



COMMUNE DE GESVES

AIRE DIFFERENCIÉE 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 76, 77, 78 et 79

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

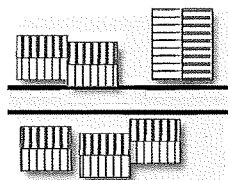
On rappellera en préalable qu'en ce qui concerne les rénovations et transformations relatives à un bâtiment d'intérêt patrimonial (voir 2.1.1) il convient de prendre particulièrement en compte les prescriptions évoquées au point 2.1.1 des dispositions communes du présent document.

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 80

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 81

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.

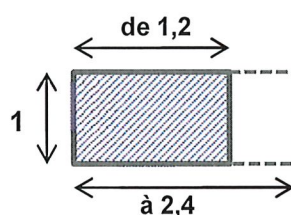


Figure 82

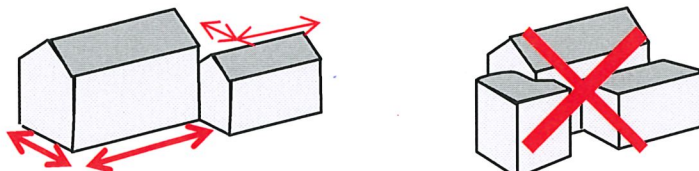
HIERARCHIE DES VOLUMES

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 83 et 84

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).

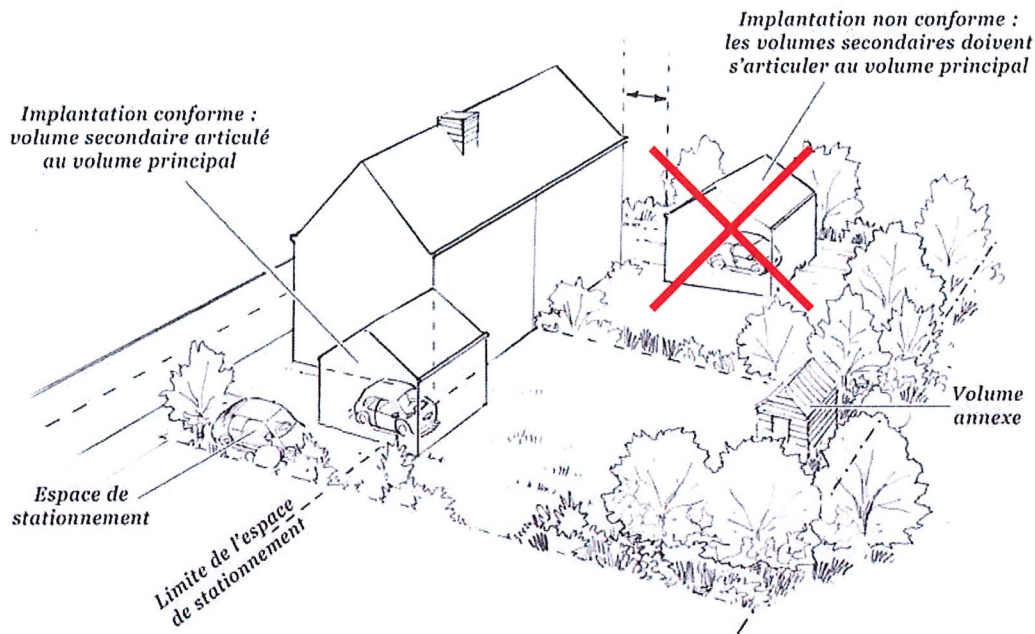


Figure 85

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).

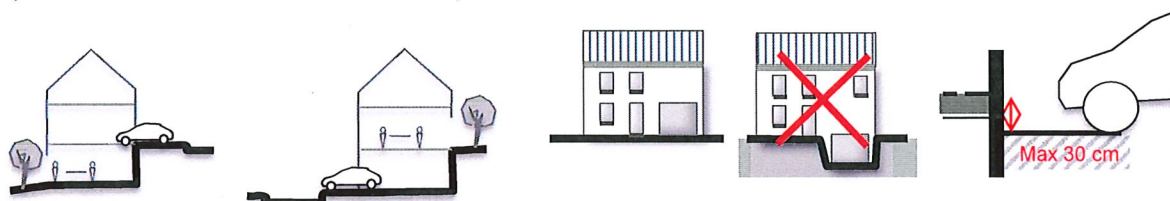


Figure 86, 87 et 88

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 m²⁰ et correspond à :

- minimum deux niveaux de baies sous gouttières dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture²¹ ;
- 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.

²⁰ Voir chapitre définition pour la détermination de la hauteur sous gouttière

²¹ Une imposte vitrée ne constitue pas un niveau de baie à part entière

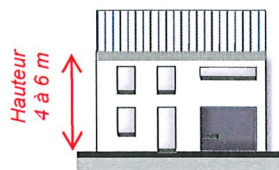


Figure 89

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)²².

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.

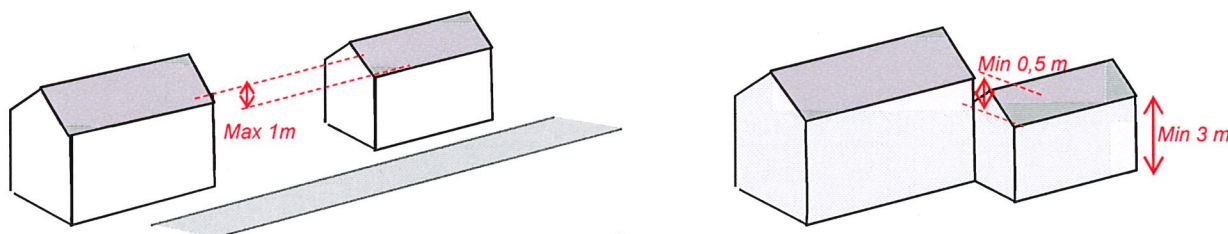


Figure 90 et 91

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.

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.

²² La hauteur sous gouttière des volumes principaux comprise entre 4 et 6 m est le critère prioritaire à respecter.

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.

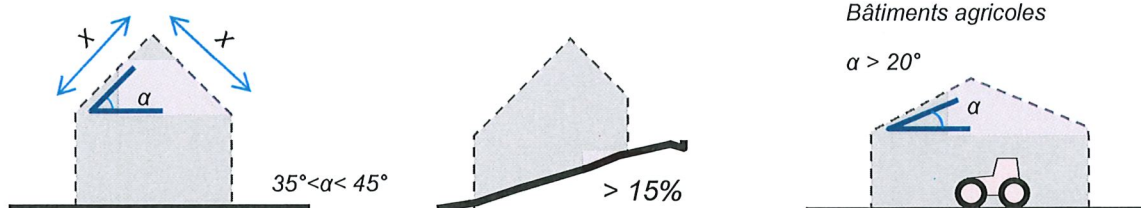


Figure 92, 93 et 94

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 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.

3.4.1.7 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.




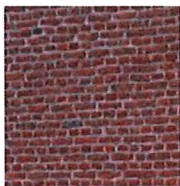
3.4.1.8 MATERIAUX

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%²³ 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.

²³ 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,...).