumes mitoyens de plus de 2 m vers l'arrière.

Le rapport façade/pignon est compris entre 1,2 et 1,8.



Figures 23, 24 et 25

HIERARCHIE DES VOLUMES

Le volume principal peut être complété par un ou plusieurs volumes secondaires.

Une hiérarchie doit être respectée entre les volumes, le gabarit respectif des éventuels volumes secondaires et/ou volumes annexes est inférieur à celui du volume principal.

Le(s) volume(s) secondaire(s) s'articule(nt) au volume principal sans nuire au caractère dominant de celui-ci.

Un ou plusieurs volumes annexes éventuels peuvent être articulés au volume principal par un mur ou de la végétation.

Le(s) volume(s) secondaire(s) et/ou annexe(s) ne peut (peuvent) se trouver à l'avant du volume principal.

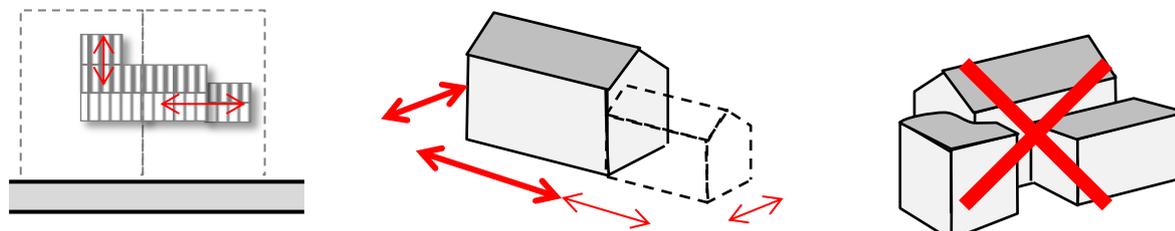


Figure 26, 27 et 28

GARAGE ET STATIONNEMENT

La façade avant d'un garage ne peut être implantée au-delà de la limite arrière du volume principal

Aucun espace de stationnement extérieur (y compris car-port) ne peut être aménagé au-delà de la façade la plus reculée par rapport à l'alignement (qu'il s'agisse du volume principal ou d'un volume secondaire).

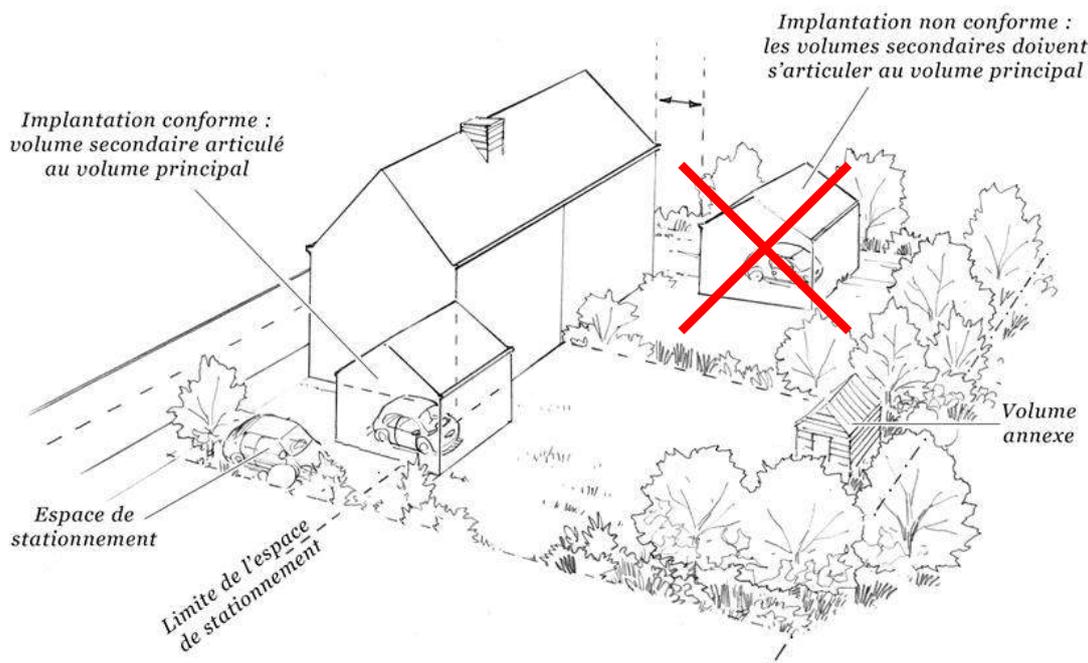


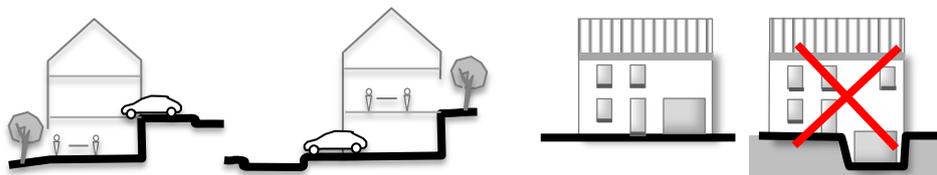
Figure 29

3.1.1.3 RELIEF - NIVEAUX

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords sont réalisés de manière à apporter un minimum de modifications au relief du terrain existant.

Le niveau fini du rez-de-chaussée du volume le plus proche de l'alignement est implanté au niveau de la voirie. Les garages à rue se situent de plain-pied avec le domaine public.

Les pièces de séjour sont, quant à elles, au niveau du jardin.



Figures 30 et 31

3.1.1.4 VOLUMETRIE

L'intégration d'une architecture nouvelle dans un tissu bâti ancien vise à conserver le caractère sobre des bâtisses de la région.

La volumétrie est simple, massive et dépouillée.

Elle est basée sur un parallélépipède rectangle, couvert par une toiture à deux versants plans de même inclinaison et même longueur de pente. Les arrêtes verticales, formant les angles du volume, sont clairement marquées;

HAUTEUR

La hauteur sous gouttière¹¹ des volumes principaux est comprise entre 4 et 7 m et correspond à :

¹¹ Voir chapitre définition pour la détermination de la hauteur sous gouttière

- minimum deux niveaux de baies sous gouttières dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture¹²;
- maximum trois niveaux de baies sous gouttières. Deux niveaux de baies marquant un niveau complet et un niveau partiellement engagé dans le volume de la toiture, marqué par des fenêtres de hauteur plus petites.

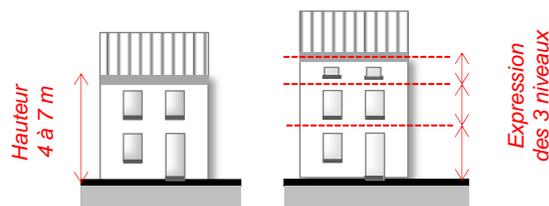


Figure 32 et 33

On veille à éviter une différence de hauteur sous gouttière de plus de 1 m entre les volumes principaux établis sur parcelles contiguës (qu'il s'agisse de façade avant ou de façade arrière)¹³. Si des deux côtés, la hauteur sous corniche est identique, la nouvelle maison interstitielle reprend la même hauteur sous corniche.

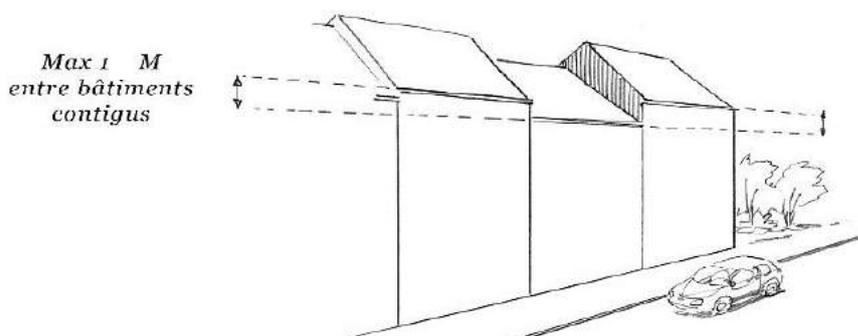


Figure 34

La hauteur de l'(des) éventuel(s) volume(s) secondaire(s) est de minimum 3 m sous corniche.

Le volume secondaire est toujours au moins 50 cm plus bas (hauteur sous corniche) que le volume principal. En d'autre cas, il n'est pas considéré comme un volume secondaire mais comme faisant partie du volume principal.

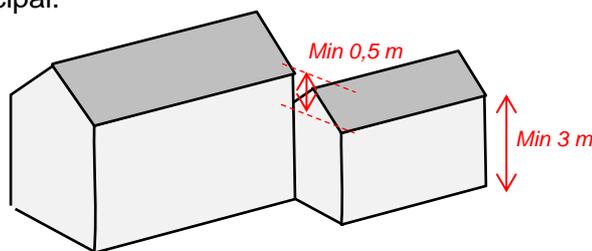


Figure 35

3.1.1.5 TOITURES

Les toitures sont :

- de pente comprise entre 35° et 45° mesurée sur l'horizontale. Dans le cas d'un habitat mitoyen, l'inclinaison des toitures est parallèle à celle des constructions contiguës. Les éventuels volumes secondaires présentent un angle de pente identique. Les toitures à pente plus douce (y compris les toitures plates) peuvent être autorisées pour un volume secondaire arrière pour autant qu'il y ait un décrochement franc entre les plans de toiture et que le volume ne soit pas visible depuis l'espace rue.

¹² Une imposte vitrée ne constitue pas un niveau de baie à part entière

¹³ La hauteur sous gouttière des volumes principaux comprise entre 4 et 7 m est le critère prioritaire à respecter.

- à deux versants droits de même inclinaison et de même longueur de pente. Les toitures à un seul versant sont admises pour les volumes secondaires. Les toitures courbes, les toitures en croupes, avec croupette(s) et en brisis ne sont pas autorisées pour les nouveaux bâtiments ou si elles ne sont pas présentes dans l'architecture du bâtiment restauré ou transformé.

Les lucarnes, débordements de toitures et éléments saillants détruisant la sobriété de la volumétrie ne sont pas autorisés pour les nouveaux bâtiments ou si elles ne sont pas présentes dans l'architecture du bâtiment restauré ou transformé. Les prises de lumière en toiture se font dès lors uniquement par des fenêtres dans le plan de la toiture. La superficie totale cumulée des prises de lumière ne peut pas excéder 1/20e de la surface du versant de toiture concerné (châssis non inclus). Elles sont non saillantes et de dimensions individuelles maximales de 1,2 m².

Les débordements de toiture sur les murs gouttereaux sont réduits à la largeur de la corniche ou du débordement de la gouttière

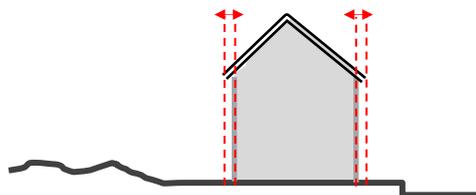


Figure 36

Les rives costières sont réalisées :

- soit à l'aplomb du pignon pour les toitures en tuiles,
- soit avec un dépassant n'excédant pas 5 cm uniquement pour les toitures d'ardoises naturelles ou artificielles.

3.1.1.6 CHEMINEE

La hauteur de la souche de cheminée (en ce compris les accessoires, aspirateurs, mitrons,...) ne dépasse pas de plus de 70 cm le niveau du faîte.

Aucun conduit de fumée ou de gaz brûlé ne peut déboucher sur la voie publique. Toutefois, des conduits d'évacuation en façade peuvent être autorisés si le combustible est le gaz et si le système d'évacuation alimente un système d'évacuation / alimentation fermé dit « à ventouse ». Les systèmes de ventouses apparaissant en façade doivent être discret et de teinte s'intégrant au contexte.

Lorsqu'elle débouche à moins de 2,20 m au-dessus du sol à un endroit accessible, l'évacuation est obligatoirement munie d'un système de protection adéquat.

3.1.1.7 FAÇADES, BAIES ET OUVERTURES

L'ensemble des baies est caractérisé par une dominante verticale et totalise une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris les toitures.

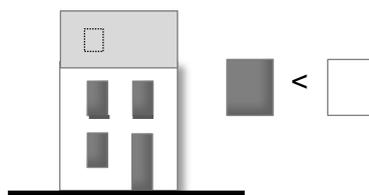


Figure 37

PIGNON AVEUGLE

Un pignon aveugle en attente de construction voisine pendant plus d'un an après la fin des travaux est revêtu d'un parement autorisé. Il ne peut en aucun cas être support d'enseigne ou de dispositif de publicité.

3.1.1.8 MATÉRIAUX

Sur base d'un échantillon déposé au moment de l'introduction du permis, les autorités communales se réservent le droit de refuser un matériau nouveau de façade ou de toiture si celui-ci, par sa texture, sa brillance, tranche avec l'harmonie de l'ensemble construit et/ou d'interdire un matériau dont la pérennité serait contestée.

MATERIAUX DE FACADE

Hormis les éventuels encadrements des baies, soubassements ou exceptions mentionnées ci-après, un matériau de parement est autorisé pour la réalisation des façades de chaque volume. Le même type de parement est utilisé pour l'ensemble des murs de façade.

Les matériaux et teintes autorisés varient selon les différents noyaux villageois. Les teintes sont exprimées, en médaillon, sur la planche graphique de la carte des aires différenciées

Périmètre I		Grès jaune paille (pierre d'avoine) Moellons dont l'appareillage fait apparaître une assise horizontale
Périmètre II		Grès (ocre rouge-brun) Moellons dont l'appareillage fait apparaître une assise horizontale
Périmètre III		Pierre calcaire (gris clair, patine blanchâtre) Moellons dont l'appareillage fait apparaître une assise horizontale

L'enduit est également autorisé comme matériau d'élévation (teinte gris clair à gris moyen ou de couleur dominante *en fonction de la localisation du projet*, l'enduit est exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater de l'octroi du permis). L'utilisation d'un enduit de teinte gris clair à gris moyen doit être évitée à Sorée.

Les éventuels encadrements de baies sont réalisés en pierre de taille calcaire gris à patine blanchâtre, en Petit Granit ou encore, à défaut, en béton architectonique de même tonalité. L'encadrement en brique est autorisé pour les façades en pierre.

Le matériau pour l'éventuel sous-bassement est la pierre taillée ou le moellon.

MATERIAUX DE TOITURE

Les couvertures sont réalisées avec un même matériau pour l'ensemble de l'ouvrage, parmi ceux déterminés ci-dessous:

- soit en ardoises naturelles de couleur gris foncé ;
- soit en ardoises artificielles de couleur gris anthracite de format rectangulaire et de dimension maximum du pureau de 32 cm x 18 cm ;
- soit en tuiles gris foncé, mates

MENUISERIE ET VITRERIE

Les menuiseries constituent un élément secondaire dans la perception générale des façades.

Une même tonalité est utilisée pour l'ensemble des châssis de portes et fenêtres d'un même bâtiment (couleur blanche ou tonalité claire en harmonie avec celle de la façade).

Les portes de granges sont de tons foncés (brun, bleu, gris, vert).

Le matériau à préférer est le bois naturel, l'aluminium naturel est interdit.

Les croisillons sont autorisés. Le format de la division élémentaire doit être en rapport avec la taille des fenêtres, il est toujours de proportions verticales mais peut être proche du carré.

La vitrerie est réalisée avec le même type de verre clair et transparent pour l'ensemble des baies. Les verres « miroir » ou bronze sont interdits.

Les volets éventuels peuvent être de tonalité différente que les châssis des portes et fenêtres. Ils demeurent dans les gammes de teinte proposées pour les châssis de portes et fenêtres.

Les volets à battants factices sont interdits. Les volets à lames à enrouler sont admis sous réserve que le caisson ne soit pas en saillie sur la façade.

3.1.2 Abords

Le présent document n'impose pas, à priori, le placement d'une clôture. Le Collège communal a cependant toujours la faculté d'en imposer une pour des impératifs de sécurité (sécurité routière, sécurité des passants,...) ou pour répondre à des préoccupations d'intégrations paysagères et urbanistiques (exemple : continuité via mur de clôture d'un front de bâtisse clairement établi). Le collège peut, pour les mêmes raisons, imposer une transparence visuelle ou limiter la hauteur des clôtures.

L'éventuelle clôture peut être constituée par un mur ou par une haie.

Les murs de clôture peuvent être surmontés de ferronnerie traditionnelle.

Les haies, les murs séparatifs et les murs de soutènement existants sont conservés dans la mesure du possible.

Si la topographie des lieux exige un mur de soutènement, il est réalisé avec des matériaux identiques à ceux employés pour le parement des murs de façades de la maison. Les éléments de soutènement en bois sont également autorisés.

En dehors de l'avant-cour, l'excédent de terrain longeant la voirie peut être clôturé d'une haie vive d'essences feuillues régionales et de 1,20 m de hauteur maximale.

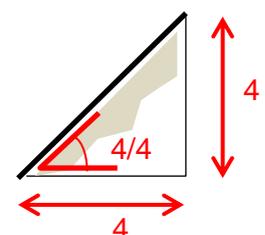
Les déblais et remblais éventuels présente un angle de talus inférieur à 4/4 ou peuvent être contrebutés par un mur de soutènement, réalisé en maçonnerie de pierre identique aux matériaux des murs de façades. La modification du relief du sol ne peut pas dépasser le nu de la façade arrière.

Le matériau utilisé pour la construction d'une clôture ou d'un mur de soutènement est le même matériau que celui utilisé pour le parement du volume principal (bâtiment situé sur le même fonds).

Le fil barbelé est autorisé uniquement pour les clôtures de pâtures.

Les éléments de soutènement en bois sont autorisés ainsi que les éléments de petites dimensions en béton préfabriqué de ton gris (rondins,...).

Les surfaces revêtues d'éléments de sol minéraux imperméables sont limités aux nécessités d'accès et d'emplacements de parking et des terrasses. Dans tous les cas, un revêtement perméable est toujours préféré (gravier, dolomie,...).





COMMUNE DE GESVES

AIRE DIFFERENCIÉE N°2

Aire de centre de village équipé



Atelier d'architecture DR(EA)²M sprl

Place Communale 28 - 6230 Pont-à-Celles

T : +32(0)71 84 02 99 · M : info@drea2m.be

3.2 Aire différenciée n°2 - Aire de centre de village équipé

DESCRIPTION DE L'AIRE

Les centres de villages équipés offrent une centralité à la structure urbanistique des villages concernés. Cette polarité est matérialisée tant par la diversité des fonctions qui s'y concentrent que par la qualité du bâti et des espaces publics.

Les commerces de petite et moyenne surface y sont autorisés. On y retrouve les services publics de proximité ouverts à la population. Les activités économiques (essentiellement du secteur tertiaire) compatibles avec l'habitat y sont encouragées.

Les constructions destinées à créer des appartements, les logements collectifs et groupés y sont autorisés pour autant que ces constructions ne créent pas de rupture dans le bâti.



Figures 38 et 39

3.2.1 Dispositions relatives aux bâtiments

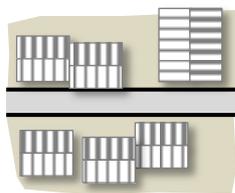
3.2.1.1 BATIMENTS DE VALEUR PATRIMONIALE

On rappellera en préalable qu'en ce qui concerne les rénovations et transformations relatives à un bâtiment d'intérêt patrimonial (voir 2.1.1) il convient de prendre particulièrement en compte les prescriptions évoquées au point 2.1.1 des dispositions communes du présent document.

