

Commune de Sprimont

**Règlement communal
d'urbanisme**

Avril 2005

Centre d'Etudes en Aménagement du Territoire – CREAT-UCL

1/4 SOUS-AIRE D'HABITAT EN ORDRE SEMI-CONTINU ET DISCONTINU A CARACTERE RESIDENTIEL

CARACTERISTIQUES ET OPTIONS URBANISTIQUES RELATIVES A LA SOUS-AIRE DIFFERENCIEE D'HABITAT EN ORDRE SEMI-CONTINU ET DISCONTINU A CARACTERE RESIDENTIEL

Principales caractéristiques

Cette sous-aire couvre la plupart des extensions de noyaux anciens sur le mode du lotissement.

Elle recouvre une partie des zones d'habitat à caractère rural inscrites au plan de secteur et plus particulièrement la quasi totalité des zones anciennement dénommées « zones de parcs résidentiels » dans le plan de secteur. Elle englobe également la zone de parc voisine du Grand Bru et les zones d'aménagement différé de Chaply-Fays, de Ogné - Noidré, du Hornay - ouest et de Banneux - est.

Les caractéristiques de cette sous-aire sont les suivantes :

- implantation sans relation directe avec la voirie ni avec les limites parcellaires (implantation souvent au milieu de la parcelle),
- constructions généralement isolées les unes par rapport aux autres (mitoyenneté exceptionnelle),
- hauteur sous corniche variant de un à deux niveaux maximum,
- toitures à deux ou quatre versants principaux de même pente (25 à 35°),
- matériaux d'élévation variés,
- matériaux de couvertures relativement homogènes,
- baies de forme variée (verticales, carrées, rondes ou horizontales).

Les extensions d'agglomérations en dehors des centres et les ensembles d'habitat de type lotissement ou parc résidentiel (lotissement sous couvert boisé) présentent souvent une grande diversité de caractères architecturaux et urbanistiques, ce qui engendre un tissu bâti hybride et informe. Il faut y tendre vers une plus grande unité et en harmoniser le développement.

Options urbanistiques

Les prescriptions relatives à cette sous-aire visent à homogénéiser les caractéristiques urbanistiques et architecturales des nouvelles constructions dans le respect des principales constantes de l'architecture traditionnelle, à savoir :

- une implantation du bâti en relation avec les limites parcellaires (parallèle, perpendiculaire ou contre celles-ci),
- des constructions d'allure verticale,
- des constructions mitoyennes, dissociées ou ponctuellement discontinues,
- une hauteur sous corniche du volume principal variant généralement d'un niveau et demi à deux niveaux et demi,
- des toitures à deux versants principaux égaux d'une inclinaison semblable (35 à 45°),
- des matériaux d'élévation homogènes,
- des matériaux de couverture homogènes,
- des baies d'allure verticale.

Le règlement communal d'urbanisme attachera dès lors une attention particulière au maintien des caractéristiques du bâti traditionnel notamment les volumes, les proportions entre les pleins et les vides, les pentes de toiture et les teintes ainsi que le mode d'implantation du bâti par rapport à la voirie et par rapport aux constructions voisines (option II.3 directive 1).

Dans cette sous-aire différenciée, on évitera :

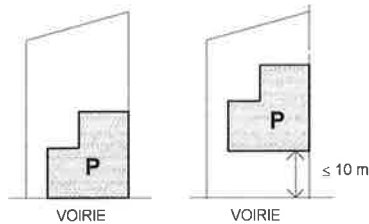
- les implantations des volumes principaux et secondaires en recul important par rapport à la voirie, sauf dans le cas de constructions en contre-haut ou en contrebas de la voirie, desservies par une voie de desserte de caractère semi-privé, ou dans le cas d'un front de bâtisse préexistant en recul important,
- les bâtiments isolés (constructions à quatre façades avec recul par rapport à la voirie et par rapport aux constructions voisines),
- les constructions hors gabarit c'est-à-dire tout volume principal dont la hauteur sous corniche dépasse trois niveaux ou est inférieure à un niveau et demi,
- l'utilisation de matériaux d'élévation et de couverture dont la texture, l'appareillage ou la couleur serait en rupture avec les caractéristiques locales,
- toute composition de façade avec des baies horizontales à rue.