3.2.1.2 IMPLANTATION

Le volume principal est prioritairement implanté avec un faitage parallèle à la voirie.

L'implantation perpendiculaire à la voirie est autorisée lorsque le bâtiment marque l'entrée d'une agglomération, d'un quartier, d'une voirie.



Figures 40

Une orientation particulière peut également être induite par :

- des contraintes importantes de reliefs ;
- une végétation (arbre, haie, ...) ou un autre élément construit (mur) dont la conservation est justifiée ;
- la fonction du bâtiment (école, équipement sportif, culturels...) ;
- l'environnement bâti : si les constructions implantées sur les parcelles de part et d'autres sont établies perpendiculairement à la voirie.

MITOYENNETE - DEGAGEMENTS LATERAUX

Les constructions s'implantent prioritairement sur une limite mitoyenne.

Lorsqu'il existe un pignon aveugle en attente sur l'une des parcelles voisines, le nouveau volume est adossé en mitoyenneté à ce pignon.

La mitoyenneté peut être réalisée via un volume secondaire (le cas échéant, sa hauteur sous corniche est d'au moins 4 m).

RECU

Le volume principal est situé prioritairement sur l'alignement ou avec un recul de maximum 1,5 m sur celui-ci.

Un recul plus important peut être toléré si une ou plusieurs des conditions suivantes sont rencontrées:

- les bâtiments voisins (de part et d'autre de l'objet de la demande) ont un recul supérieur à 1,5 m ;
- les contraintes de reliefs le justifient ;
- il existe une végétation (arbre, haie,...) ou un autre élément construit (mur,...) intéressant à conserver ;
- la fonction du bâtiment le justifie (école, équipement sportif, culturels...).

En aucun cas, la façade avant du volume principal d'une construction plus reculée ne peut être implantée en arrière de la façade arrière d'une maison voisine.

LIMITES ARRIERES

La distance comprise entre la façade arrière du volume principal et la limite parcellaire de fond est au minimum égale à la hauteur sous corniche du volume principal.

EMPRISE AU SOL DU VOLUME PRINCIPAL

La profondeur de bâtisse (dans tous les cas : le mur gouttereau) est comprise entre 8 et 15 m sans toutefois dépasser les volumes mitoyens de plus de 2 m vers l'arrière.

Le rapport façade/pignon est compris entre 0,8 et 2,4.

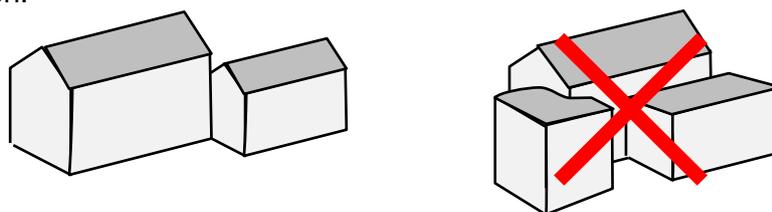
HIERARCHIE DES VOLUMES

Le volume principal peut être complété par un ou plusieurs volumes secondaires.

Une hiérarchie doit être respectée entre les volumes, le gabarit respectif des éventuels volumes secondaires et/ou volumes annexes est inférieur à celui du volume principal.

Le(s) volume(s) secondaire(s) s'articule(nt) au volume principal sans nuire au caractère dominant de celui-ci.

Un ou plusieurs volumes annexes éventuels peuvent être articulés au volume principal par un mur ou de la végétation.



Figures 41 et 42

GARAGE ET STATIONNEMENT

La façade avant d'un garage ne peut être implantée au-delà de la limite arrière du volume principal.

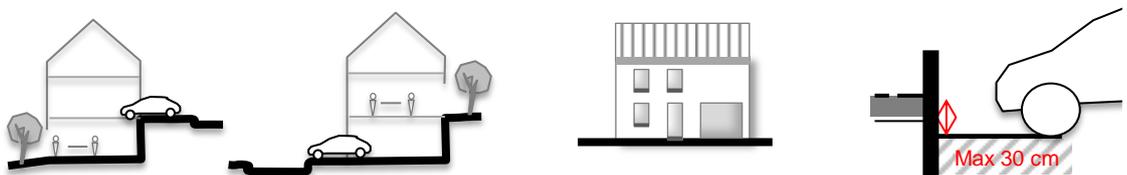
Aucun espace de stationnement extérieur (y compris car-port) ne peut être aménagé au-delà de la façade la plus reculée par rapport à l'alignement (qu'il s'agisse du volume principal ou d'un volume secondaire).

3.2.1.3 RELIEF - NIVEAUX

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords sont réalisés de manière à apporter un minimum de modifications au relief du terrain existant.

Le rez-de-chaussée épouse le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et remblais. La porte d'entrée et l'éventuel garage sont sensiblement au même niveau que la voirie (une différence de 30 cm est tolérée).

Les pièces de séjour sont, quant à elles, au niveau du jardin.



Figures 43, 44 et 45

3.2.1.4 VOLUMETRIE

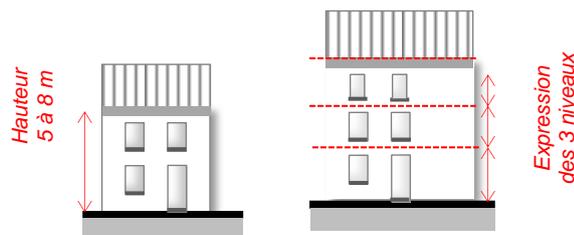
La volumétrie est simple, massive et dépouillée.

Elle est basée sur un parallélépipède rectangle, couvert par une toiture à deux versants plans de même inclinaison. Les arrêtes verticales, formant les angles du volume, sont clairement marquées;

HAUTEUR

La hauteur sous gouttière des volumes principaux est comprise entre 5 et 8 m¹⁴ et correspond à :

- minimum deux niveaux de baies sous gouttières¹⁵ ;
- maximum trois niveaux de baies sous gouttières.



Figures 46 et 47

On veille à éviter une différence de hauteur sous gouttière de plus de 1 m entre les volumes principaux établis sur parcelles contiguës (qu'il s'agisse de façade avant ou de façade arrière)¹⁶. Si des deux côtés, la hauteur sous corniche est identique, la nouvelle maison interstitielle reprend la même hauteur sous corniche.

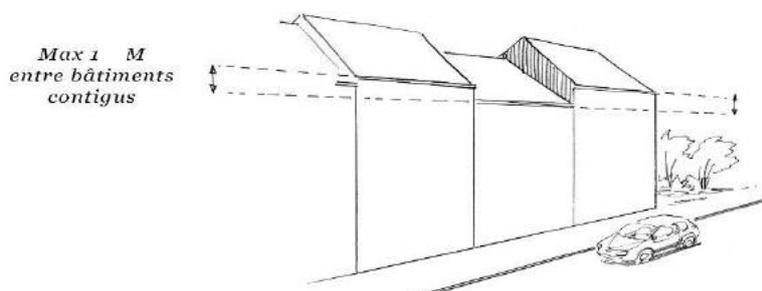


Figure 48

La hauteur de l'(des) éventuel(s) volume(s) secondaire(s) est de minimum 3 m sous corniche.

Le volume secondaire est toujours au moins 50 cm plus bas (hauteur sous corniche) que le volume principal. En d'autre cas, il n'est pas considéré comme un volume secondaire mais comme faisant partie du volume principal.

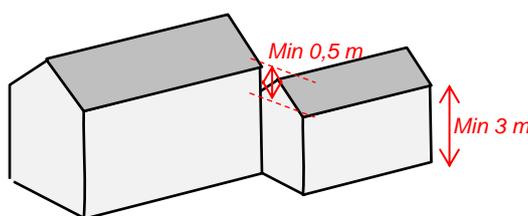


Figure 49

¹⁴ Voir chapitre définition pour la détermination de la hauteur sous gouttière

¹⁵ Une imposte vitrée ne constitue pas un niveau de baie à part entière

¹⁶ La hauteur sous gouttière des volumes principaux comprise entre 5 et 8 m est le critère prioritaire à respecter.

3.2.1.5 TOITURES

Les toitures sont :

- de pente comprise entre 35° et 45° mesurée sur l'horizontale.
Dans le cas d'un habitat mitoyen, l'inclinaison des toitures est parallèle à celle des constructions contiguës. Les éventuels volumes secondaires présentent un angle de pente identique.
Les toitures plates sont admises dans les cas suivants :
 - pour les volumes secondaires accolés latéralement ou à l'arrière du volume principal.
 - comme éléments de jonction ou d'articulation entre deux ou plusieurs volumes à toiture à versants.
- à deux versants de même inclinaison

Les toitures à 3 pans sont autorisées en coin de rue pour assurer l'intégration dans l'ensemble.

Les toitures courbes, en croupes, avec croupette(s) et en brisis ne sont pas autorisées pour les nouveaux bâtiments ou si elles ne sont pas présentes dans l'architecture du bâtiment restauré ou transformé.

Les lucarnes, débordements de toitures et autres éléments saillants détruisant la sobriété de la volumétrie ne sont pas autorisés pour les nouveaux bâtiments ou si elles ne sont pas présentes dans l'architecture du bâtiment restauré ou transformé. Les prises de lumière en toiture se font dès lors uniquement par des fenêtres dans le plan de la toiture. La superficie totale cumulée des prises de lumière ne peut pas excéder 1/20e de la surface du versant de toiture concerné (châssis non inclus). Elles sont non saillantes et de dimensions individuelles maximales de 1,2 m².

En façade avant, les débordements de toiture sur les murs gouttereaux sont réduits à la largeur de la corniche ou du débordement de la gouttière. Les débordements de toitures sur les murs gouttereaux en façade arrière sont limités à 1,5 m.

Les rives costières sont réalisées :

- soit à l'aplomb du pignon pour les toitures en tuiles,
- soit avec un dépassant n'excédant pas 5 cm uniquement pour les toitures d'ardoises naturelles ou artificielles.

3.2.1.6 CHEMINEE

La hauteur de la souche de cheminée (en ce compris les accessoires, aspirateurs, mitrons,...) ne dépasse pas de plus de 70 cm le niveau du faîte.

Aucun conduit de fumée ou de gaz brûlé ne peut déboucher sur la voie publique. Toutefois, des conduits d'évacuation en façade peuvent être autorisés si le combustible est le gaz et si le système d'évacuation alimente un système d'évacuation / alimentation fermé dit « à ventouse ». Les systèmes de ventouses apparaissant en façade doivent être discret et de teinte s'intégrant au contexte. Lorsqu'elle débouche à moins de 2,20 m au-dessus du sol à un endroit accessible, l'évacuation est obligatoirement munie d'un système de protection adéquat.

3.2.1.7 FAÇADES, BAIES ET OUVERTURES

Les baies des façades orientées vers la rue sont rectangulaires, à dominante verticale. Les baies des autres façades ou pignons peuvent présenter des proportions différentes.

En façade avant, elles totalisent une surface inférieure à celle des parties pleines, en ce non compris les toitures.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux rez-de-chaussée commerciaux et aux équipements communautaires pour lesquels la surface totale des baies en façades à rue peut occuper au maximum 60% de la surface de façade du dit rez.

PIGNON AVEUGLE

Un pignon aveugle en attente de construction voisine pendant plus d'un an après la fin des travaux est revêtu d'un parement autorisé. Il ne peut en aucun cas être support d'enseigne ou de dispositif de publicité.

3.2.1.8 MATÉRIAUX

Sur base d'un échantillon déposé au moment de l'introduction du permis, les autorités communales se réservent le droit de refuser un matériau de façade ou de toiture si celui-ci, par sa texture, sa brillance, tranche avec l'harmonie de l'ensemble construit et/ou d'interdire un matériau dont la pérennité serait contestée.

MATERIAUX DE FACADE

Hormis les éventuels encadrements des baies, soubassements ou exceptions mentionnées ci-après, deux matériaux de parement sont autorisés pour la réalisation des façades de chaque volume.

Les matériaux autorisés varient selon les différents noyaux villageois. Les teintes sont exprimées, en médaillon, sur la planche graphique de la carte des aires différenciées :

Périmètre I		Grès jaune paille (pierre d'avoine)
Périmètre II		Grès ocre rouge-brun
Périmètre III		Pierre calcaire (gris clair, patine blanchâtre)
Périmètre IV		Brique rouge foncée

Un matériau de parement principal (minimum 70%¹⁷ de la surface de l'ensemble des façades de chaque volume) est choisi parmi les suivants :

- la pierre calcaire ou le grès (*en fonction de la localisation du projet*). Moellons dont l'appareillage fait apparaître une assise horizontale ;
- l'enduit (teinte gris clair à gris moyen ou de couleur dominante *en fonction de la localisation du projet*) ;
- la brique (teinte *en fonction de la localisation du projet*) ;
- le zinc pour les volumes secondaires et annexes ;

¹⁷ Surface totale de la (des) façade(s) sans décompte des baies.

- les planches de bois équarries de teinte naturelle avec appareillage régulier pour les volumes secondaires et annexes (sens horizontal ou vertical).

L'éventuel matériau secondaire (maximum 30 % de la surface des façades) est repris dans la liste ci-dessus (y compris le zinc et le bois). Des matériaux nouveaux peuvent être proposés pour autant que leur teinte s'harmonise avec celles des matériaux précédemment cités et qu'ils soient utilisés à titre secondaire.

Les éventuels encadrements de baies sont réalisés en pierre de taille calcaire gris à patine blanchâtre, en Petit Granit ou encore, à défaut, en béton architectonique de même tonalité. L'encadrement en brique est autorisé pour les façades en pierre.

Le matériau pour l'éventuel sous-bassement est la pierre taillée ou le moellon.

Le verre clair et les matières synthétiques - transparentes ou translucides - sont autorisés pour les parois verticales des vérandas et pour autant que le matériau ne soit pas visible depuis l'espace rue (hors règle du matériau unique).

Les matériaux aluminium d'aspect métallisé ou doré sont interdits.

Les éléments formant pare-soleil en bois ou en métal sont autorisés pour autant qu'ils ne soient pas brillants.

MATERIAUX DE TOITURE

Lorsqu'il s'agit d'une construction neuve, un seul matériau est autorisé pour la couverture de tous les versants des toitures d'un volume.

Le matériau utilisé pour la couverture des toitures présente une texture mate. Il est teinté dans la masse.

Le matériau de couverture des toitures est choisi parmi les suivants :

- ardoises naturelles ou artificielles de teinte gris moyen à gris foncé ;
- tuile de teinte gris foncé ;
- zinc prépatiné anthracite pour les volumes secondaires et volumes annexes ;
- la toiture végétale, l'empierrement, les matériaux asphaltiques ou plastiques de teinte gris moyen à gris foncé (uniquement pour les toitures plates) ;
- le verre non réfléchissant, les matières synthétiques - transparentes ou translucides (uniquement pour les toitures de vérandas et serres).

MENUISERIES

Les menuiseries constituent un élément secondaire dans la perception générale des façades.

Une même tonalité est utilisée pour l'ensemble des châssis de portes et fenêtres d'un même bâtiment (couleur blanche ou tonalité claire en harmonie avec celle de la façade).

La vitrerie est réalisée avec le même type de verre clair et transparent pour l'ensemble des baies. Les verres « miroir » ou bronze sont interdits.

Les volets à battants factices sont interdits. Les volets à lames à enrouler sont admis sous réserve que le caisson ne soit pas en saillie sur la façade.

Les volets éventuels sont de même tonalité que les châssis des portes et fenêtres.

3.2.1.9 DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES A L'EXTENSION ET LA TRANSFORMATION, RENOVATION DES BATIMENTS

Les nouveaux matériaux de façade des parties transformées ou étendues doivent être choisis parmi les matériaux autorisés par le règlement et en harmonie avec les matériaux déjà en place (même teinte).

Lors de transformation d'un immeuble d'architecture traditionnelle, les trumeaux sont maintenus.

Il est interdit de murer des baies existantes.

3.2.2 **Abords**

Le présent document n'impose pas, à priori, le placement d'une clôture. Le Collège communal a cependant toujours la faculté d'en imposer une pour des impératifs de sécurité (sécurité routière, sécurité des passants,...) ou pour répondre à des préoccupations d'intégrations paysagères et urbanistiques (exemple : continuité via mur de clôture d'un front de bâtisse clairement établi). Le collège peut, pour les mêmes raisons, imposer une transparence visuelle ou limiter la hauteur des clôtures.

L'éventuelle clôture peut être constituée par un mur ou par une haie.

La hauteur maximale du mur de clôture est de 1,20 m en façade à rue et jusque dans le prolongement du plan de la façade arrière du volume principal et 2 m au-delà.

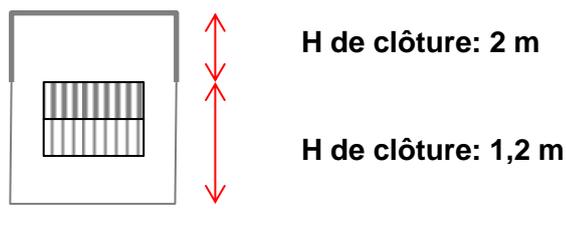


Figure 50

MATERIAUX DE CLOTURES

Le matériau utilisé pour la construction d'une clôture ou d'un mur de soutènement est :

- soit le même matériau que celui utilisé pour le parement du volume principal (bâtiment situé sur le même fonds) ;
- soit les gabions remplis de moellons gris ou de grès disposés avec assises horizontales réglées ou de pierres de ton gris ;
- soit les panneaux composés de planches de bois de ton gris ou brun.

Les couvre-murs sont réalisés soit à l'aide du même matériau que le mur, soit en pierre bleue ou en béton.

Les murs de clôture peuvent être surmontés de ferronnerie traditionnelle.

Le fil barbelé est autorisé uniquement pour les clôtures de pâtures.

Les éléments de soutènement en bois sont autorisés ainsi que les éléments de petites dimensions en béton préfabriqué de ton gris (rondins,...).

REVETEMENTS DE SOL

Les surfaces revêtues d'éléments de sol minéraux imperméables sont limités aux nécessités d'accès et d'emplacements de parcage et des terrasses. Dans tous les cas, un revêtement perméable est toujours préféré (gravier, dolomie, pavés non rejointoyés, dalles vertes,...).



COMMUNE DE GESVES

AIRE DIFFERENCIÉE N°3

Aire de quartier villageois



Atelier d'architecture DR(EA)²M sprl

Place Communale 28 - 6230 Pont-à-Celles

T : +32(0)71 84 02 99 • M : info@drea2m.be

3.3 Aire différenciée n°3 - Aire de quartier villageois

DESCRIPTION DE L'AIRES

Les zones de quartier villageois réunissent les quartiers structurés ou à structurer autour d'un bâti généralement ancien. Ils offrent une diversité fonctionnelle mais sont prioritairement organisés comme des quartiers d'habitat. Ils constituent les parties centrales et identifiantes des quartiers ou hameaux.

La fonction première de la zone est l'habitat. On y retrouvera une variété de types de logements : collectif, groupé ou unifamilial. Des commerces de proximité et de petites activités économiques peuvent y être autorisés pour autant qu'ils soient compatibles avec la fonction première de la zone.