Le souci d'homogénéisation se traduira également dans le traitement des abords des constructions et plus particulièrement en ce qui concerne les plantations et les éléments de clôture.

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES

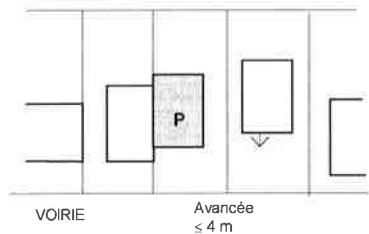
Implantation

Volume principal



La façade principale du volume principal est implantée parallèlement ou perpendiculairement à l'*alignement*, sur celui-ci ou avec une marge de recul de 10 mètres maximum.

Le volume principal d'activité situé sur le même fond qu'un volume principal d'habitation est implanté soit comme les volumes secondaires, soit comme les volumes annexes et de manière à conserver la visibilité de la façade principale du volume d'habitation depuis la voirie.



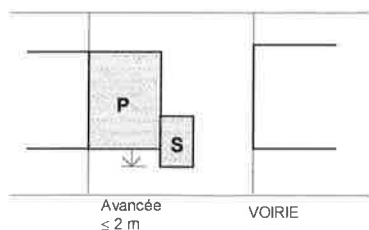
S'il existe un *front de bâtisse continu* sur deux parcelles voisines et pour autant que la marge de recul de 10 mètres maximum par rapport à l'alignement soit respectée, la façade principale du volume principal est implantée dans le prolongement de ce front de bâtisse.

S'il existe un *front de bâtisse brisé* (façades en reculs différents) sur deux parcelles voisines et pour autant que la marge de recul, de 10 mètres maximum, par rapport à l'alignement soit respectée, la façade principale du volume principal est implantée parallèlement ou perpendiculairement à l'alignement :

- soit dans le prolongement d'une des deux façades voisines,
- soit entre les façades voisines avec une marge d'avancée de 4 mètres maximum par rapport à la façade la plus en recul.

L'implantation de plusieurs constructions sous forme de *cour* est autorisée moyennant l'implantation des bâtiments à rue sur l'alignement ou avec un recul, de 10 mètres maximum, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci.

Volumes secondaires



Le ou les volumes secondaires éventuels sont implantés parallèlement ou perpendiculairement au volume principal sans en détruire la volumétrie.

Les volumes secondaires présentant une façade à rue sont implantés avec une avancée maximum de 2 mètres par rapport au volume principal.

Les volumes secondaires attenants à la façade principale n'en altèrent pas la composition et n'occupent pas plus d'un tiers de la largeur de celle-ci.

Volumes annexes

Le ou les *volumes annexes* éventuels sont implantés parallèlement ou perpendiculairement à l'ensemble formé par le volume principal et ses éventuels volumes secondaires, sauf dans le cas décrit ci-après d'une implantation contre un mur mitoyen (*mitoyenneté*).

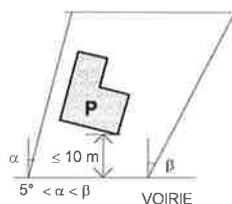
Les *volumes annexes complémentaires* ont une superficie au sol limitée :

- à 40 m² s'il s'agit d'annexes complémentaires à une habitation, sauf pour les serres et les abris de jardins indépendants de tout volume annexe dont la superficie au sol est limitée à 15 m²;
- à 60 m² s'il s'agit d'annexes complémentaires à une activité et non affectées au logement;
- à 120 m² s'il s'agit d'annexes complémentaires à une activité et affectées au logement.

Les *volumes annexes non complémentaires* du type atelier ou hangar ont une superficie au sol limitée à 300 m² maximum, sauf s'il s'agit d'un équipement communautaire ou d'un bâtiment d'exploitation agricole pour lesquels la superficie au sol est limitée à 500 m².

Les volumes annexes non complémentaires du type bureau ou commerce ont une superficie au sol limitée à 100 m².

Règles particulières pour une parcelle non orthogonale

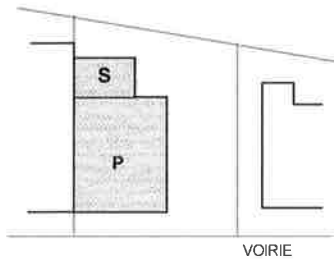


L'implantation sur une parcelle non orthogonale (dont une ou plusieurs limites latérales présentent un angle supérieur à 5° par rapport à la perpendiculaire à l'alignement) respecte les règles suivantes.

La façade principale du volume principal est implantée :

- soit perpendiculairement à la limite latérale qui présente un angle minimum par rapport à la perpendiculaire à l'alignement, avec un recul tel que défini dans la règle générale,
- soit comme dans la règle générale,
- soit en référence avec le bâti voisin.

Mitoyenneté



Les volumes principaux sont implantés en mitoyen sur au moins une des deux limites latérales de propriété. Si la largeur de parcelle à rue est supérieure à 12 mètres, la mitoyenneté peut être réalisée par un volume secondaire latéral comme indiqué dans la règle générale.

S'il existe un ou plusieurs murs voisins construits sur la limite latérale de propriété, le volume principal joint totalement ou partiellement un de ces murs au moins selon les règles relatives au front de bâtisse. Cette jonction peut également s'effectuer par l'intermédiaire d'un nouveau volume secondaire latéral.

S'il existe un ou plusieurs murs voisins construits sur la limite latérale ou arrière de propriété, les volumes annexes peuvent s'adosser à un de ces murs.

Toutefois, si les murs voisins ne sont pas construits sur la limite latérale de propriété, le volume principal (ou l'ensemble des volumes principal et secondaire) peut être implanté en respectant une marge de recul latérale telle que définie ci-après.

Relief du sol

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respectent le relief naturel du sol. Le rez-de-chaussée épouse le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais.

A cet effet, les documents de demande d'autorisation de bâtir sont très précis quant aux cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié et de la construction projetée.

Terrain en contre-haut

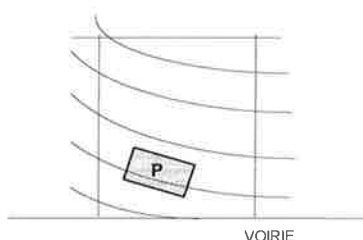
Si le terrain est situé en contre-haut de la voirie (c'est-à-dire que le niveau moyen de la zone d'implantation est surélevé d'au moins 0,50 mètre par rapport au niveau moyen de la voirie), on cherche à respecter les principes suivants.

- On donne la préférence à l'implantation sur l'alignement, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci.
- On admet éventuellement une marge de recul du volume principal de 10 mètres maximum par rapport à l'alignement. Dans ce cas, on évite les entailles perpendiculaires au talus naturel. Les accès carrossables sont de préférence réalisés tangentiellement à la pente naturelle ou au talus.
- Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas être surélevé de plus de 1,50 mètre au-dessus du niveau moyen de la voirie.

Terrain en contrebas

Si le terrain est situé en contrebas de la voirie (c'est-à-dire que le niveau moyen de la voirie est surélevé d'au moins 0,50 mètre par rapport au niveau moyen de la zone d'implantation), l'implantation se fait avec un recul de 10 mètres maximum par rapport à l'alignement, parallèlement ou perpendiculairement à celui-ci.

Terrain en pente



Si le terrain présente une pente supérieure à 5% avec des courbes de niveau obliques par rapport à l'alignement, l'implantation du volume principal peut se faire parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau avec un recul de 10 m maximum par rapport à l'alignement. La mesure est considérée depuis le point le plus rapproché du volume principal. La reprise de mitoyenneté reste obligatoire dans ce cas.

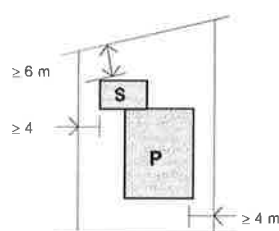
L'implantation en ligne de crête est évitée.

Autres prescriptions

Garages à rue

Les garages à rue se situent de plain-pied avec le domaine public de la voirie. Si la configuration du terrain ne le permet pas, la rampe d'accès présente une pente maximum de 4% sur les 5 premiers mètres de la zone de recul.

Marges de recul



La *marge de recul latéral* pour tout ou partie des façades non implantées sur la mitoyenneté est de 4 mètres minimum.

La *marge de recul arrière* des volumes principaux et secondaires a au moins 6 mètres.