Les logements groupés ou collectifs et les commerces de proximité seront de préférence localisés autour des lieux publics centraux identifiés (lieux de centralité).



Figures 51, 52, 53 et 54

OPTION URBANISTIQUE

En bordure des centres des noyaux ruraux, l'homogénéité n'est pas aussi prégnante qu'en AD1, toutefois l'architecture rurale traditionnelle reste dominante. L'option urbanistique est de tendre vers plus d'homogénéité tout en y admettant une plus grande liberté d'expression contemporaine vraie.

Les règles sont strictes pour les façades vues depuis l'espace rue, assouplies pour les autres.

Le logement collectif est autorisé dans le cadre d'une reconversion et pour autant que le bâtiment ait une surface au sol supérieur à 250 m².

3.3.1 Dispositions relatives aux bâtiments

3.3.1.1 BATIMENTS DE VALEUR PATRIMONIALE

On rappellera en préalable qu'en ce qui concerne les rénovations et transformations relatives à un bâtiment d'intérêt patrimonial (voir 2.1.1) il convient de prendre particulièrement en compte les prescriptions évoquées au point 2.1.1 des dispositions communes du présent document.

3.3.1.2 IMPLANTATION

ORIENTATION

Le volume principal est parallèle à l'alignement.

L'implantation perpendiculaire à la voirie est autorisée lorsque le bâtiment marque l'entrée d'une agglomération, d'un quartier, d'une voirie.

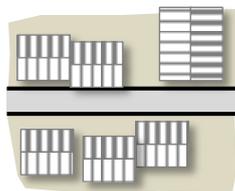


Figure 55

Une orientation particulière peut également être induite par :

- une végétation (arbre, haie, ...) ou un autre élément construit (mur) dont la conservation est justifiée ;
- des contraintes importantes de relief ;
- la fonction du bâtiment (école, équipement sportif, culturels, ...) ;
- l'environnement bâti : si les constructions implantées sur les parcelles de part et d'autres sont établies perpendiculairement à la voirie.

En situation de terrain à dénivellation importante, les constructions suivent une orientation parallèle aux courbes de niveau de manière à les intégrer selon les lignes de force du paysage définies par les tiges.

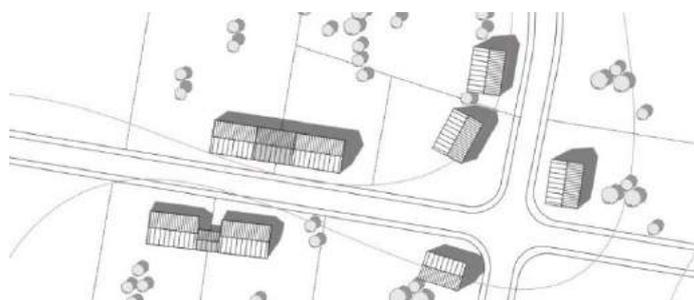


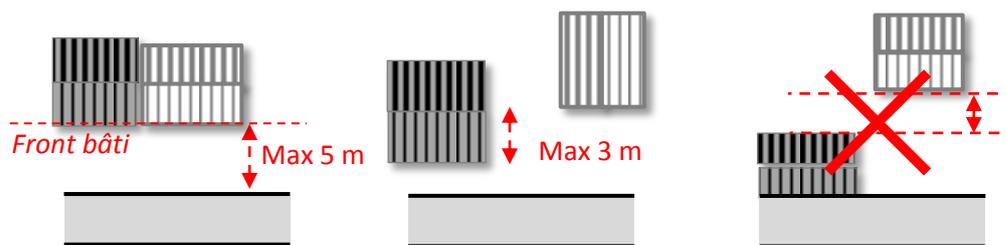
Figure 56

RECU

Le volume principal s'insère prioritairement dans la continuité du front bâti. Il présente un recul de 5 m maximum.

Aucun recul n'est toléré pour éviter une différence de plus de 3 m avec les bâtiments implantés sur des parcelles voisines.

En aucun cas, la façade avant du volume principal d'une construction plus reculée ne peut être implantée en arrière de la façade arrière d'une maison voisine.



Figures 57, 58 et 59

LIMITES ARRIERES

Le recul du volume principal par rapport aux limites de fond de parcelle est de minimum 15 m.

MITOYENNETE - DEGAGEMENTS LATERAUX

Les constructions s'implantent prioritairement sur une limite mitoyenne.

Lorsqu'il existe un pignon aveugle en attente sur l'une des parcelles voisines, le nouveau volume est adossé en mitoyenneté à ce pignon (elle peut être partielle).

La mitoyenneté peut être réalisée via un volume secondaire.

En l'absence d'implantation en mitoyenneté, le dégagement latéral est de minimum 3 m.

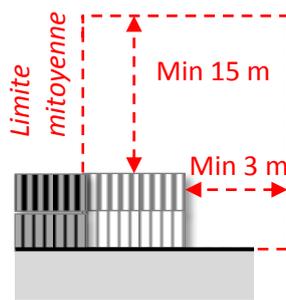
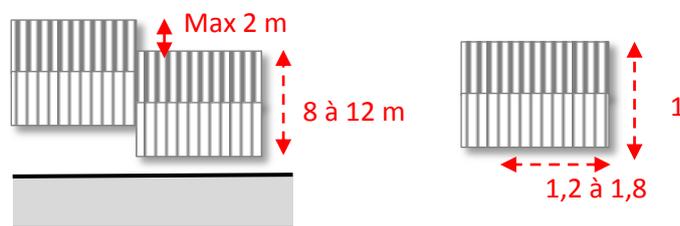


Figure 60

EMPRISE AU SOL DU VOLUME PRINCIPAL

La profondeur de bâtisse est comprise entre 8 et 12 m sans toutefois dépasser les volumes mitoyens de plus de 2 mètres vers l'arrière.

Le rapport façade / pignon est compris entre 1,2 et 1,8.



Figures 61 et 62

HIERARCHIE DES VOLUMES

Le volume principal peut être complété par un ou plusieurs volumes secondaires.

Une hiérarchie doit être respectée entre les volumes. Le gabarit respectif des éventuels volumes secondaires et/ou volumes annexes est inférieur à celui du volume principal.

Le(s) volume(s) secondaire(s) s'articule(nt) au volume principal sans nuire au caractère dominant de celui-ci.

Un ou plusieurs volumes annexes éventuels peuvent être articulés au volume principal par un mur ou de la végétation.

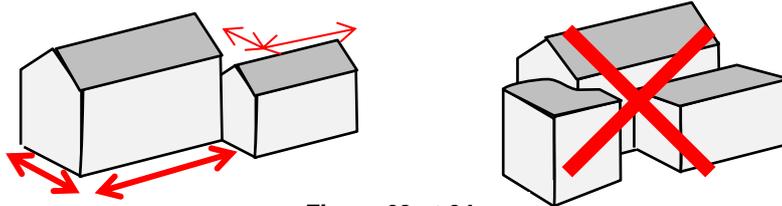


Figure 63 et 64

GARAGE ET STATIONNEMENT

La façade avant d'un garage ne peut être implantée au-delà de la limite arrière du volume principal.

Aucun espace de stationnement extérieur (y compris car-port) ne peut être aménagé au-delà de la façade la plus reculée par rapport à l'alignement (qu'il s'agisse du volume principal ou d'un volume secondaire).

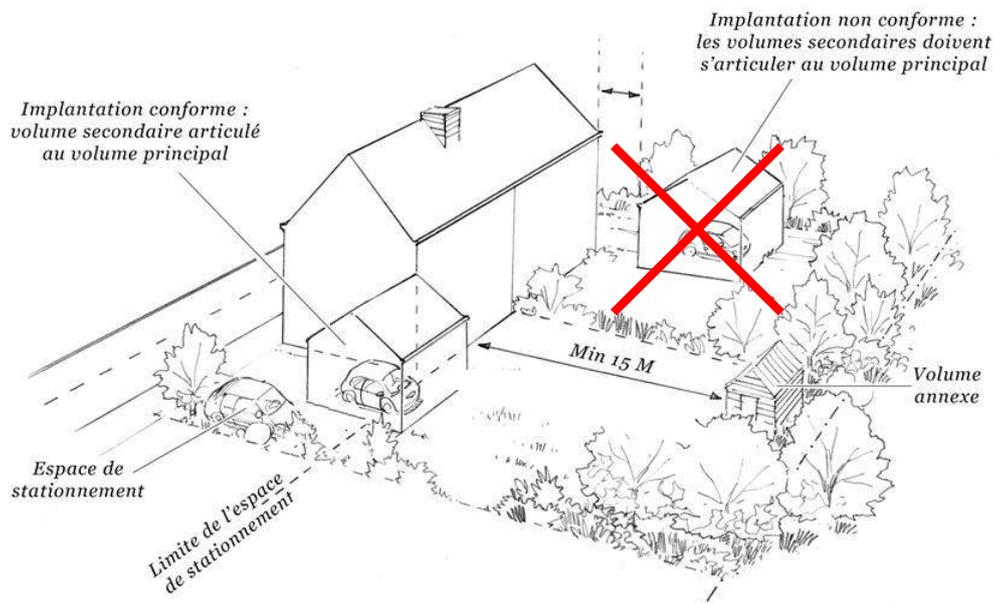


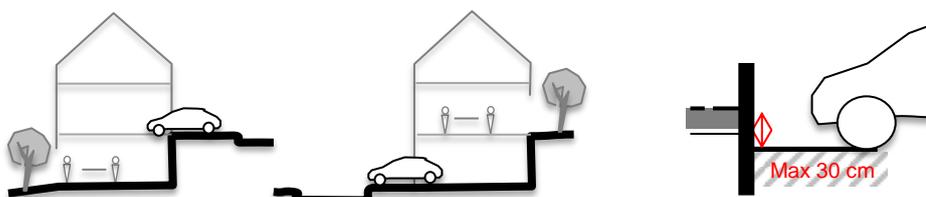
Figure 65

3.3.1.3 RELIEF - NIVEAUX

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords sont réalisés de manière à apporter un minimum de modifications au relief du terrain existant.

Le rez-de-chaussée épouse le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et remblais. La porte d'entrée et l'éventuel garage sont sensiblement au même niveau que la voirie (une différence de 30 cm est tolérée).

Les pièces de séjour sont, quant à elles, au niveau du jardin.



Figures 66 et 67

3.3.1.4 VOLUMETRIE

L'intégration d'une architecture nouvelle dans un tissu bâti ancien vise à conserver le caractère sobre des bâtisses de la région.

La volumétrie est simple, massive et dépouillée.

Elle est basée sur un parallélépipède rectangle, couvert par une toiture à deux versants plans de même inclinaison. Les arrêtes verticales, formant les angles du volume en façade avant, sont clairement marquées.

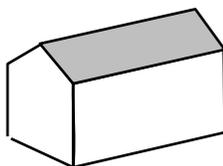
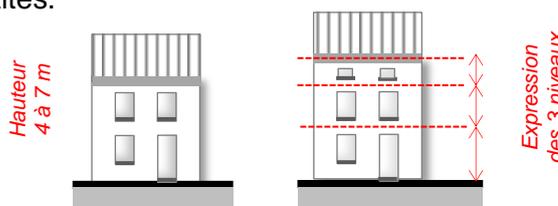


Figure 68

HAUTEUR

La hauteur sous gouttière des volumes principaux est comprise entre 4 et 7 m¹⁸ et correspond à :

- minimum deux niveaux de baies sous gouttières dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture¹⁹ ;
- maximum trois niveaux de baies sous gouttières. Deux niveaux de baies marquant un niveau complet et un niveau partiellement engagé dans le volume de la toiture, marqué par des fenêtres de hauteur plus petites.



Figures 69 et 70

On veille à éviter une différence de hauteur sous gouttière de plus de 1 m entre les volumes principaux établis sur parcelles contiguës (qu'il s'agisse de façade avant ou de façade arrière)²⁰. Si des deux côtés, la hauteur sous corniche est identique, la nouvelle maison interstitielle reprend la même hauteur sous corniche.

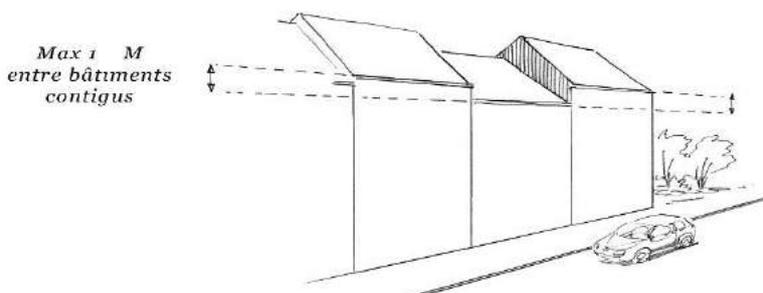


Figure 71

La hauteur de l'(des) éventuel(s) volume(s) secondaire(s) est de minimum 3 m sous corniche.

Le volume secondaire est toujours au moins 50 cm plus bas (hauteur sous corniche) que le volume principal. En d'autre cas, il n'est pas considéré comme un volume secondaire mais comme faisant partie du volume principal.

¹⁸ Voir chapitre définition pour la détermination de la hauteur sous gouttière

¹⁹ Une imposte vitrée ne constitue pas un niveau de baie à part entière

²⁰ La hauteur sous gouttière des volumes principaux comprise entre 4 et 7 m est le critère prioritaire à respecter.

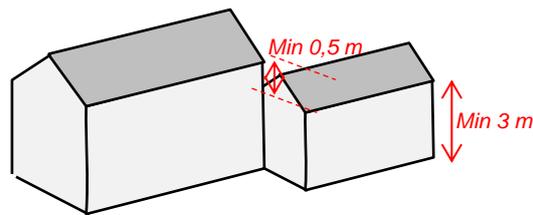


Figure 72

3.3.1.5 TOITURES

Les toitures sont :

- de pente comprise entre 35° et 45° mesurée sur l'horizontale.
Dans le cas d'un habitat mitoyen, l'inclinaison des toitures est parallèle à celle des constructions contiguës.
Les éventuels volumes secondaires présentent un angle de pente identique. Les toitures à pente plus douce (y compris les toitures plates) peuvent être autorisées pour un volume secondaire arrière pour autant qu'il y ait un décrochement franc entre les plans de toiture et que le volume ne soit pas visible depuis l'espace-rue.
Les toitures plates sont admises dans les cas suivants :
 - pour les volumes secondaires accolés latéralement ou à l'arrière du volume principal ;
 - comme éléments de jonction ou d'articulation entre deux ou plusieurs volumes à toiture à versants.
 Des angles de pente de 20° sont autorisés pour les bâtiments agricoles.
- à deux versants de même inclinaison et de même longueur.
Les toitures à un seul versant sont admises pour les volumes secondaires.
Les toitures à 3 pans sont autorisées en coin de rue pour assurer l'intégration dans l'ensemble.

Les toitures courbes, les toitures en croupes, avec croupette(s) et en brisis ne sont pas autorisées pour les nouveaux bâtiments ou si elles ne sont pas présentes dans l'architecture du bâtiment restauré ou transformé.

Les lucarnes, débordements de toitures et éléments saillants détruisant la sobriété de la volumétrie ne sont pas autorisées pour les nouveaux bâtiments ou si elles ne sont pas présentes dans l'architecture du bâtiment restauré ou transformé. Les prises de lumière en toiture se font dès lors uniquement par des fenêtres dans le plan de la toiture. En façade avant, la superficie totale cumulée des prises de lumière ne peut pas excéder 1/20e de la surface du versant de toiture concerné (châssis non inclus). Elles sont non saillantes et de dimensions individuelles maximales de 1,2 m².

En façade avant, les débordements de toiture sur les murs gouttereaux sont réduits à la largeur de la corniche ou du débordement de la gouttière. Les débordements de toitures sur les murs gouttereaux en façade arrière sont limités à 1,5 m.

Les rives costières sont réalisées :

- soit à l'aplomb du pignon pour les toitures en tuiles ;
- soit avec un dépassant n'excédant pas 5 cm uniquement pour les toitures d'ardoises naturelles ou artificielles.

3.3.1.6 CHEMINEE

La hauteur de la souche de cheminée (en ce compris les accessoires, aspirateurs, mitrons,...) ne dépasse pas de plus de 70 cm le niveau du faîte.

Aucun conduit de fumée ou de gaz brûlé ne peut déboucher sur la voie publique. Toutefois, des conduits d'évacuation en façade peuvent être autorisés si le combustible est le gaz et si le système d'évacuation alimente un système d'évacuation / alimentation fermé dit « à ventouse ».

Les systèmes de ventouses apparaissant en façade doivent être discret et de teinte s'intégrant au contexte. Lorsqu'elle débouche à moins de 2,20 m au-dessus du sol à un endroit accessible, l'évacuation est obligatoirement munie d'un système de protection adéquat.

3.3.1.7 FAÇADES, BAIES ET OUVERTURES

Les baies des façades orientées vers la rue sont rectangulaires, à dominante verticale. Les baies des autres façades ou pignons peuvent présenter des proportions différentes.

En façade avant, elles totalisent une surface inférieure à celle des parties pleines, en ce non compris les toitures.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux rez-de-chaussée commerciaux et aux équipements communautaires pour lesquels la surface totale des baies en façades à rue peut occuper au maximum 60% de la surface de façade du dit rez.

PIGNON AVEUGLE

Un pignon aveugle en attente de construction voisine pendant plus d'un an après la fin des travaux est revêtu d'un parement autorisé. Il ne peut en aucun cas être support d'enseigne ou de dispositif de publicité.

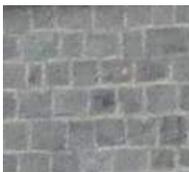
3.3.1.8 MATÉRIAUX

Sur base d'un échantillon déposé au moment de l'introduction du permis, les autorités communales se réservent le droit de refuser un matériau de façade ou de toiture si celui-ci, par sa texture, sa brillance, tranche avec l'harmonie de l'ensemble construit et/ou d'interdire un matériau dont la pérennité serait contestée.

MATERIAUX DE FACADE

Hormis les éventuels encadrements des baies, soubassements ou exceptions mentionnées ci-après, deux matériaux de parement sont autorisés pour la réalisation des façades de chaque volume.

Certains matériaux et teintes autorisés varient selon les différents noyaux villageois. Les teintes sont exprimées, en médaillon, sur la planche graphique de la carte des aires différenciées :

Périmètre I		Grès jaune paille (pierre d'avoine)
Périmètre II		Grès ocre rouge brun
Périmètre III		Pierre calcaire (gris clair, patine blanchâtre)

Périmètre IV		Brique rouge foncée
--------------	---	---------------------

Un matériau de parement principal (minimum 80%²¹ de la surface de l'ensemble des façades de chaque volume) est choisi parmi les suivants :

- la pierre calcaire ou le grès (*en fonction de la localisation du projet*). Moellons dont l'appareillage fait apparaître une assise horizontale ;
- l'enduit (teinte gris clair à gris moyen ou de couleur dominante *en fonction de la localisation du projet*) ;
- la brique (teinte *en fonction de la localisation du projet*) ;
- le zinc pour les volumes secondaires et annexes ;
- les planches de bois équarries de teinte naturelle avec appareillage régulier (horizontal ou vertical) pour les volumes secondaires et annexes.