La marge de recul arrière des volumes annexes a au moins 2 mètres s'ils ne sont pas implantés contre un des éventuels murs voisins construits sur la limite arrière de propriété

Découpage parcellaire

Dans le cas de lotissements, on veille à adapter le découpage parcellaire à la topographie, pour tenir compte du relief naturel et maintenir la végétation.

La largeur des parcelles résultant d'un lotissement ne peut être inférieure à 8 mètres et ne peut excéder 20 mètres, sauf :

- dans les zones résidentielles de transition, entre les noyaux denses ou anciens :

Chaply et Fays, Fraiture et Rivage, Rouvieux et Florzé (rue du Houmier), Hornay et la Haie des Chênes (rues de Beaufays et Haie des Chênes), Lincé et Ogné (rue de Pionfosse et N. Evrard), Sprimont et Lillé (rue de Lillé), Blindef et China (rue de la China), Stinval et Louveigné (rue de Liège),

où la largeur de parcelle à front de voirie sera supérieure à 30 m ;

- dans les zones résidentielles de transition situées

à l'est d'Adzeux, au Baneway (rue de Theux), au nord (rue du Doyard) et à l'est (rues de Fawes et de Theux) de Louveigné, à l'ouest de Stinval (rues Ferreuse et de Stinval), à l'ouest (rue d'Andoumont), au nord et à l'est d'Andoumont (rues Croix Henrard et d'Andoumont), à l'est de Banneux (avenue Paola), à l'est et au sud de Florzé (rue de la Mainry, Grand'Route et rue

Vieille Chera), au sud de Rouvrex (rue du Hollu), à l'ouest de Lincé (rue de Fays) et à l'ouest du Hornay (rue des Fossés, de Wachiboux et Grand Bru),

où la largeur de parcelle à front de voirie sera supérieure à 30 m ;

- dans les zones de parc résidentiel

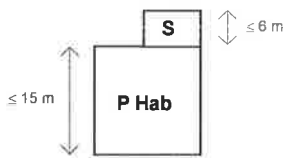
de Bois-le-Comte (structurée par l'avenue Bois-le-Comte, la rue Cochetay et l'allée des Bouleaux) et de Warnoumont (structurée par la rue de Warnoumont),

où la largeur des parcelles sera définie pour que chacune d'elle soit d'une superficie supérieure à 20 ares.

Le découpage parcellaire favorisant l'implantation des volumes principaux autour d'une cour peut être imposé.

La création de lots de fond ou l'implantation d'une deuxième habitation en seconde zone de construction est interdite.

Profondeur des volumes principaux, secondaires et annexes



La *profondeur totale du volume principal d'habitation* n'excède pas 15 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.

La *profondeur totale du volume principal d'activité* n'excède pas 20 mètres à compter perpendiculairement à la façade principale.

La *profondeur des volumes secondaires* ne peut excéder 6 mètres.

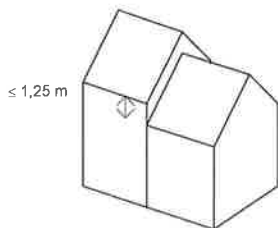
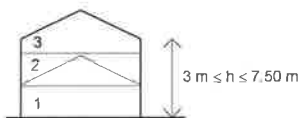
La *profondeur des volumes annexes complémentaires* n'excède pas 6 mètres, sauf dans le cas de bâtiments affectés au logement pour lesquels la profondeur n'excédera pas 12 mètres.

La *profondeur des volumes annexes non complémentaires* n'excède pas 15 mètres.

Toutefois, dans le cas de bâtiments d'équipement communautaire ou de service public ainsi que d'exploitation agricole, la profondeur des volumes principaux, secondaires et annexes est limitée à 20 mètres; dans ce cas, le volume mitoyen ne dépasse pas de plus de 5 mètres la façade arrière du volume contigu situé sur une parcelle voisine.

Hauteur

Volume principal



La hauteur sous gouttières d'un volume principal d'habitation ou d'activité a un maximum de 7,5 mètres et un minimum de 3 mètres. Ceci permet de réaliser tout au plus trois niveaux dont le dernier partiellement engagé dans la toiture et au minimum un niveau. Cette hauteur est calculée entre le niveau moyen du sol (le niveau naturel étant éventuellement modifié) et le niveau moyen de la gouttière la plus haute.

La différence de hauteur entre deux volumes principaux voisins ne peut excéder 1,25 mètre.

Si la différence de hauteur entre les volumes principaux situés de part et d'autre du volume à construire est supérieure à 2,50 mètres, ce dernier doit avoir une hauteur qui s'harmonise avec les précédents.

Volumes secondaires et annexes

La hauteur sous gouttières des volumes secondaires et annexes éventuels est inférieure d'au moins 20 % à la hauteur sous gouttières du volume principal d'habitation ou d'activité auquel ils se réfèrent.

Murs séparatifs de clôture

La hauteur des murs séparatifs de clôture est de 2 mètres maximum.

Toitures

Versants et faîtage

Les volumes principaux comprennent une toiture à deux versants droits de même inclinaison.

Les volumes secondaires éventuels comprennent une toiture en pente de un ou deux versants droits.

Les volumes secondaires peuvent comporter une toiture plate dans les cas suivants :

- soit ils ont une superficie au sol inférieure ou égale à 25 m² et ils servent d'articulation entre différents volumes,
- soit ils sont situés, par rapport à la voirie, à l'arrière du volume principal auquel ils se réfèrent.

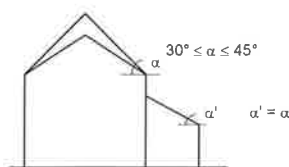
Les volumes annexes éventuels comprennent une toiture en pente de deux versants droits. Les volumes annexes peuvent comporter une toiture en pente de un versant droit quand ils sont implantés en mitoyenneté avec un volume contigu.

Les versants de chacune des toitures des volumes principaux, secondaires et annexes sont de même longueur de pente ou éventuellement de longueur inégale, le rapport de longueur des versants étant compris entre 1 et 1,5.

Les toitures à deux versants droits dont la superficie totale est supérieure à 150 m² peuvent comprendre des croupettes.

Le faîtage des volumes principaux est parallèle à la façade de plus grande longueur; le pignon à rue peut présenter une croupette de toiture.

Pentes



Les toitures ont une pente continue comprise entre 30 et 45°.

L'inclinaison des toitures du volume principal est parallèle à celle des volumes principaux contigus s'ils présentent des versants compris entre 30 et 45°.

Dans le cas des toitures à deux versants droits totalisant une superficie supérieure à 300 m², la pente peut être comprise entre 25 et 45°. Toutefois la hauteur de toiture doit être inférieure ou égale à la hauteur sous gouttière.

La pente éventuelle des toitures des volumes secondaires est identique à celle de la toiture du volume principal auquel ils s'articulent. Toutefois la pente des volumes secondaires du type véranda est d'au moins 20°.

La pente des toitures des volumes annexes est identique à celle de la toiture du volume principal auquel ils se réfèrent.

Percements et éléments saillants

Les percements et les éléments saillants éventuels doivent être en relation avec l'architecture de la façade; ils ne détruisent pas la volumétrie principale.

Les verrières de toiture, les serres, les capteurs solaires et les autres éléments vitrés de toiture sont admis dans la mesure où ils ne détruisent pas la volumétrie principale. Cependant, pour éviter la gêne due à l'éblouissement, leur utilisation peut être limitée voire interdite dans le cas de toitures largement visibles depuis les espaces publics.

Les toitures ne comprennent ni débordements marquants, ni éléments saillants, ni d'éventuels auvents, abris, lucarnes ou tabatières rampantes portant préjudice à la volumétrie principale.

Le débordement de la toiture sur les façades ne peut excéder 15 cm; il est interdit sur les pignons.

La saillie de corniche ne peut déborder de plus de 30 cm du plan de la façade.

Les souches de cheminées sont réduites en nombre et situées à proximité du faîtage.

Traitement d'angle

Un traitement d'angle particulier de la toiture peut être autorisé pour les bâtiments situés à l'angle d'une place ou d'un croisement de voies sans toutefois détruire la volumétrie principale.

Transformation

Lors de la transformation d'un bâtiment d'architecture traditionnelle caractérisé par un volume de toiture simple (deux versants droits avec ou sans croupettes), le volume des toitures doit être conservé intégralement. Toutefois, la réalisation de percements et d'éléments saillants est autorisée comme définie ci-avant.

Les croupes, croupettes et accessoires de toiture remarquables sont préservés.