L'éventuel matériau secondaire (maximum 20 % de la surface maximum des façades) est repris dans la liste ci-dessus (y compris le zinc et le bois). Des matériaux nouveaux peuvent être proposés pour autant que leur teinte s'harmonise avec celles des matériaux précédemment cités et qu'ils soient utilisés à titre secondaire

Les éventuels encadrements de baies sont réalisés en pierre de taille calcaire gris à patine blanchâtre, en Petit Granit ou encore, à défaut, en béton architectonique de même tonalité. L'encadrement en brique est autorisé pour les façades en pierre.

Le matériau pour l'éventuel sous-bassement est la pierre taillée ou le moellon.

Le verre clair et les matières synthétiques - transparentes ou translucides - sont autorisés pour les parois verticales des vérandas et pour autant que le matériau ne soit pas visible depuis l'espace-rue (hors règle du matériau unique).

Les matériaux aluminium d'aspect métallisé ou doré sont interdits.

Les éléments formant pare-soleil en bois ou en métal sont autorisés pour autant qu'ils ne soient pas brillants.

MATERIAUX DE TOITURE

Lorsqu'il s'agit d'une construction neuve, un seul matériau est autorisé pour la couverture de tous les versants des toitures d'un volume.

Le matériau utilisé pour la couverture des toitures présente une texture mate. Il est teinté dans la masse.

Le matériau de couverture des toitures est choisi parmi les suivants:

- ardoises naturelles ou artificielles de teinte gris moyen à gris foncé ;
- tuile de teinte gris foncé ;
- zinc prépatiné anthracite pour les volumes secondaires et volumes annexes ;
- la toiture végétale, l'empierrement, les matériaux asphaltiques ou plastiques de teinte gris moyen à gris foncé (uniquement pour les toitures plates) ;
- le verre non réfléchissant, les matières synthétiques - transparentes ou translucides (uniquement pour les toitures de vérandas et serres).

MENUISERIE ET VITRERIE

Les menuiseries constituent un élément secondaire dans la perception générale des façades.

²¹ Surface totale de la (des) façade(s) sans décompte des baies.

Une même tonalité est utilisée pour l'ensemble des châssis de portes et fenêtres d'un même bâtiment (couleur blanche ou tonalité claire en harmonie avec celle de la façade).

Les portes de granges sont de tons foncés (brun, bleu, gris, vert).

Le matériau à préférer est le bois naturel, l'aluminium naturel est interdit.

Les croisillons sont autorisés. Le format de la division élémentaire doit être en rapport avec la taille des fenêtres, il est toujours de proportions verticales mais peut être proche du carré.

La vitrerie est réalisée avec le même type de verre clair et transparent pour l'ensemble des baies. Les verres « miroir » ou bronze sont interdits.

Les volets éventuels peuvent être de tonalité différente que les châssis des portes et fenêtres. Ils demeurent dans les gammes de teinte proposées pour les châssis de portes et fenêtres

Les volets à battants factices sont interdits. Les volets à lames à enrouler sont admis sous réserve que le caisson ne soit pas en saillie sur la façade.

Les panneaux pleins entre deux vitrage et de même teinte que les châssis sont autorisés.

Les briques de verres sont autorisées pour les baies de surfaces inférieures à 0,5 m² et ne donnant pas directement sur la rue.

3.3.2 Abords

Le présent document n'impose pas, à priori, le placement d'une clôture. Le Collège communal a cependant toujours la faculté d'en imposer pour des impératifs de sécurité (sécurité routière, sécurité des passants,...) ou pour répondre à des préoccupations d'intégrations paysagères et urbanistiques (exemple : continuité via mur de clôture d'un front de bâtisse clairement établi). Le collège peut, pour les mêmes raisons, imposer une transparence visuelle ou limiter la hauteur des clôtures.

L'éventuelle clôture peut être constituée par un mur ou par une haie.

La hauteur maximale du mur de clôture est de 1,20 m en façade à rue et jusque dans le prolongement du plan de la façade arrière du volume principal et 2 m au-delà.

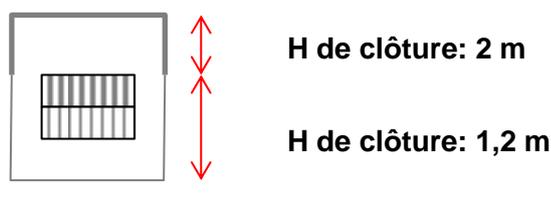


Figure 73

MATERIAUX DE CLOTURES

Le matériau utilisé pour la construction d'une clôture ou d'un mur de soutènement est :

- soit le même matériau que celui utilisé pour le parement du volume principal (bâtiment situé sur le même fonds) ;
- soit les gabions remplis de moellons gris ou de grès disposés avec assises horizontales réglées ou de pierres de ton gris ;
- soit les panneaux composés de planches de bois de ton gris ou brun.

Les couvre-murs sont réalisés soit à l'aide du même matériau que le mur, soit en pierre bleue ou en béton.

Les murs de clôture peuvent être surmontés de ferronnerie traditionnelle.

Le fil barbelé est autorisé uniquement pour les clôtures de pâtures.

Les éléments de soutènement en bois sont autorisés ainsi que les éléments de petites dimensions en béton préfabriqué de ton gris (rondins,...).

REVETEMENTS DE SOL

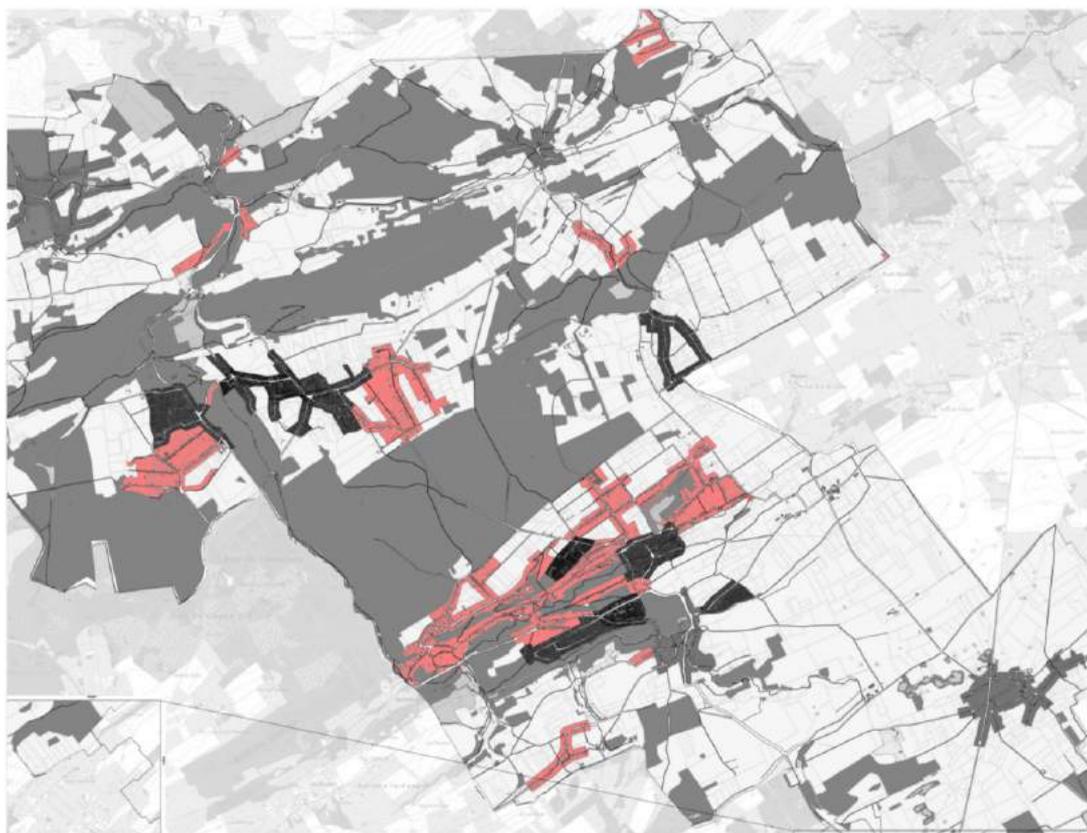
Les surfaces revêtues d'éléments de sol minéraux imperméables sont limités aux nécessités d'accès et d'emplacements de parcage et des terrasses. Dans tous les cas, un revêtement perméable est toujours préféré (gravier, dolomie, pavés non rejointoyés, dalles vertes,...).



COMMUNE DE GESVES

AIRE DIFFERENCIEE N°4

Aire d'habitat résidentiel pavillonnaire



Atelier d'architecture DR(EA)²M sprl

Place Communale 28 - 6230 Pont-à-Celles

T : +32(0)71 84 02 99 · M : info@drea2m.be

3.4 Aire différenciée n°4 – Aire d'habitat résidentiel pavillonnaire

DESCRIPTION DE L'AIRE

Les zones d'habitat résidentiel pavillonnaire rassemblent l'ensemble des zones d'habitat dispersé à densité relativement faible. Les maisons unifamiliales de typologie pavillonnaire ou semi-mitoyenne sont implantées en ruban le long des voiries.

Cette aire est à la fois caractérisée par une forte diversité des modèles de construction (architectures différentes) et par une certaine homogénéité (voire banalité) due à l'implantation très répétitive des bâtisses qui répondent de manière générale au modèle pavillonnaire. Ce type de construction est en rupture avec l'architecture traditionnelle tant en matière d'implantation que de volumétrie et de matériaux.



Figures 74, 75, 76 et 77

OPTION URBANISTIQUE

L'implantation des volumes respecte le relief du terrain naturel et est fonction des lignes de force du paysage, du bâti ou/et du non bâti, des courbes de niveaux et de la trame parcellaire. Tout projet est par ailleurs implanté en respectant l'organisation existante des espaces collectifs (passages entre bâtiments, élargissements en placettes, etc).

Une liberté constructive est maintenue. Les nouvelles constructions et nouveaux aménagements devront toutefois contribuer à l'améliorer la cohérence d'ensemble en évitant la reproduction systématique d'un même modèle. Il s'agit de créer des espaces rues de qualité en utilisant le terrain de manière rationnelle

Une ouverture à l'expression des courants contemporains de l'architecture est souhaitée.

3.4.1 Dispositions relatives aux bâtiments

3.4.1.1 BATIMENTS DE VALEUR PATRIMONIALE

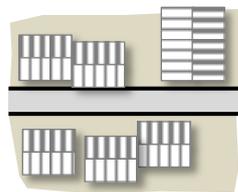
On rappellera en préalable qu'en ce qui concerne les rénovations et transformations relatives à un bâtiment d'intérêt patrimonial (voir 2.1.1) il convient de prendre particulièrement en compte les prescriptions évoquées au point 2.1.1 des dispositions communes du présent document.

3.4.1.2 IMPLANTATION

ORIENTATION

Le volume principal est parallèle à l'alignement.

L'implantation perpendiculaire à la voirie est autorisée lorsque le bâtiment marque l'entrée d'une agglomération, d'un quartier, d'une voirie.



Figures 78

Toutefois, une orientation particulière peut également être induite par :

- une végétation (arbre, haie, ...) ou un autre élément construit (mur) dont la conservation est justifiée ;
- des contraintes importantes de relief ;
- la fonction du bâtiment (école, équipement sportif, culturels, ...) ;
- l'environnement bâti : si les constructions implantées sur les parcelles de part et d'autres sont établies perpendiculairement à la voirie.

En situation de terrain à dénivellation importante, les constructions suivent une orientation parallèle aux courbes de niveau de manière à les intégrer selon les lignes de force du paysage définies par les tiges.



Figure 79

RECU

Le volume principal présente un recul de 8 m maximum.

Cependant, aucun recul n'est toléré pour éviter une différence de plus de 3 m avec les bâtiments implantés sur des parcelles voisines.

En aucun cas, la façade avant du volume principal d'une construction plus reculée ne pourra être implantée en arrière de la façade arrière d'une maison voisine.

LIMITES ARRIERES

Le recul du volume principal par rapport aux limites de fond de parcelle est de minimum 15 m

MITOYENNETE - DEGAGEMENTS LATERAUX

Quand il existe un pignon aveugle en attente sur une parcelle voisine, le nouveau volume est adossé en mitoyenneté à ce pignon.

La mitoyenneté peut être réalisée via un volume secondaire.

Si les constructions ne sont pas établies en mitoyenneté :

- il est prévu un dégagement latéral de minimum 5 m entre la limite mitoyenne et le pignon le plus proche de celle-ci ;
- il est veillé à laisser des vues dégagées. On évitera de « meubler » (haut murs, hautes haies, grands arbres,...) les espaces interstitiels.

EMPRISE AU SOL DU VOLUME PRINCIPAL

La profondeur de bâtisse est comprise entre 8 et 15 m sans toutefois dépasser les volumes mitoyens de plus de 2 mètres vers l'arrière.

Le rapport façade/ pignon est compris entre 1,2 et 2,4.

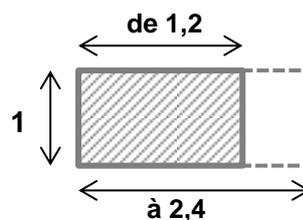


Figure 80

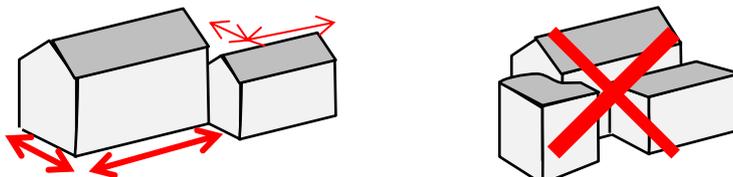
HIERARCHIE DES VOLUMES

Le volume principal peut être complété par un ou plusieurs volumes secondaires.

Une hiérarchie doit être respectée entre les volumes, le gabarit respectif des éventuels volumes secondaires et/ou volumes annexes est inférieur à celui du volume principal.

Le(s) volume(s) secondaire(s) s'articule(nt) au volume principal sans nuire au caractère dominant de celui-ci.

Un ou plusieurs volumes annexes éventuels peuvent être articulés au volume principal par un mur ou de la végétation.



Figures 81 et 82

GARAGE ET STATIONNEMENT

La façade avant d'un garage ne peut être implantée au-delà de la limite arrière du volume principal.

Aucun espace de stationnement extérieur (y compris car-port) ne peut être aménagé au-delà de la façade la plus reculée par rapport à l'alignement (qu'il s'agisse du volume principal ou d'un volume secondaire).

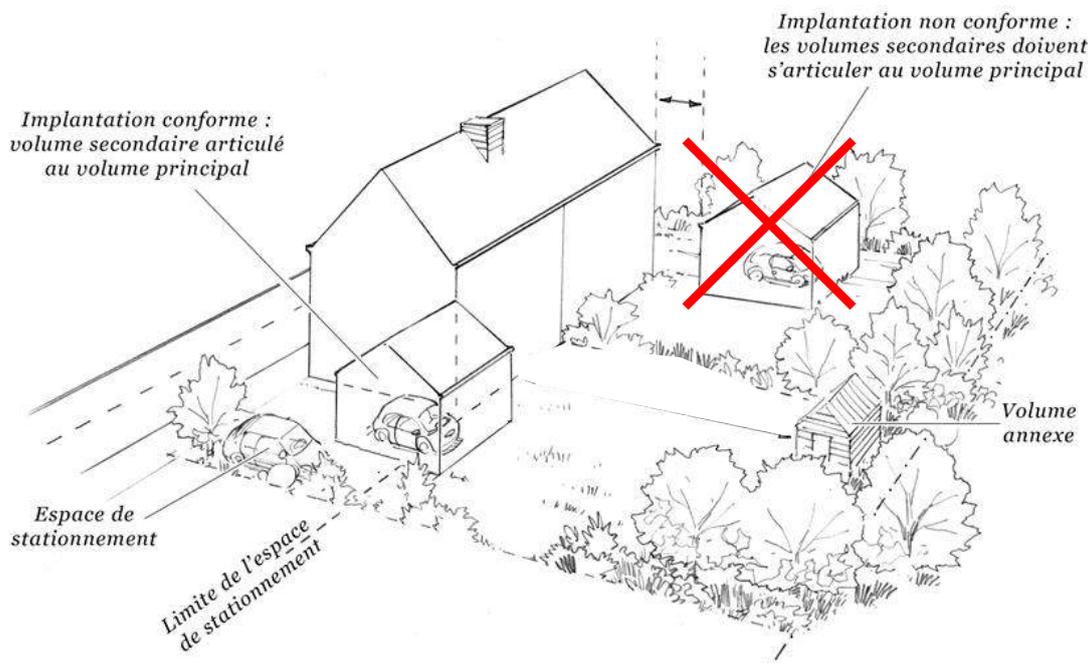


Figure 83

3.4.1.3 RELIEF - NIVEAUX

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords sont réalisés de manière à apporter un minimum de modifications au relief du terrain existant et d'éviter des déplacements importants de terre.

Le rez-de-chaussée épouse le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et remblais. La porte d'entrée et l'éventuel garage sont sensiblement au même niveau que la voirie (une différence de 30 cm est tolérée).

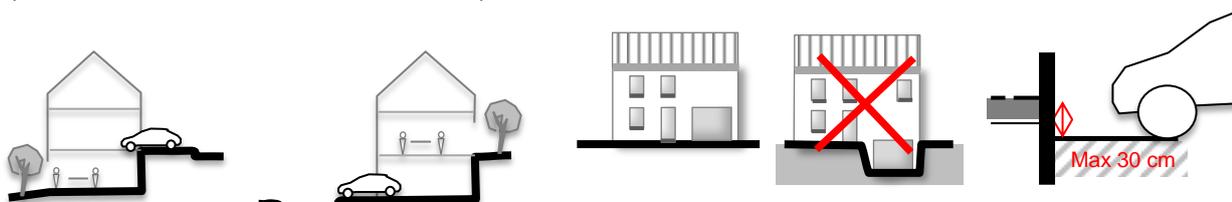


Figure 84, 85 et 86

3.4.1.4 VOLUMETRIE

La volumétrie est simple, massive et dépouillée.

Elle est basée sur un parallélépipède rectangle, couvert par une toiture à versant(s).

HAUTEUR

La hauteur sous gouttière des volumes principaux est comprise entre 4 et 6 m²² et correspond à :

- minimum deux niveaux de baies sous gouttières dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture²³ ;

²² Voir chapitre définition pour la détermination de la hauteur sous gouttière

- maximum trois niveaux de baies sous gouttières. Deux niveaux de baies de tailles marquants un niveau complet et un niveau partiellement engagé dans le volume de la toiture.

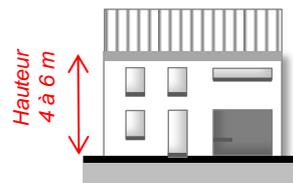


Figure 87

On veille à éviter une différence de hauteur sous gouttière de plus de 1 m entre les volumes principaux établis sur parcelles contiguës (qu'il s'agisse de façade avant ou de façade arrière) et situés à moins de 50 m du nouveau volume (qu'il s'agisse de la façade avant ou de la façade arrière)²⁴.

La hauteur de l'(des) éventuel(s) volume(s) secondaire(s) est de minimum 3 m sous corniche.

Le volume secondaire est toujours au moins 50 cm plus bas (hauteur sous corniche) que le volume principal. En d'autre cas, il n'est pas considéré comme un volume secondaire mais comme faisant partie du volume principal.