Matériaux d'élévation

Parement

Toutes les maçonneries des volumes principaux, secondaires ou annexes sont traitées pour l'ensemble des façades et pignons avec le même matériau défini ci-dessous et avec le même caractère

architectural, à l'exception des encadrements de baies.

Le matériau de parement des élévations est :

- la pierre naturelle (calcaire, grès),
- la brique d'une hauteur de 5 à 9 cm, joints non compris, de teinte rouge-brun foncé ou beige-brun,
- le bloc de béton dont la hauteur est comprise entre 8 et 15 cm, joints non compris, de ton gris clair à gris moyen ou de ton beige clair à beige moyen,
- l'enduit rugueux de teinte gris clair à gris moyen ou de teinte beige clair à beige moyen,
- un matériau défini ci-avant (à l'exception de la pierre naturelle) recouvert d'une peinture mate, uniforme, de ton gris clair à gris moyen ou de ton beige clair à beige moyen,
- un bardage en bois de teinte naturelle à concurrence de 40% des murs d'élévation.

Dans le choix de ces matériaux, on tient compte de la texture et de la tonalité des constructions voisines qu'elles soient implantées dans la même sous-aire ou dans une aire ou sous-aire proche.

La mise en oeuvre des matériaux doit être réalisée en respectant la texture, la tonalité, la dimension des modules et l'appareil des maçonneries traditionnelles locales.

Les maçonneries de pierre naturelle sont obligatoirement à assises réglées horizontales.

Toutefois la combinaison de certains matériaux est autorisée dans le cas où le parti architectural et/ou l'intégration au contexte environnant le justifie.

- La combinaison de la brique et de la pierre naturelle est autorisée. Un de ces matériaux est dominant et l'agencement des matières s'effectue par bandeaux, par ensembles ou par regroupements des encadrements de baies, de manière à structurer les élévations.
- Lors de transformations, la combinaison de brique et d'enduit est autorisée. Ce dernier matériau peut être utilisé pour les soubassements.

Les enduits sont exécutés dans un délai maximal d'un an à partir de la fin des travaux.

La peinture des façades dans un ton autre que ceux définis ci-avant, le chaulage et le badigeonnage des façades sont exclus.

Les murs et les parties de murs apparents construits sur la mitoyenneté sont réalisés dans le matériau de parement défini plus haut.

Pour certaines situations, les matériaux d'élévation peuvent éventuellement être différents :

- Le bardage en ardoise naturelle ou artificielle de teinte gris moyen est autorisé pour les pignons et les façades exposés entre le sud-ouest et le nord.
- Pour les abris de jardin, outre les matériaux repris ci-dessus, on peut utiliser le bois de teinte naturelle ou le verre.
- Le bardage en bois de ton naturel et le bardage métallique sont autorisés pour les bâtiments d'exploitation agricole.

Le bardage métallique est de teinte gris clair à gris moyen ou de teinte beige clair à beige moyen.

Encadrements

Les encadrements éventuels sont :

- soit en pierre de taille (pierre bleue sciée ou grès épincé massif),
- soit en pierre reconstituée de ton gris ou beige,
- soit en cimentage lissé de ton naturel ou peint en gris ou en beige,
- soit en brique du même type que celle des façades;
- soit en métal de teinte grise ou beige.

Les encadrements en bois de ton naturel sont autorisés pour les parements en bois naturel uniquement.

Leur ton doit être harmonisé avec celui des parements. Le profil des encadrements est semblable à celui de l'architecture traditionnelle locale caractérisée par des encadrements complets (sur les quatre cotés de la baie) ou sur les cotés latéraux et supérieur de la baie.

Lors de transformations, la nature et les teintes des encadrements conservent l'homogénéité de la façade concernée.

Murs de clôture, murs séparatifs et murs de soutènement

Les matériaux des clôtures en maçonnerie, murs séparatifs ou de soutènement sont choisis parmi les matériaux définis pour les parements.

Les murs séparatifs et de soutènement existants sont conservés.

Matériaux de couverture

Couverture des toitures

Un seul matériau de couverture est admis pour l'ensemble des volumes disposés sur une même propriété. Le matériau de couverture des toitures peut être :

- la tuile de terre cuite ou de béton de teinte gris foncé, brun noir ou noire;
- l'ardoise naturelle;
- l'ardoise artificielle de teinte foncée;
- le zinc.