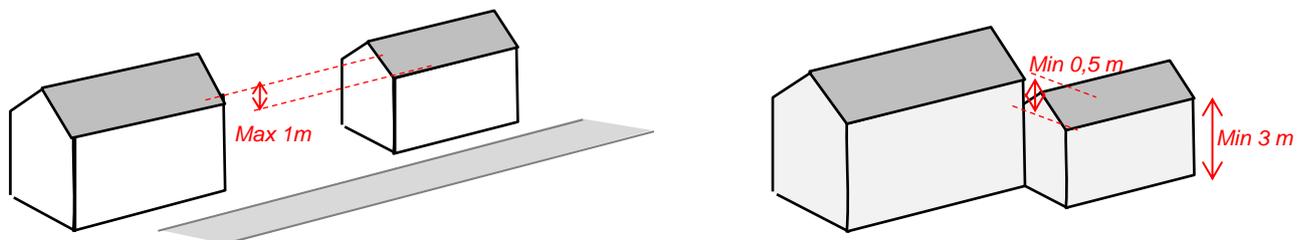


Figure 88 et 89

3.4.1.5 TOITURE

Les toitures sont :

- de pente comprise entre 35° et 45° mesurée sur l'horizontale :
Dans le cas d'un habitat mitoyen, l'inclinaison des toitures est parallèle à celle des constructions contiguës.

Les éventuels volumes secondaires présentent un angle de pente identique. Les toitures à pente plus douce (y compris les toitures plates) peuvent être autorisées pour un volume secondaire arrière pour autant qu'il y ait un décrochement franc entre les plans de toiture et que le volume ne soit pas visible depuis l'espace rue.

Les toitures plates sont admises :

- pour les volumes secondaires accolés latéralement ou à l'arrière du volume principal.
- comme éléments de jonction ou d'articulation entre deux ou plusieurs volumes à toiture à versants.

Des angles de pente de 20° sont autorisés pour les bâtiments agricoles.

- à un ou deux versants de même inclinaison et de même longueur :

En cas de pente de terrain supérieure à 15%, les deux versants peuvent être de longueurs inégales. Le versant le plus long sera dans le sens de la pente du terrain existant. Il ne peut dépasser 4/3 de la longueur du versant court.

²³ Une imposte vitrée ne constitue pas un niveau de baie à part entière

²⁴ La hauteur sous gouttière des volumes principaux comprise entre 4 et 6 m est le critère prioritaire à respecter.

Les toitures courbes, les toitures en croupes, avec croupette(s) et en brisis ne sont pas autorisées pour les nouveaux bâtiments ou si elles ne sont pas présentes dans l'architecture du bâtiment restauré ou transformé.

Les lucarnes, débordements de toitures et éléments saillants détruisant la sobriété de la volumétrie ne sont pas autorisées pour les nouveaux bâtiments ou si elles ne sont pas présentes dans l'architecture du bâtiment restauré ou transformé. Les prises de lumière en toiture se font dès lors uniquement par des fenêtres dans le plan de la toiture.

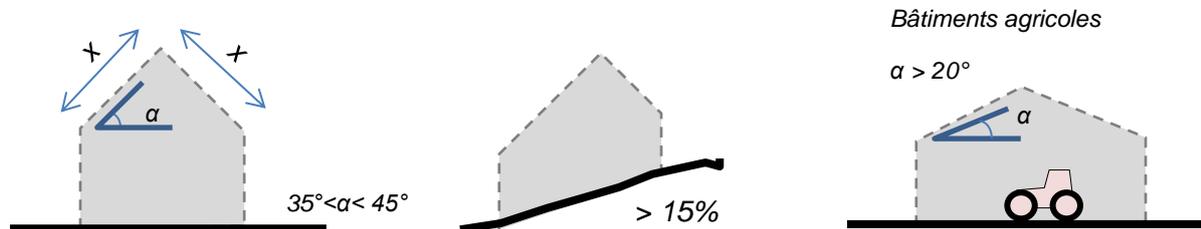


Figure 90, 91 et 92

Les débordements de toiture sur les murs gouttereaux sont réduits à la largeur de la corniche ou du débordement de la gouttière. Les débordements de toiture sur les murs gouttereaux d'1,5 m (gouttière non comprise) sont tolérés.

3.4.1.6 CHEMINÉE

La hauteur de la souche de cheminée (en ce compris les accessoires, aspirateurs, mitrons,...) ne dépasse pas de plus de 70 cm le niveau du faîte.

Aucun conduit de fumée ou de gaz brûlé ne peut déboucher sur la voie publique. Toutefois, des conduits d'évacuation en façade peuvent être autorisés si le combustible est le gaz et si le système d'évacuation alimente un système d'évacuation / alimentation fermé dit « à ventouse ». Les systèmes de ventouses apparaissant en façade doivent être discrets et de teinte s'intégrant au contexte.

Lorsqu'elle débouche à moins de 2,20 m au-dessus du sol à un endroit accessible, l'évacuation est obligatoirement munie d'un système de protection adéquat.

3.4.1.7 FAÇADES, BAIES ET OUVERTURES

Les baies des façades sont rectangulaires.

En façade avant, elles totalisent une surface inférieure à celle des parties pleines, en ce non compris les toitures.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux rez-de-chaussée commerciaux et aux équipements communautaires pour lesquels la surface totale des baies en façades à rue peut occuper au maximum 60% de la surface de façade du dit rez.

PIGNON AVEUGLE

Un pignon aveugle en attente de construction voisine pendant plus d'un an après la fin des travaux est revêtu d'un parement autorisé. Il ne peut en aucun cas être support d'enseigne ou de dispositif de publicité.

3.4.1.8 MATERIAUX

Sur base d'un échantillon déposé au moment de l'introduction du permis, les autorités communales se réservent le droit de refuser un matériau de façade ou de toiture si celui-ci, par sa texture, sa brillance tranche avec l'harmonie de l'ensemble construit et/ou d'interdire un matériau dont la pérennité serait contestée.

MATERIAUX DE FACADE

Hormis les éventuels encadrements des baies, soubassements ou exceptions mentionnées ci-après, deux matériaux de parement sont autorisés pour la réalisation des façades de chaque volume.

Les matériaux et teintes autorisés varient selon les différents noyaux villageois. Les teintes sont exprimées, en médaillon, sur la planche graphique de la carte des aires différenciées:

Périmètre I		Grès jaune paille (pierre d'avoine)
Périmètre II		Grès ocre rouge brun
Périmètre III		Pierre calcaire (gris clair, patine blanchâtre)
Périmètre IV		Brique rouge foncée

Un matériau de parement principal (minimum 60%²⁵ de la surface de l'ensemble des façades de chaque volume) est choisi parmi les suivants :

- la pierre calcaire ou le grès (*en fonction de la localisation du projet*). Moellons dont l'appareillage fait apparaître une assise horizontale ;
- l'enduit (teinte gris clair à gris moyen ou de couleur dominante *en fonction de la localisation du projet*) ;
- la brique (teinte *en fonction de la localisation du projet*) ;
- le zinc pour les volumes secondaires et annexes ;
- les planches de bois équarries de teinte naturelle avec appareillage régulier (horizontal ou vertical) pour les volumes secondaires et annexes.

L'éventuel matériau secondaire (maximum 40 % de la surface maximum des façades) est repris dans la liste ci-dessus (y compris le zinc et le bois). Des matériaux nouveaux peuvent être proposés pour autant que leur teinte s'harmonise avec celles des matériaux précédemment cités et qu'ils soient utilisés à titre secondaire.

Les éventuels encadrements de baies sont réalisés en pierre de taille calcaire gris à patine blanchâtre, en Petit Granit ou encore, à défaut, en béton architectonique de même tonalité. L'encadrement en brique est autorisé pour les façades en pierre.

Le matériau pour l'éventuel sous-bassement est la pierre taillée, le moellon.

Le verre clair et les matières synthétiques - transparentes ou translucides - sont autorisés pour les parois verticales des vérandas.

²⁵ Surface totale de la (des) façade(s) sans décompte des baies.

Les matériaux aluminium d'aspect métallisé ou doré sont interdits.

Les éléments formant pare-soleil en bois ou en métal sont autorisés pour autant qu'ils ne soient pas brillants.

MATERIAUX DE TOITURE

Lorsqu'il s'agit d'une construction neuve, un seul matériau est autorisé pour la couverture de tous les versants des toitures d'un volume.

Le matériau utilisé pour la couverture des toitures présente une texture mate. Il est teinté dans la masse.

Le matériau de couverture des toitures est choisi parmi les suivants :

- ardoises naturelles ou artificielles de teinte gris moyen à gris foncé ;
- tuile de teinte gris foncé ;
- zinc prépatiné anthracite pour les volumes secondaires et volumes annexes ;
- la toiture végétale, l'empierrement, les matériaux asphaltiques ou plastiques de teinte gris moyen à gris foncé (uniquement pour les toitures plates) ;
- le verre non réfléchissant, les matières synthétiques - transparentes ou translucides (uniquement pour les toitures de vérandas et serres).

MENUISERIE ET VITRERIE

Les menuiseries constituent un élément secondaire dans la perception générale des façades.

Une même tonalité est utilisée pour l'ensemble des menuiseries d'un même volume. Une tonalité différente est autorisée pour les portes d'entrées, portes de service, garage.

Les briques de verres sont autorisées pour les baies de surfaces inférieures à 0,5 m² et ne donnant pas directement sur la rue.

Les panneaux pleins entre deux vitrage et de même teinte que les châssis sont autorisés.

La vitrerie est réalisée avec le même type de verre clair et transparent pour l'ensemble des baies. Les verres « miroir » ou bronze sont interdits.

3.4.1.9 DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES A L'EXTENSION ET LA TRANSFORMATION, RENOVATION DES BATIMENTS

Les nouveaux matériaux de façade des parties transformées ou étendues doivent être choisis parmi les matériaux autorisés par le règlement et en harmonie avec les matériaux déjà en place (même teinte).

Lors de transformation d'un immeuble d'architecture traditionnelle, les trumeaux sont maintenus.

Il est interdit de murer des baies existantes

3.4.2 Abords

Le présent document n'impose pas, à priori, le placement d'une clôture. Le Collège communal a cependant toujours la faculté d'en imposer pour des impératifs de sécurité (sécurité routière, sécurité des passants,...) ou pour répondre à des préoccupations d'intégrations paysagères et urbanistiques (exemple : continuité via mur de clôture d'un front de bâtisse clairement établi). Le collège peut, pour les mêmes raisons, imposer une transparence visuelle ou limiter la hauteur des clôtures.

L'éventuelle clôture peut être constituée par un mur ou par une haie.

La hauteur maximale du mur de clôture est de 1,20 m en façade à rue et jusque dans le prolongement du plan de la façade arrière du volume principal et 2 m au-delà.

MATERIAUX DE CLOTURES

Le matériau utilisé pour la construction d'une clôture ou d'un mur de soutènement est :

- soit le même matériau que celui utilisé pour le parement du volume principal (bâtiment situé sur le même fonds) ;
- soit les gabions remplis de moellons gris ou de grès disposés avec assises horizontales réglées ou de pierres de ton gris ;
- soit les panneaux composés de planches de bois de ton gris ou brun.

Les couvre-murs sont réalisés soit à l'aide du même matériau que le mur, soit en pierre bleue ou en béton.

Le fil barbelé est autorisé uniquement pour les clôtures de pâtures.

Les murs de clôture peuvent être surmontés de ferronnerie traditionnelle.

Les éléments de soutènement en bois sont autorisés ainsi que les éléments de petites dimensions en béton préfabriqué de ton gris (rondins,...).

REVETEMENTS DE SOL

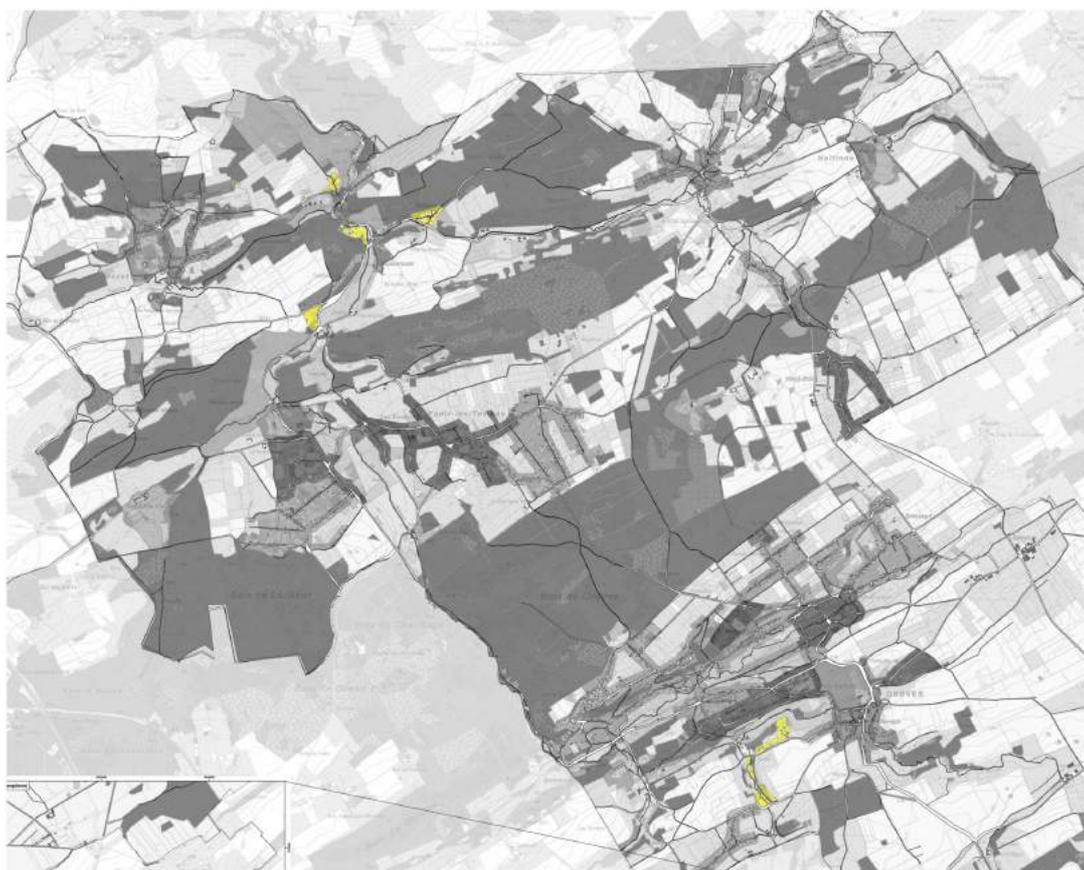
Les surfaces revêtues d'éléments de sol minéraux imperméables sont limités aux nécessités d'accès et d'emplacements de parcage et des terrasses. Dans tous les cas, un revêtement perméable est toujours préféré (gravier, dolomie, pavés non rejointoyés, dalles vertes,...).



COMMUNE DE GESVES

AIRE DIFFERENCIÉE N°5

Aire d'habitat dispersé, d'intérêt paysager et naturel



Atelier d'architecture DR(EA)²M sprl

Place Communale 28 - 6230 Pont-à-Celles

T : +32(0)71 84 02 99 • M : info@drea2m.be

3.5 Aire différenciée n°5 - Aire d'habitat dispersé, d'intérêt paysager et naturel

DESCRIPTION DE L'AIRE

Les zones d'habitat dispersé, d'intérêt paysager et naturel couvrent les zones présentant un intérêt ou un potentiel naturel ou paysager reconnu ou non. Ces zones sont généralement situées à l'écart des noyaux villageois ou en périphérie de ceux-ci avec un impact sur les paysages ouverts.

Les logements unifamiliaux y sont prédominants, toutefois, dans le bâti existant au sein de cette zone, certains bâtiments présentant une valeur patrimoniale peuvent être reconvertis en logements multiples dans le cas où la surface planché habitable dépasse les 250 m² et ce découpage ne détériore pas la physionomie du bâtiment.



Figure 93

3.5.1 Dispositions relatives aux bâtiments

3.5.1.1 BATIMENTS DE VALEUR PATRIMONIALE

On rappellera en préalable qu'en ce qui concerne les rénovations et transformations relatives à un bâtiment d'intérêt patrimonial (voir 2.1.1) il convient de prendre particulièrement en compte les prescriptions évoquées au point 2.1.1 des dispositions communes du présent document.

3.5.1.2 IMPLANTATION

ORIENTATION

En situation de terrain à dénivellation importante, les constructions suivent une orientation parallèle aux courbes de niveau de manière à les intégrer selon les lignes de force du paysage définies par les tiges.

EMPRISE AU SOL DU VOLUME PRINCIPAL

La profondeur de bâtisse est comprise entre 8 et 12 m. Le rapport façade/ pignon est compris entre 1,2 et 1,8.

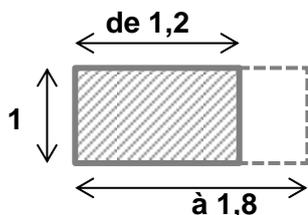


Figure 94

HIERARCHIE DES VOLUMES

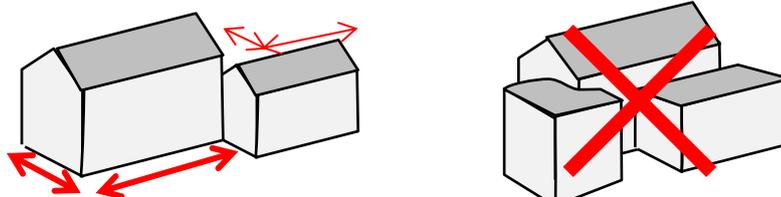
Le volume principal peut être complété par un ou plusieurs volumes secondaires.

Une hiérarchie doit être respectée entre les volumes, le gabarit respectif des éventuels volumes secondaires et/ou volumes annexes est inférieur à celui du volume principal.

Le(s) volume(s) secondaire(s) s'articule(nt) au volume principal sans nuire au caractère dominant de celui-ci.

Un ou plusieurs volumes annexes éventuels peuvent être articulés au volume principal par un mur ou de la végétation.

Le(s) volume(s) secondaire(s) et/ou annexe(s) ne peut (peuvent) se trouver à l'avant du volume principal.



Figures 95 et 96

3.5.1.3 RELIEF - NIVEAUX

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords sont réalisés de manière à apporter un minimum de modifications au relief du terrain existant et d'éviter des déplacements importants de terre.

Le rez-de-chaussée épouse le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et remblais. La porte d'entrée et l'éventuel garage sont sensiblement au même niveau que la voirie (une différence de 30 cm est tolérée).

3.5.1.4 VOLUMETRIE

La volumétrie est simple, massive et dépouillée.

Elle est basée sur un parallélépipède rectangle, couvert par une toiture à deux versants plans de même inclinaison et même longueur de pente. Les arrêtes verticales, formant les angles du volume, sont clairement marquées.

HAUTEUR

La hauteur sous gouttière des volumes principaux est comprise entre 4 et 6 m²⁶ et correspond à :

- minimum deux niveaux de baies dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture²⁷;
- maximum trois niveaux de baies dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture.

La hauteur de l'(des) éventuel(s) volume(s) secondaire(s) est de minimum 3 m sous corniche.

Le volume secondaire est toujours au moins 50 cm plus bas (hauteur sous corniche) que le volume principal. En d'autre cas, il n'est pas considéré comme un volume secondaire mais comme faisant partie du volume principal.

3.5.1.5 TOITURES

Les toitures sont :

- de pente comprise entre 35° et 45° mesurée sur l'horizontale ;
- à deux versants de même inclinaison et de même longueur. Les toitures à un seul versant sont admises pour les volumes secondaires.

Les toitures courbes, les toitures en croupes, avec croupette(s) et en brisis ne sont pas autorisées pour les nouveaux bâtiments ou si elles ne sont pas présentes dans l'architecture du bâtiment restauré ou transformé.

Les lucarnes, débordements de toitures et éléments saillants détruisant la sobriété de la volumétrie ne sont pas autorisées pour les nouveaux bâtiments ou si elles ne sont pas présentes dans l'architecture du bâtiment restauré ou transformé. Les prises de lumière en toiture se font dès lors uniquement par des fenêtres dans le plan de la toiture. La superficie totale cumulée des prises de lumière ne peut pas excéder 1/20e de la surface du versant de toiture concerné (châssis non inclus). Elles sont non saillantes et de dimensions individuelles maximales de 1,2 m².

Les débordements de toiture sur les murs gouttereaux sont réduits à la largeur de la corniche ou du débordement de la gouttière.

Les rives costières sont réalisées :

- soit à l'aplomb du pignon pour les toitures en tuiles,
- soit avec un dépassant n'excédant pas 5 cm uniquement pour les toitures d'ardoises naturelles ou artificielles.

3.5.1.6 CHEMINEE

La hauteur de la souche de cheminée (en ce compris les accessoires, aspirateurs, mitrons,...) ne dépasse pas de plus de 70 cm le niveau du faîte.

²⁶ Voir chapitre définition pour la détermination de la hauteur sous gouttière

²⁷ Une imposte vitrée ne constitue pas un niveau de baie à part entière

Aucun conduit de fumée ou de gaz brûlé ne peut déboucher sur la voie publique. Toutefois, des conduits d'évacuation en façade peuvent être autorisés si le combustible est le gaz et si le système d'évacuation alimente un système d'évacuation/ alimentation fermé dit « à ventouse ». Les systèmes de ventouses apparaissant en façade doivent être discrets et de teinte s'intégrant au contexte.

Lorsqu'elle débouche à moins de 2,20 m au-dessus du sol à un endroit accessible, l'évacuation est obligatoirement munie d'un système de protection adéquat.

3.5.1.7 FAÇADES, BAIES ET OUVERTURES

Les baies des façades orientées vers la rue et perpendiculaire à celle(s)-ci sont rectangulaires, à dominante verticale. Les baies des autres façades ou pignons peuvent présenter des proportions différentes.

En façade avant et en façades perpendiculaires à celle-ci, elles totalisent une surface inférieure à celle des parties pleines, en ce non compris les toitures.

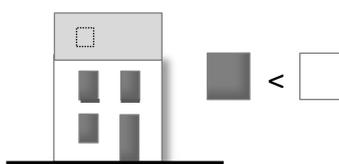


Figure 97

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux rez-de-chaussée commerciaux et aux équipements communautaires pour lesquels la surface totale des baies en façades à rue peut occuper au maximum 60% de la surface de façade du dit rez.

PIGNON AVEUGLE

Un pignon aveugle en attente de construction voisine pendant plus d'un an après la fin des travaux est revêtu d'un parement autorisé. Il ne peut en aucun cas être support d'enseigne ou de dispositif de publicité.

3.5.1.8 MATÉRIAUX

Sur base d'un échantillon déposé au moment de l'introduction du permis, les autorités communales se réservent le droit de refuser un matériau de façade ou de toiture si celui-ci, par sa texture, sa brillance, tranche avec l'harmonie de l'ensemble construit et/ou d'interdire un matériau dont la pérennité serait contestée.

MATERIAUX DE FAÇADE

Hormis les éventuels encadrements des baies, soubassements ou exceptions mentionnées ci-après, un matériau de parement est autorisé pour la réalisation des façades de chaque volume. Le même type de parement est utilisé pour l'ensemble des murs de façades.

Les matériaux et teintes varient selon les différents noyaux villageois. Les teintes et matériaux principaux présentés ci-après sont à utiliser en fonction de la situation géographique du projet.

La répartition est exprimée, en médaillon, sur la planche graphique de la carte des aires différenciées :

Périmètre I		<p>Grès jaune paille (pierre d'avoine)</p> <p>Moellons dont l'appareillage fait apparaître une assise horizontale</p>
-------------	---	---

Périmètre II		Grès ocre rouge brun Moellons dont l'appareillage fait apparaître une assise horizontale.
Périmètre III		Pierre calcaire (gris clair, patine blanchâtre) Moellons dont l'appareillage fait apparaître une assise horizontale.

L'enduit est également autorisé comme matériau d'élévation (teinte gris clair à gris moyen ou de couleur dominante *en fonction de la localisation du projet*, l'enduit est exécuté dans un délai maximal de deux ans à dater de l'octroi du permis). L'utilisation d'un enduit de teinte gris clair à gris moyen doit être évitée à Sorée.

Les éventuels encadrements de baies sont réalisés en pierre de taille calcaire gris à patine blanchâtre, en Petit Granit ou encore, à défaut, en béton architectonique de même tonalité. L'encadrement en brique est autorisé pour les façades en pierre.

Le matériau pour l'éventuel sous-bassement est la pierre taillée ou le moellon.

Le verre clair et les matières synthétiques - transparentes ou translucides - sont autorisés pour les parois verticales des vérandas et pour autant que le matériau ne soit pas visible depuis l'espace-rue (hors règle du matériau unique).

MATERIAUX DE TOITURE

Les couvertures sont réalisées avec un même matériau pour l'ensemble de l'ouvrage, parmi ceux déterminés ci-dessous :

- soit en ardoises naturelles de couleur gris foncé ;
- soit en ardoises artificielles de couleur gris anthracite de format rectangulaire et de dimension maximum du pureau de 32 cm x 18 cm ;
- soit en tuiles gris foncé, mates.

Les matières synthétiques - transparentes ou translucides - sont autorisées pour les vérandas et serres pour autant que le matériau ne soit pas visible depuis l'espace public (hors règle du matériau unique).

MENUISERIE ET VITRERIE

Les menuiseries constituent un élément secondaire dans la perception générale des façades.

Une même tonalité est utilisée pour l'ensemble des châssis de portes et fenêtres d'un même bâtiment (couleur blanche ou tonalité claire en harmonie avec celle de la façade).

Les portes de granges sont de tons foncés (brun, bleu, gris, vert).

Le matériau à préférer est le bois naturel, l'aluminium naturel est interdit.

Les croisillons sont autorisés. Le format de la division élémentaire doit être en rapport avec la taille des fenêtres, il est toujours de proportions verticales mais peut être proche du carré.

La vitrerie est réalisée avec le même type de verre clair et transparent pour l'ensemble des baies. Les verres « miroir » ou bronze sont interdits.

Les volets éventuels peuvent être de tonalité différente que les châssis des portes et fenêtres. Ils demeurent dans les gammes de teinte proposées pour les châssis de portes et fenêtres.

Les volets à battants factices sont interdits. Les volets à lames à enrouler sont admis sous réserve que le caisson ne soit pas en saillie sur la façade.

3.5.2 **Abords**

Le présent document n'impose pas, à priori, le placement d'une clôture. Le Collège communal a cependant toujours la faculté d'en imposer pour des impératifs de sécurité (sécurité routière, sécurité des passants,...) ou pour répondre à des préoccupations d'intégrations paysagères et urbanistiques (exemple : continuité via mur de clôture d'un front de bâtisse clairement établi). Le collège peut, pour les mêmes raisons, imposer une transparence visuelle ou limiter la hauteur des clôtures.

L'éventuelle clôture peut être constituée par un mur ou par une haie.

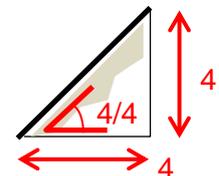
Les murs de clôture peuvent être surmontés de ferronnerie traditionnelle.

Les haies, les murs séparatifs et les murs de soutènement existants sont conservés dans la mesure du possible.

Si la topographie des lieux exige un mur de soutènement, il est réalisé avec des matériaux identiques à ceux employés pour le parement des murs de façades de la maison. Les éléments de soutènement en bois sont également autorisés.

En dehors de l'avant-cour, l'excédent de terrain longeant la voirie peut être clôturé d'une haie vive d'essences feuillues régionales et de 1,20 m de hauteur maximale.

Les déblais et remblais éventuels présente un angle de talus inférieur à 4/4 ou peuvent être contrebutés par un mur de soutènement, réalisé en maçonnerie de pierre identique aux matériaux des murs de façades. La modification du relief du sol ne peut pas dépasser le nu de la façade arrière.



Le matériau utilisé pour la construction d'une clôture ou d'un mur de soutènement est le même matériau que celui utilisé pour le parement du volume principal (bâtiment situé sur le même fonds).

Le fil barbelé est autorisé uniquement pour les clôtures de pâtures.

Les éléments de soutènement en bois sont autorisés ainsi que les éléments de petites dimensions en béton préfabriqué de ton gris (rondins,...).

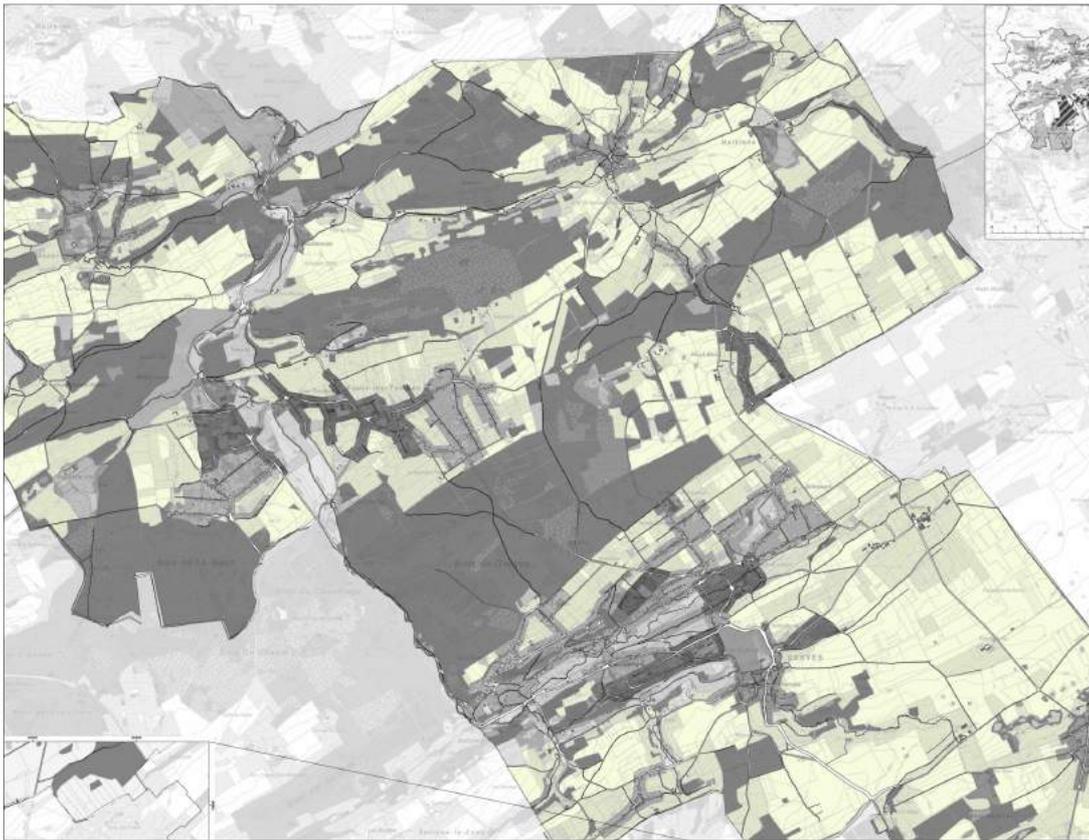
Les surfaces revêtues d'éléments de sol minéraux imperméables sont limités aux nécessités d'accès et d'emplacements de parcage et des terrasses. Dans tous les cas, un revêtement perméable est toujours préféré (gravier, dolomie,...).



COMMUNE DE GESVES

AIRE DIFFERENCIEE N°6

Aire agricole



Atelier d'architecture DR(EA)²M sprl

Place Communale 28 - 6230 Pont-à-Celles

T : +32(0)71 84 02 99 · M : info@drea2m.be

3.6 *Aire différenciée n°6 - Aire agricole*

Cette aire reprend les surfaces de la commune destinées à l'exploitation agricole. Les dispositions réglementaires contenues dans la codification wallonne du territoire y autorisent la construction, la transformation et l'extension de bâtiments d'exploitation agricole ou certains programmes liés directement ou indirectement à ceux-ci.

Il importe que les bâtiments d'exploitation et de logements, malgré que les techniques et les exigences fonctionnelles aient fondamentalement changé, continuent à s'intégrer de manière positive dans des paysages ouverts de qualité.

Il s'agit donc de conserver la qualité des espaces paysagers sans empêcher la vie et donc l'extension des fermes et de leurs bâtiments.



Figure 98

3.6.1 Dispositions relatives aux bâtiments

3.6.1.1 BATIMENTS DE VALEUR PATRIMONIALE

On rappellera en préalable qu'en ce qui concerne les rénovations et transformations relatives à un bâtiment d'intérêt patrimonial (voir 2.1.1) il convient de prendre particulièrement en compte les prescriptions évoquées au point 2.1.1 des dispositions communes du présent document.

3.6.1.2 IMPLANTATION - RELIEF

L'implantation des volumes s'opère en fonction des lignes de force et orientations majeures du paysage condrusien.

Une nouvelle ferme ou un nouvel hangar agricole s'implante à proximité d'un élément existant fort du paysage : un noyau bâti, un petit bosquet ou un bois, ... là où l'atteinte portée au paysage et à l'écosystème est la moins dommageable. Les lignes de crête et les fonds de vallée sont à éviter.

Les plantations denses ou en rideau d'arbres mettant en péril des vues longues sont interdites (exception faite des alignements de bords de route et chemins communaux).

Les bâtiments s'orientent parallèlement aux lignes de force du paysage, courbes de niveaux et/ou dominante des tiges. L'implantation cherche à minimiser les déblais et remblais. Une implantation du bâtiment avec déblai des terres est privilégiée à une implantation avec remblai. Aucune nouvelle implantation de ferme ne sera autorisée sur des terrains présentant une pente de plus de 10%.

Ils s'articulent entre eux parallèlement ou perpendiculairement de manière à laisser des espaces fonctionnels libres, en respectant l'organisation du bâti existant et surtout le relief du terrain naturel.

Le dégagement latéral entre les bâtiments et la limite des propriétés voisines est de 5 m minimum. En aucun cas, une nouvelle construction ne s'implante au milieu d'un terrain.

Les prescriptions ci-après concernent toutes les constructions autres qu'à destination résidentielle.

Pour les prescriptions de volumétrie, toitures, cheminées, façades, matériaux liées au logement de l'agriculteur (volume principal, volume secondaire et annexe complémentaire à l'habitation), il convient de s'en remettre aux prescriptions de l'aire d'habitat la plus proche parmi les AD1 à 5.

3.6.1.3 VOLUMETRIE

Les divers volumes formant les bâtiments d'exploitation, ou le logement de l'agriculteur devront composer un ensemble cohérent sinon harmonieux, de manière à les rendre les plus discrets possible aux vues lointaines.

Le rapport façade/pignon du volume principal est compris entre 1,7 et 2,5, avec une longueur de maximum 70 m.

Les toitures de tous les volumes sont à deux versants de même longueur et de même pente. Cette dernière est comprise entre 20 et 30 degrés. La pente peut être plus importante (autour de 35°) si elle relève du souci de cohérence avec des bâtiments anciens présentant des inclinaisons plus fortes.

Les toitures plates sont admises :

- pour les volumes secondaires accolés latéralement ou à l'arrière du volume principal.
- comme éléments de jonction ou d'articulation entre deux ou plusieurs volumes à toiture à versants.

Le faite est toujours orienté selon la longueur du bâtiment (la dimension la plus grande).

La hauteur sous corniche des murs gouttereaux ne peut en aucun cas dépasser 6 mètres et le faîtage 12 m au maximum à compter du niveau du terrain naturel.

3.6.1.4 FAÇADES

Le positionnement et le dimensionnement des baies et ouvertures devront répondre à une composition d'ensemble rigoureuse et harmonisant les divers types de bâtiments. L'association de matériaux différents est admise pour autant que la tonalité soit identique.

3.6.1.5 MATERIAUX

Sur base d'un échantillon déposé au moment de l'introduction du permis, les autorités communales se réservent le droit de refuser un matériau de façade ou de toiture si celui-ci, par sa texture, sa brillance, tranche avec l'harmonie de l'ensemble construit et/ou d'interdire un matériau dont la pérennité serait contestée.

MATERIAUX DE FACADE

Hormis les éventuels encadrements des baies, soubassements ou exceptions mentionnées ci-après, un matériau de parement est autorisé pour la réalisation des façades de chaque volume. La même teinte de parement est utilisée pour l'ensemble des murs de façades du volume principal et des volumes secondaires.

Certains matériaux et teintes varient selon les différents noyaux villageois. Les teintes sont exprimées, en médaillon, sur la planche graphique de la carte des aires différenciées :

Périmètre I		Grès jaune paille (pierre d'avoine)
Périmètre II		Grès (rose-mauve)
Périmètre III		Pierre calcaire (gris clair, patine blanchâtre)
Périmètre IV		Brique rouge foncée (grès ocre)

Le matériau est choisi parmi les suivants :

- la pierre calcaire ou le grès (*en fonction de la localisation du projet*). Moellons dont l'appareillage fait apparaître une assise horizontale ;
- l'enduit (teinte gris clair à gris moyen ou de couleur dominante *en fonction de la localisation du projet*) ;
- la brique (teinte *en fonction de la localisation du projet*) ;

- les bardages de même matériau que la couverture ;
- les planches de bois équarries de teinte naturelle avec appareillage régulier et ajouré (horizontal ou vertical).

Les éventuels encadrements de baies sont réalisés en pierre de taille calcaire gris à patine blanchâtre, en Petit Granit ou encore, à défaut, en béton architectonique de même tonalité. L'encadrement en brique est autorisé pour les façades en pierre.

Le matériau pour l'éventuel sous-bassement est la pierre taillée, le moellon, ou le béton.

MATERIAUX DE TOITURE

Les couvertures sont réalisées avec un même matériau sombre et mat pour l'ensemble de l'ouvrage, parmi ceux déterminés ci-dessous :

- soit en ardoises naturelles de couleur gris foncé ;
- soit en ardoises artificielles de couleur gris anthracite de format rectangulaire et de dimension maximum du pureau de 32 cm x 18 cm ;
- soit en tuiles gris foncé, mates ;
- soit en plaques ondulées en fibrociment ou profilées en acier laqué de tonalité gris anthracite, noir ou brun foncé (pour des bâtiments de plus de 200 m²).