Tout autre composant de toiture présentant un aspect pouvant être assimilé à ces matériaux est éventuellement admis.

Pour la tuile, le relief d'une tuile ou d'un module comprenant plusieurs tuiles a un dessin marquant des creux verticaux et non horizontaux.

La dimension des modules de toiture est proche de celle des modules de toiture de l'architecture traditionnelle locale caractérisés par un format rectangulaire de proportion variant dans

un rapport de 1,5 à 2.

Toutefois, le matériau de couverture peut, éventuellement, être différent :

- pour les toitures plates, on admet un revêtement asphaltique ou synthétique, le zinc de teinte gris moyen à gris foncé et de texture mate ou le verre;
- pour les versants supérieurs à 150 m², on admet un élément ondulé de teinte foncée et de texture mate ou des éléments profilés en métal (zinc ou acier traité) de ton noir, gris anthracite ou bleu foncé et de texture mate;
- pour les verrières de toiture, les serres, les capteurs solaires et les autres éléments vitrés de toiture, les matériaux utilisés s'harmonisent avec la tonalité et la texture des autres matériaux de toiture. Cependant, pour éviter la gêne due à l'éblouissement, leur utilisation peut être limitée voire interdite dans le cas de toitures largement visibles depuis les espaces publics;
- pour les souches de cheminées, elles peuvent être revêtues de bardage en ardoise naturelle ou artificielle de teinte identique à celle du matériau de couverture;
- pour les abris de jardin, outre les matériaux repris ci-dessus, on peut utiliser le bois de teinte naturelle, la tôle de teinte foncée et de texture mate ou le verre.

Une attention particulière est portée à la description technique relative à la matité des matériaux de type "tôle".

La tonalité et la texture des matériaux de couverture d'un même volume s'harmonisent entre elles et avec celles des volumes voisins qu'ils soient implantés dans la même sous-aire ou dans une aire ou sous-aire proche.

Transformation

La tonalité et la texture des matériaux de couverture d'un même volume s'harmonisent avec celles du volume ancien en cas de transformation.

Baies et ouvertures

Composition des façades

Les volumes présentent des façades dont l'ensemble des baies est caractérisé par une dominante verticale.

L'effet de verticalité est obtenu par des baies dont le rapport hauteur/largeur est compris entre 1 et 2,5, par une juxtaposition de baies verticales ou par une division verticale des baies notamment par le biais de colonnes, trumeaux, montants de menuiserie. Dans le cas où le dernier niveau est partiellement engagé dans la toiture, les baies peuvent présenter un rapport hauteur/largeur compris entre 0,5 et 1. Elles sont superposées aux baies des niveaux inférieurs.

Toutefois les façades non visibles depuis la voirie peuvent comporter des baies de rez-de-chaussée présentant d'autres proportions.

Les baies inscrites dans les façades et les pignons à rue totalisent une surface maximum de 40 % par rapport aux élévations, en ce non compris les toitures. Cette prescription ne s'applique pas aux

rez-de-chaussée commerciaux et aux équipements communautaires pour lesquels la surface des baies totalise au maximum 60 %.

Pour les volumes principaux, les façades à rue aveugles et les façades à rue qui ne présentent qu'une ou plusieurs portes de garage sont évitées. Les pignons à rue aveugles sont autorisés.

Menuiseries

Les menuiseries des portes, fenêtres et corniches sont traitées pour chacun des éléments et l'ensemble de la façade, suivant une même tonalité, une même facture et une même texture.

Ces menuiseries sont :

- soit de couleur blanche;
- soit d'une des couleurs suivantes : bleu foncé, vert foncé, bordeaux foncé, brun foncé;
- soit en teinte du bois naturel.

La vitrerie est traitée en verre clair pour l'ensemble des baies.

Transformations

Les transformations de façades sont réalisées en se basant sur les règles relatives à la composition des façades et aux menuiseries définies ci-dessus.

Lors de la transformation d'un immeuble d'architecture traditionnelle caractérisé par des baies simples présentant un rapport hauteur/largeur compris entre 1 et 2,5, les trumeaux sont maintenus. Là où ces trumeaux ont été enlevés, leur reconstitution peut être imposée.