Pour les volumes de grandes surfaces (supérieure à 200 m²), un matériau de couverture secondaire peut être utilisé pour autant qu'il serve à des fins d'éclairage. Les prises de lumières sont regroupées et parallèles aux lignes de force du paysage (bandeaux lumineux linéaires horizontaux).



Figure 99

3.6.2 Abords

CLOTURES ET SOUTÈNEMENTS

Le présent document n'impose pas le placement d'une clôture. Le Collège communal a cependant toujours la faculté d'imposer l'implantation d'une clôture, tant pour des impératifs de sécurité (sécurité routière, sécurité des passants,...) que pour répondre à des préoccupations d'intégrations paysagères et urbanistiques (exemple : continuité via mur de clôture d'un front de bâtisse clairement établi). Le collège peut pour les mêmes raisons, imposer une transparence visuelle ou limiter la hauteur des clôtures.

REVÈTEMENTS DE SOL

Les aires de manœuvre entourant les bâtiments d'exploitation doivent recevoir un revêtement adéquat pour permettre en tout temps un état de propreté satisfaisant.

PLANTATIONS

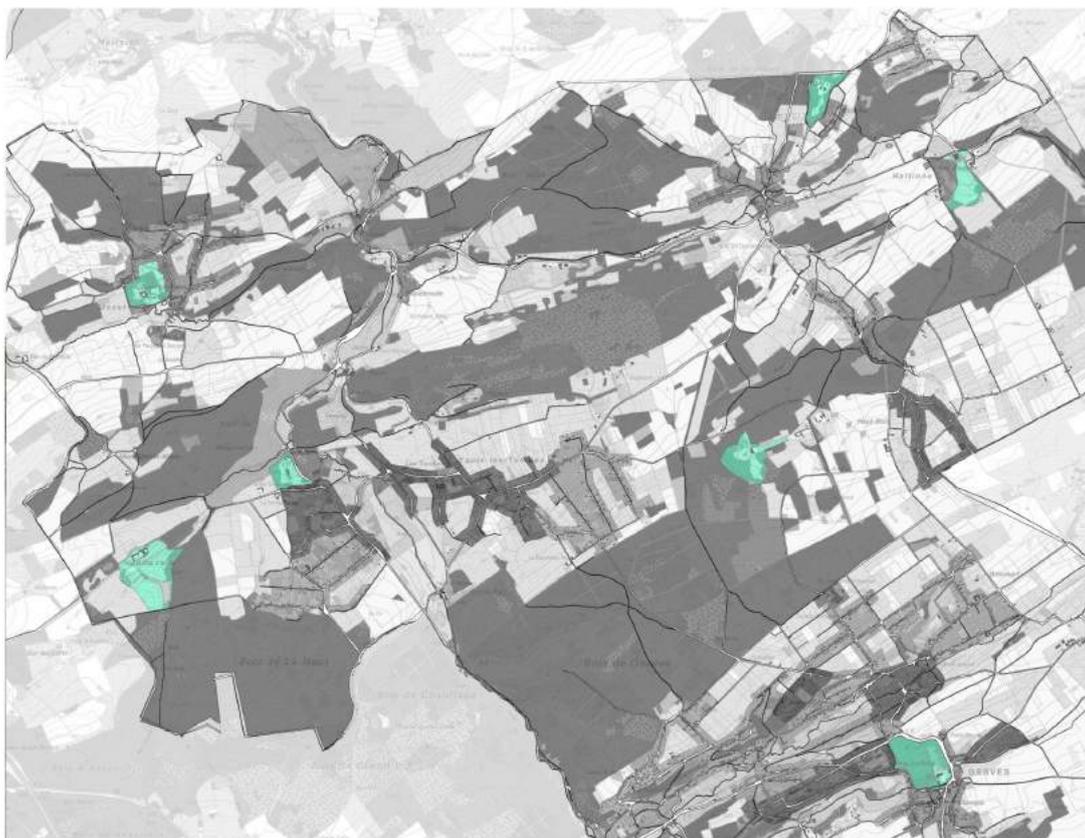
Toute demande d'autorisation de construction de nouvelle ferme ou de tout nouveau bâtiment agricole est tenue de prévoir la plantation d'un arbre à haute tige par 100 m² de toiture (essence de variétés régionales).



COMMUNE DE GESVES

AIRE DIFFERENCIEE N°7

Aire de parc



Atelier d'architecture DR(EA)²M sprl

Place Communale 28 - 6230 Pont-à-Celles

T : +32(0)71 84 02 99 • M : info@drea2m.be

3.7 Aire différenciée n°7- Aire de parc

Les aires de parc sont désignées pour leur conserver leur fonction paysagère et de cadre de vie.

L'ensemble de ces aires de parcs étant établies autour de châteaux de plus ou moins grande valeur patrimoniale, les actes et travaux devront se conformer aux règles applicables respectivement à chacun des Leix patrimoniaux selon son statut de protection.

Toutes les interventions devront respecter en tout état de cause le souci de qualité esthétique du parc tant en ce qui concerne les aménagements de parc que les interventions aux bâtiments qu'ils entourent.

En vertu de la législation wallonne du territoire se rapportant aux zones de parc du plan de secteur, cette aire ne prévoit pas l'implantation de nouvelles habitations. En cas de transformation, d'agrandissement d'une habitation existante, il convient de se référer à l'aire différenciée n°1- Aire d'habitat villageois de valeur patrimoniale.

Toute intervention sur les constructions devra respecter la végétation en place.

Les aménagements au sol devront conserver intactes les vues proches et lointaines, ouvertes ou fermées, vers les bâtiments concernés.

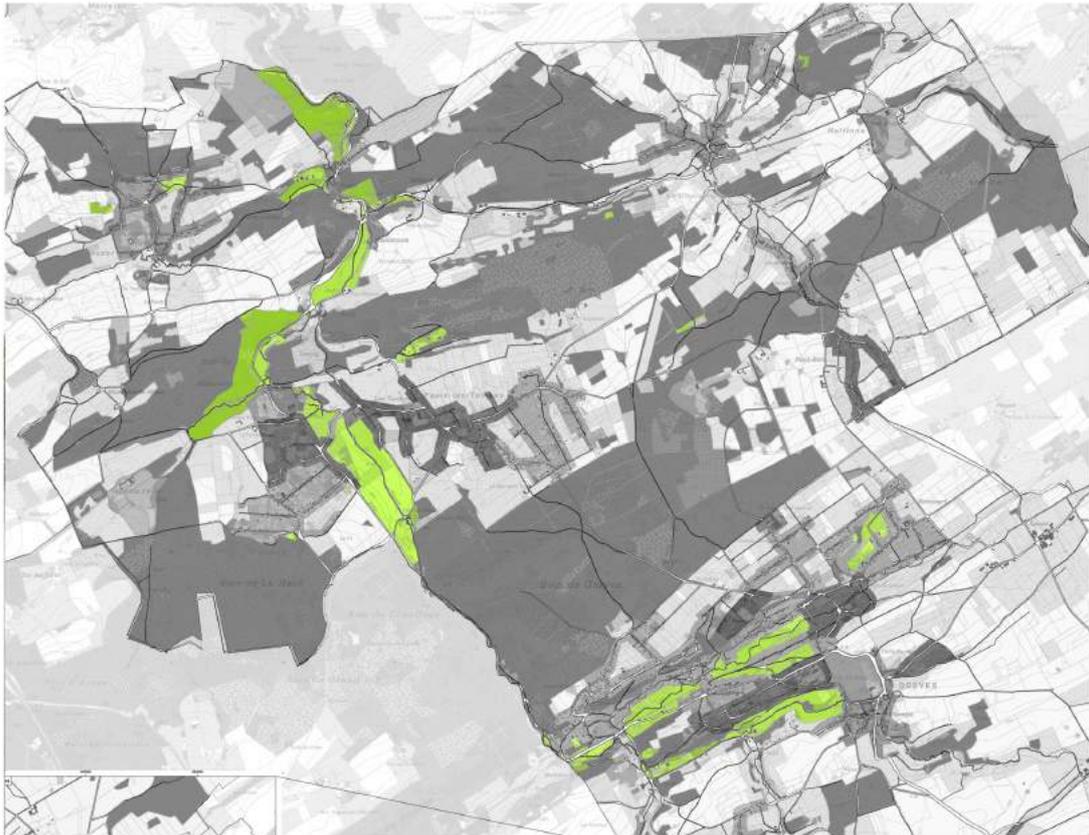
Des aménagements d'abords pourront être admis comme des terrasses, piscines non couvertes, voire des serres ou jardins d'hiver qui devront s'intégrer dans un plan d'ensemble soumis au respect de la qualité esthétique du parc.



COMMUNE DE GESVES

AIRE DIFFERENCIEE N°8

Aire d'espace vert et aire naturelle



3.8 Aire différenciée n°8 - Aire d'espace vert et Aire naturelle

Les zones inscrites en espaces verts concernent essentiellement des espaces ouverts d'intérêt écologique, et plus particulièrement les fonds de vallée humides. Ces espaces contribuent à la qualité paysagère de l'entité en maintenant des espaces ouverts entre les zones destinées à l'urbanisation.

En vertu de la législation wallonne du territoire se rapportant aux zones de parc du plan de secteur, cette aire ne prévoit pas l'implantation de nouvelles habitations. En cas de transformation, d'agrandissement d'une habitation existante, il convient de se référer à l'aire différenciée n°1- Aire d'habitat villageois de valeur patrimoniale.

Les seules constructions autorisées sont implantées en bordure des aires concernées, proches des voiries d'accès. Elles auront une superficie de moins de 15 m² au sol, une hauteur au faîte inférieur à 4 mètres, et seront construites exclusivement en bois. Seule sera autorisée une dalle de sol en dur. Les abords seront stabilisés par enrochement sans revêtement imperméabilisant.



COMMUNE DE GESVES

AIRE DIFFERENCIÉE N°9

Aire forestière



Atelier d'architecture DR(EA)²M sprl

Place Communale 28 - 6230 Pont-à-Celles

T : +32(0)71 84 02 99 • M : info@drea2m.be

3.9 Aire différenciée n°9 - Aire forestière

DESCRIPTION DE L'AIRE

Ces aires comprennent les zones de la commune où la végétation est dominante.

Les différents plans en applications réglementaires y limitent les types de constructions (miradors de chasses ou observatoires, petits volumes pour promeneurs destiné à l'arrêt en forêts ou dans les parcs, entrepôts et stockage lié à l'activité du bois,...).

La qualité architecturale de toute bâtisse revêt une grande importance dans la mesure où sa perception paysagère en sera d'autant plus marquante depuis le paysage campagnard et forestier.



Figures 100 et 101

OPTION URBANISTIQUE

Il convient donc de ne pas modifier le caractère paysager et environnemental par des options cherchant à rendre tout élément construit le plus discret possible.

3.9.1 **Dispositions relatives aux bâtiments**

3.9.1.1 **BATIMENTS DE VALEUR PATRIMONIALE ET HABITATIONS**

On rappellera en préalable qu'en ce qui concerne les rénovations et transformations relatives à un bâtiment d'intérêt patrimonial (voir 2.1.1) il convient de prendre particulièrement en compte les prescriptions évoquées au point 2.1.1 des dispositions communes du présent document.

En vertu de la législation wallonne du territoire se rapportant aux zones forestière du plan de secteur, cette aire ne prévoit pas l'implantation de nouvelles habitations. En cas de transformation, d'agrandissement d'une habitation existante ou d'application de la règle de comblement (telle que prévue par la législation wallonne du territoire), il convient de se référer à l'aire différencié n° 1- Aire d'habitat villageois de valeur patrimoniale.

Les bâtiments nécessaires à une activité de première transformation du bois ne sont établis qu'en lisière forestière. Ils sont masqués à la vue par un rideau de lisière étagé de hautes tiges et de taillis. Ils sont sans étage, soit de hauteur maximale sous corniche de 6 mètres.

Les abris de chasse et de surveillance des bois sont établis à moins de 30 mètres d'une voirie asphaltée. Ils sont sans étage, soit de hauteur maximale sous corniche de 3 mètres.

Les aménagements au sol devront conserver intactes les vues proches et lointaines, ouvertes ou fermées, vers les bâtiments concernés.

Les parements de façade sont uniquement le bois naturel apparent. Les matériaux de toiture sont le bois naturel ou l'ardoise.

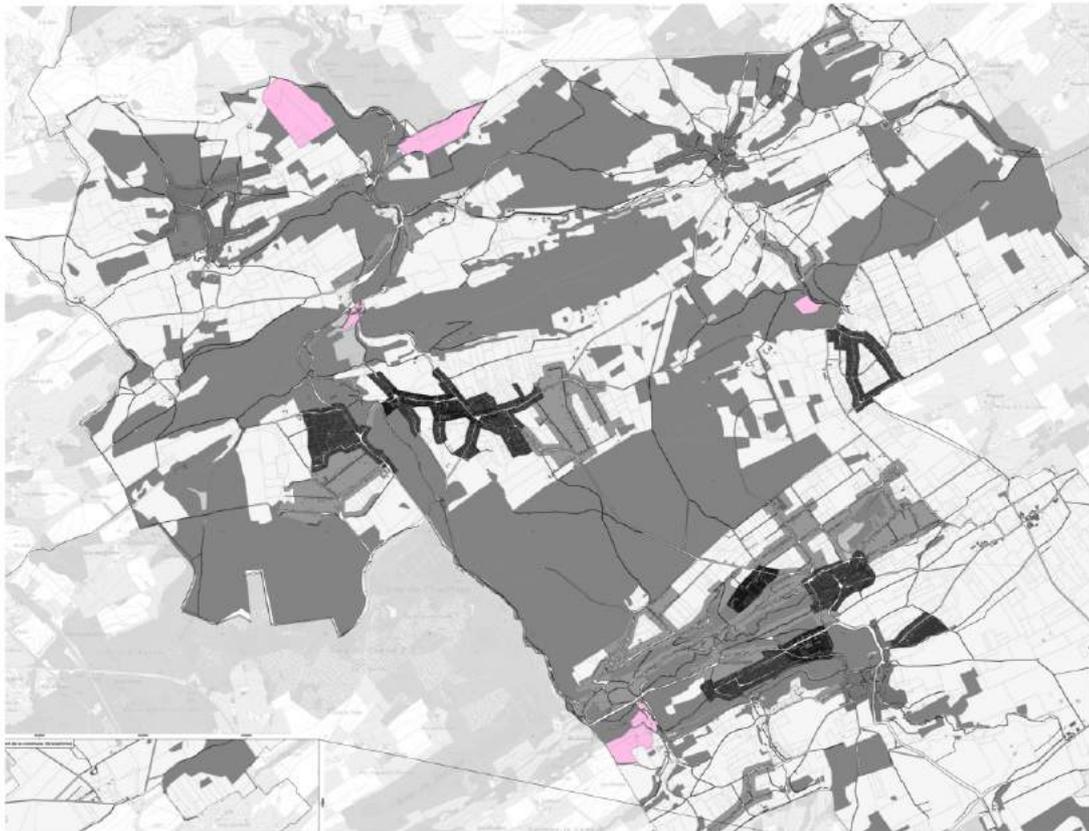
Le présent document n'impose pas le placement d'une clôture. Le Collège communal a cependant toujours la faculté d'imposer l'implantation d'une clôture, tant pour des impératifs de sécurité (sécurité routière, sécurité des passants,...) que pour répondre à des préoccupations d'intégrations paysagères et urbanistiques (exemple : continuité via mur de clôture d'un front de bâtisse clairement établi). Le collège peut pour les mêmes raisons, imposer une transparence visuelle ou limiter la hauteur des clôtures.



COMMUNE DE GESVES

AIRE DIFFERENCIÉE N°10

Aire de carrière et d'activité économique



Atelier d'architecture DR(EA)²M sprl
Place Communale 28 - 6230 Pont-à-Celles
T : +32(0)71 84 02 99 · M : info@drea2m.be

3.10 Aire différenciée n°10 - Aire de carrière et d'activité économique

DESCRIPTION DE L'AIRE

L'aire de carrière et d'activité économique couvre les surfaces où une activité d'extraction ou exploitation autre est existante ou est potentiellement envisageable.

Les prescriptions ci-après concernent toutes les constructions autres qu'à destination résidentielle.

Pour les prescriptions de volumétrie, toitures, cheminées, façades, matériaux liées à l'éventuel logement de l'exploitant (volume principal, volume secondaire et annexe complémentaire à l'habitation), il convient de s'en remettre aux prescriptions de l'aire d'habitat la plus proche parmi les AD1 à 5. .

3.10.1 Dispositions relatives aux bâtiments

Les constructions autorisées sont implantées proches des voiries d'accès.

Les bâtiments sont érigés en un ou plusieurs volumes par l'ordonnement de formes simples groupées ou imbriquées conservant une unité d'aspect les rendant les plus discrets possible.

Sur base d'un échantillon déposé au moment de l'introduction du permis, les autorités communales se réservent le droit de refuser un matériau de façade ou de toiture si celui-ci, par sa texture, sa brillance, tranche avec l'harmonie de l'ensemble construit et/ou d'interdire un matériau nouveau si celui-ci, par sa texture, sa brillance, tranche avec l'harmonie de l'ensemble construit et/ou d'interdire un matériau dont la pérennité serait contestée.

Les matériaux utilisés pour les constructions restent dans des teintes discrètes.

3.10.2 Abords

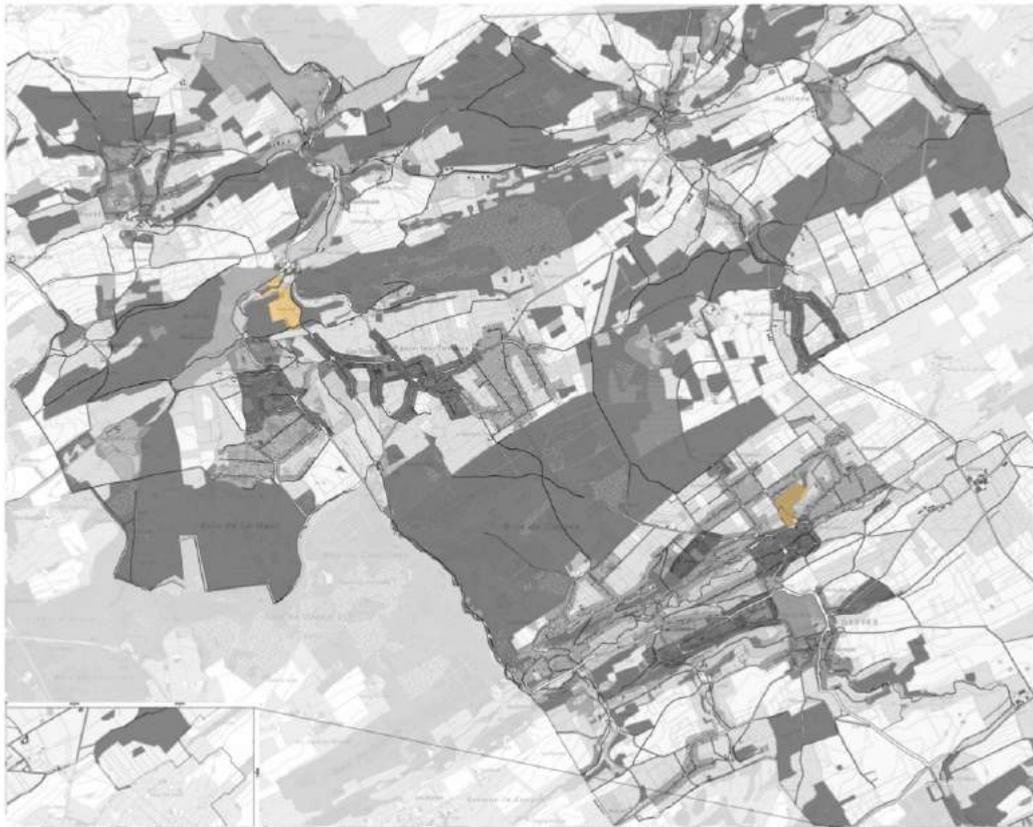
Les accès à la carrière sont réalisés sur chemin carrossable respectant au maximum le relief du sol existant et évitant les agglomérations bâties.



COMMUNE DE GESVES

AIRE DIFFERENCIEE N°11

Aire de loisirs



Atelier d'architecture DR(EA)²M sprl

Place Communale 28 - 6230 Pont-à-Celles

T : +32(0)71 84 02 99 · M : info@drea2m.be

3.11 Aire différenciée n°11 - Aire de loisirs

DESCRIPTION DE L'AIRE

Cette aire intègre les surfaces destinées à recevoir des équipements touristiques et de loisirs.

3.11.1 **Dispositions relatives à l'ensemble de l'aire de loisirs**

3.11.1.1 IMPLANTATION

Les terrains de camping doivent comporter une zone verte d'isolement sur tout le pourtour de la zone recevant des tentes ou caravanes.

Les bâtiments de services collectifs aux campeurs sont implantés en respectant les courbes de niveaux et les composantes du paysage (éventuel(s) arbre(s) remarquable(s), haie(s) remarquable(s), vieu(x) mur(s) de pierre(s),...).

Les niveaux des terrasses, plaines de jeux et de sport, les emplacements de campings sont implantés en fonction de la configuration du terrain. Ces aménagements sont accompagnés de mesures d'intégration telles que murs de soutènement, talus plantés et plantations.

3.11.1.2 MATÉRIAUX

Sur base d'un échantillon déposé au moment de l'introduction de la demande de permis, les autorités communales se réservent le droit de refuser un matériau de façade ou de toiture si celui-ci, par sa texture ou sa brillance, nuit à l'harmonie de l'ensemble construit. La commune peut également refuser un matériau dont la pérennité est contestable.

Le bois est choisi comme matériau principal. La pierre naturelle peut être utilisée comme matériau secondaire. Le métal peut être utilisé uniquement comme élément de structure (poteaux-tirants...) ou de menuiserie extérieure (garde-corps,...).

Le matériau de couverture de toitures est l'ardoise naturelle ou artificielle. Les bardeaux de bois et le vitrage sont également autorisés.

3.11.1.3 PLANTATIONS

Les plantations sont exclusivement d'espèces locales. Toute espèce invasive est éliminée dès apparition.

3.11.1.4 ABORDS

Les revêtements minéraux sont limités en superficie afin de favoriser l'infiltration de l'eau de pluie dans le sol. Les matériaux choisis sont naturels (pavés, graviers, dolomies,...). Le bois est autorisé en tant que revêtement pour les terrasses et sentiers.

3.11.2 **Dispositions complémentaires relatives à la zone de loisirs du «Village vert»**



Figures 102 et 103

L'implantation des bâtiments veille à respecter le caractère boisé du site, les lignes de force du paysage et à s'articuler aux ensembles visuels définis par le relief et la végétation. Les reliefs artificiellement créés doivent servir à l'intégration paysagère harmonieuse des bâtiments et des aménagements extérieurs. On aura recours, le cas échéant, à des constructions en demi-niveaux ou sur pilotis afin d'éviter les remblais, déblais et surplombs.

Les aménagements et les bâtiments mettent en valeur le cadre paysager et naturel.

Les constructions sont réduites en surface, en nombre et totalement intégrées dans la nature. Le coefficient d'occupation du sol²⁸ ne peut dépasser le chiffre de 0,15 à l'échelle de la zone.

Les constructions permanentes relèvent au maximum de deux typologies :

- la typologie existante présente des édicules à base carrée, à quatre pignons, quatre noues et quatre faîtages de même inclinaison (figure 102).
- les nouvelles constructions répondent à une autre typologie dont les caractéristiques architecturales sont libres (sans préjudice des autres dispositions).

Les deux typologies présentent des petits volumes, de maximum un niveau (hauteur sous corniche de maximum 3 m par rapport au niveau le plus élevé du terrain).

Les constructions de locaux d'équipement collectifs peuvent atteindre une hauteur de 6 m au faîte par rapport au niveau le plus élevé du terrain.

A l'exception d'un éventuel belvédère (ouvrage unique le cas échéant), les volumes des constructions ne peuvent émerger au-dessus de la cime des arbres. L'éventuel belvédère est constitué d'une structure aérée et fine.

Les implantations tiendront compte des arbres existants afin de ne pas sacrifier de beaux sujets. La priorité est donnée à l'utilisation d'espèces indigènes les plus adaptées à la complexité des sols (en particulier le relief). Les choix doivent se porter sur des espèces peu dominantes afin de préserver une saine concurrence entre les espèces et de faire place à la diversité et à la colonisation spontanée des strates végétales.

Les plantations susceptibles de modifier la qualité écologique du lieu sont interdites.

Le tracé des cours d'eau ne peut être modifié.

²⁸ Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport entre la surface construite (somme des surfaces des constructions) et la superficie du terrain concerné.



COMMUNE DE GESVES

AIRE DIFFERENCIÉE N°12

Aire de services publics et d'équipements communautaires



Atelier d'architecture DR(EA)²M sprl

Place Communale 28 - 6230 Pont-à-Celles

T : +32(0)71 84 02 99 · M : info@drea2m.be

3.12 Aire différenciée n°12 - Aire de services publics et d'équipements communautaires

DESCRIPTION DE L'AIRE

Cette aire intègre les zones de services publics et d'équipements communautaires précisées par le plan de secteur. Elle est destinée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général. Elle ne peut comporter que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social assuré par une personne publique ou une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont confié la gestion d'un service public. Elle peut également comporter des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général.

3.12.1 **Dispositions relatives aux bâtiments**

3.12.1.1 BATIMENTS DE VALEUR PATRIMONIALE

On rappellera en préalable qu'en ce qui concerne les rénovations et transformations relatives à un bâtiment d'intérêt patrimonial (voir 2.1.1) il convient de prendre particulièrement en compte les prescriptions évoquées au point 2.1.1 des dispositions communes du présent document.

3.12.1.2 IMPLANTATION

ORIENTATION

Le volume principal est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement.

Toutefois, une orientation particulière peut également être induite par :

- une végétation (arbre, haie, ...) ou un autre élément construit (mur) dont la conservation est justifiée ;
- des contraintes importantes de relief ;
- la fonction du bâtiment (école, équipement sportif, culturels, ...) ;
- l'environnement bâti : si les constructions implantées sur les parcelles de part et d'autres sont établies perpendiculairement à la voirie.

En situation de terrain à dénivellation importante, les constructions suivent une orientation parallèle aux courbes de niveau de manière à les intégrer selon les lignes de force du paysage définies par les tiges.

RECU

Le recul par rapport à l'alignement des façades est autorisé sans précision de largeur, à condition d'accompagner la demande de permis d'un plan paysager et d'une note sur les aménagements (végétation, parking,...) qui seront réalisés dans l'espace dégagé devant le volume.

3.12.1.3 RELIEF - NIVEAUX

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords sont réalisés de manière à apporter un minimum de modifications au relief du terrain existant.

Le niveau fini du rez-de-chaussée du volume le plus proche de l'alignement est implanté au niveau de la voirie.

3.12.1.4 VOLUMETRIE

L'intégration d'une architecture nouvelle dans un tissu bâti ancien vise à conserver le caractère sobre des bâtisses de la région.

La volumétrie est simple, massive et dépouillée.

Elle est basée sur un parallélépipède rectangle, couvert par une toiture à deux versants plans de même inclinaison et même longueur de pente. Les arrêtes verticales, formant les angles du volume, sont clairement marquées.

HAUTEUR

Le gabarit des bâtiments peut être jusqu'à 30% plus élevé que celui qui est applicable dans l'aire différenciée urbanisable²⁹ la plus proche.

On veille à éviter une différence de hauteur sous gouttière de plus de 1 m entre les volumes principaux établis sur parcelles contiguës (qu'il s'agisse de façade avant ou de façade arrière)³⁰.

La hauteur de l'(des) éventuel(s) volume(s) secondaire(s) est de minimum 3 m sous corniche.

Le volume secondaire est toujours au moins 50 cm plus bas (hauteur sous corniche) que le volume principal. En d'autre cas, il n'est pas considéré comme un volume secondaire mais comme faisant partie du volume principal.

3.12.1.5 TOITURES

Les toitures sont :

- de pente comprise entre 35° et 45° mesurée sur l'horizontale.
Les toitures plates sont admises dans les cas suivants :
 - pour les volumes secondaires accolés latéralement ou à l'arrière du volume principal.
 - comme éléments de jonction ou d'articulation entre deux ou plusieurs volumes à toiture à versants.
- à deux versants de même inclinaison

Les toitures à 3 pans sont autorisées en coin de rue pour assurer l'intégration dans l'ensemble.

Les toitures courbes, en croupes, avec croupette(s) et en brisis ne sont pas autorisées pour les nouveaux bâtiments ou si elles ne sont pas présentes dans l'architecture du bâtiment restauré ou transformé.

Les lucarnes, débordements de toitures et autres éléments saillants détruisant la sobriété de la volumétrie ne sont pas autorisés pour les nouveaux bâtiments ou si elles ne sont pas présentes dans l'architecture du bâtiment restauré ou transformé.

3.12.1.6 FAÇADES, BAIES ET OUVERTURES

Les baies des façades sont rectangulaires.

La surface totale des baies en façades à rue peut occuper au maximum 60% de la surface de façade du dit rez.

PIGNON AVEUGLE

Un pignon aveugle en attente de construction voisine pendant plus d'un an après la fin des travaux est revêtu d'un parement autorisé. Il ne peut en aucun cas être support d'enseigne ou de dispositif de publicité.

²⁹ AD1, 2, 3, 4 ou 5

³⁰ La hauteur sous gouttière des volumes principaux comprise entre 5 et 8 m est le critère prioritaire à respecter.

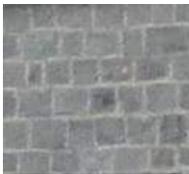
3.12.1.7 MATÉRIAUX

Sur base d'un échantillon déposé au moment de l'introduction du permis, les autorités communales se réservent le droit de refuser un matériau de façade ou de toiture si celui-ci, par sa texture, sa brillance, tranche avec l'harmonie de l'ensemble construit et/ou d'interdire un matériau dont la pérennité serait contestée.

MATERIAUX DE FACADE

Hormis les éventuels encadrements des baies, soubassements ou exceptions mentionnées ci-après, deux matériaux de parement sont autorisés pour la réalisation des façades de chaque volume.

Les matériaux autorisés varient selon les différents noyaux villageois. Les teintes sont exprimées, en médaillon, sur la planche graphique de la carte des aires différenciées :

Périmètre I		Grès jaune paille (pierre d'avoine)
Périmètre II		Grès ocre rouge-brun
Périmètre III		Pierre calcaire (gris clair, patine blanchâtre)
Périmètre IV		Brique rouge foncée

Un matériau de parement principal (minimum 70%³¹ de la surface de l'ensemble des façades de chaque volume) est choisi parmi les suivants :

- la pierre calcaire ou le grès (*en fonction de la localisation du projet*). Moellons dont l'appareillage fait apparaître une assise horizontale ;
- l'enduit (teinte gris clair à gris moyen ou de couleur dominante *en fonction de la localisation du projet*) ;
- la brique (teinte *en fonction de la localisation du projet*) ;
- le zinc pour les volumes secondaires et annexes ;
- les planches de bois équarries de teinte naturelle avec appareillage régulier pour les volumes secondaires et annexes (sens horizontal ou vertical).

L'éventuel matériau secondaire (maximum 30 % de la surface des façades) est repris dans la liste ci-dessus (y compris le zinc et le bois). Des matériaux nouveaux peuvent être proposés pour

³¹ Surface totale de la (des) façade(s) sans décompte des baies.

autant que leur teinte s'harmonise avec celles des matériaux précédemment cités et qu'ils soient utilisés à titre secondaire.

Les éventuels encadrements de baies sont réalisés en pierre de taille calcaire gris à patine blanchâtre, en Petit Granit ou encore, à défaut, en béton architectonique de même tonalité. L'encadrement en brique est autorisé pour les façades en pierre.

Le matériau pour l'éventuel sous-bassement est la pierre taillée ou le moellon.

Le verre clair et les matières synthétiques - transparentes ou translucides - sont autorisés pour les parois verticales des vérandas et pour autant que le matériau ne soit pas visible depuis l'espace rue (hors règle du matériau unique).

Les matériaux aluminium d'aspect métallisé ou doré sont interdits.

Les éléments formant pare-soleil en bois ou en métal sont autorisés pour autant qu'ils ne soient pas brillants.

MATERIAUX DE TOITURE

Lorsqu'il s'agit d'une construction neuve, un seul matériau est autorisé pour la couverture de tous les versants des toitures d'un volume.

Le matériau utilisé pour la couverture des toitures présente une texture mate. Il est teinté dans la masse.

Le matériau de couverture des toitures est choisi parmi les suivants :

- ardoises naturelles ou artificielles de teinte gris moyen à gris foncé ;
- tuile de teinte gris foncé ;
- zinc prépatiné anthracite pour les volumes secondaires et volumes annexes ;
- la toiture végétale, l'empierrement, les matériaux asphaltiques ou plastiques de teinte gris moyen à gris foncé (uniquement pour les toitures plates) ;
- le verre non réfléchissant, les matières synthétiques - transparentes ou translucides (uniquement pour les toitures de vérandas et serres).

MENUISERIES

Les menuiseries constituent un élément secondaire dans la perception générale des façades.

La vitrerie est réalisée avec le même type de verre clair et transparent pour l'ensemble des baies. Les verres « miroir » ou bronze sont interdits.

Les volets à battants factices sont interdits. Les volets à lames à enrouler sont admis sous réserve que le caisson ne soit pas en saillie sur la façade.

Les volets éventuels sont de même tonalité que les châssis des portes et fenêtres.

3.12.1.8 DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES A L'EXTENSION ET LA TRANSFORMATION, RENOVATION DES BATIMENTS

Les nouveaux matériaux de façade des parties transformées ou étendues doivent être choisis parmi les matériaux autorisés par le règlement et en harmonie avec les matériaux déjà en place (même teinte).

Lors de transformation d'un immeuble d'architecture traditionnelle, les trumeaux sont maintenus.

Il est interdit de murer des baies existantes.

3.12.1.9 ABORDS

MATERIAUX DE CLOTURES

Le matériau utilisé pour la construction d'une clôture ou d'un mur de soutènement est :

- soit le même matériau que celui utilisé pour le parement du volume principal (bâtiment situé sur le même fonds) ;
- soit les gabions remplis de moellons gris ou de grès disposés avec assises horizontales réglées ou de pierres de ton gris ;
- soit les panneaux composés de planches de bois de ton gris ou brun.

Les couvre-murs sont réalisés soit à l'aide du même matériau que le mur, soit en pierre bleue ou en béton.

Les murs de clôture peuvent être surmontés de ferronnerie traditionnelle.

Le fil barbelé est autorisé uniquement pour les clôtures de pâtures.

Les éléments de soutènement en bois sont autorisés ainsi que les éléments de petites dimensions en béton préfabriqué de ton gris (rondins,...).

REVETEMENTS DE SOL

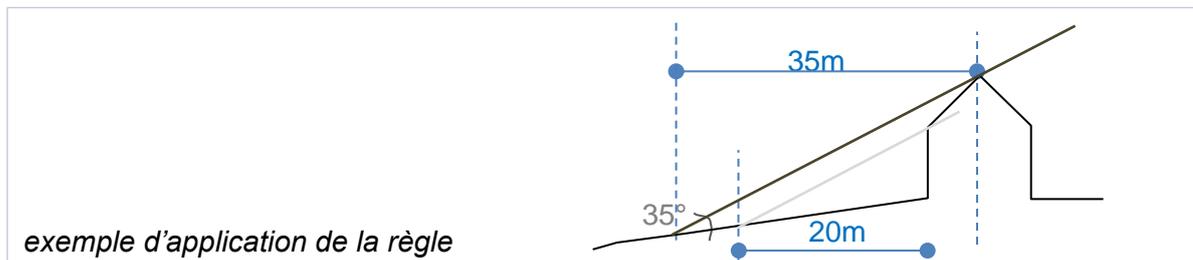
Les surfaces revêtues d'éléments de sol minéraux imperméables sont limités aux nécessités d'accès et d'emplacements de parcage et des terrasses. Dans tous les cas, un revêtement perméable est toujours préféré (gravier, dolomie, pavés non rejointoyés, dalles vertes,...).

Annexe 01 - Méthode de calcul des ombrages

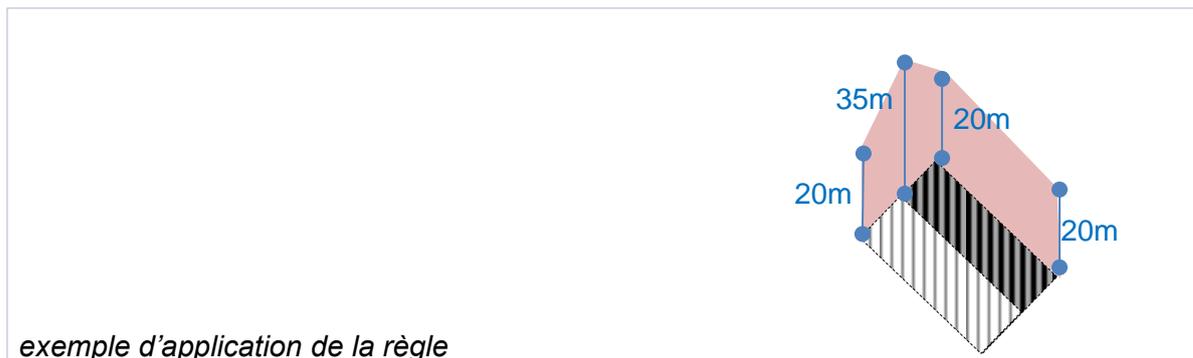
La méthode à suivre pour l'estimation des ombres portées est la suivante:

(inspiré de la méthode *UrbaDUR*)

- Prendre le plan d'implantation du projet et en connaître l'orientation du Nord ainsi que l'échelle représentée ;
- Connaître la hauteur sous faite et sous mur gouttière des bâtiments composant le projet ;
- Faire passer une droite d'angle de 35° (correspondant à l'ombre portée à midi en mi-septembre et mi-mars), par les sommets du volume du bâtiment.



- Projeter vers l'est les longueurs en plan. Le polygone joignant les points correspond à la zone ombragée ;



- Faire un report des surfaces ombragées et non ombragées sur les parcelles voisines et calculer le rapport entre la surface ombragée et la surface totale de la dite parcelle.

