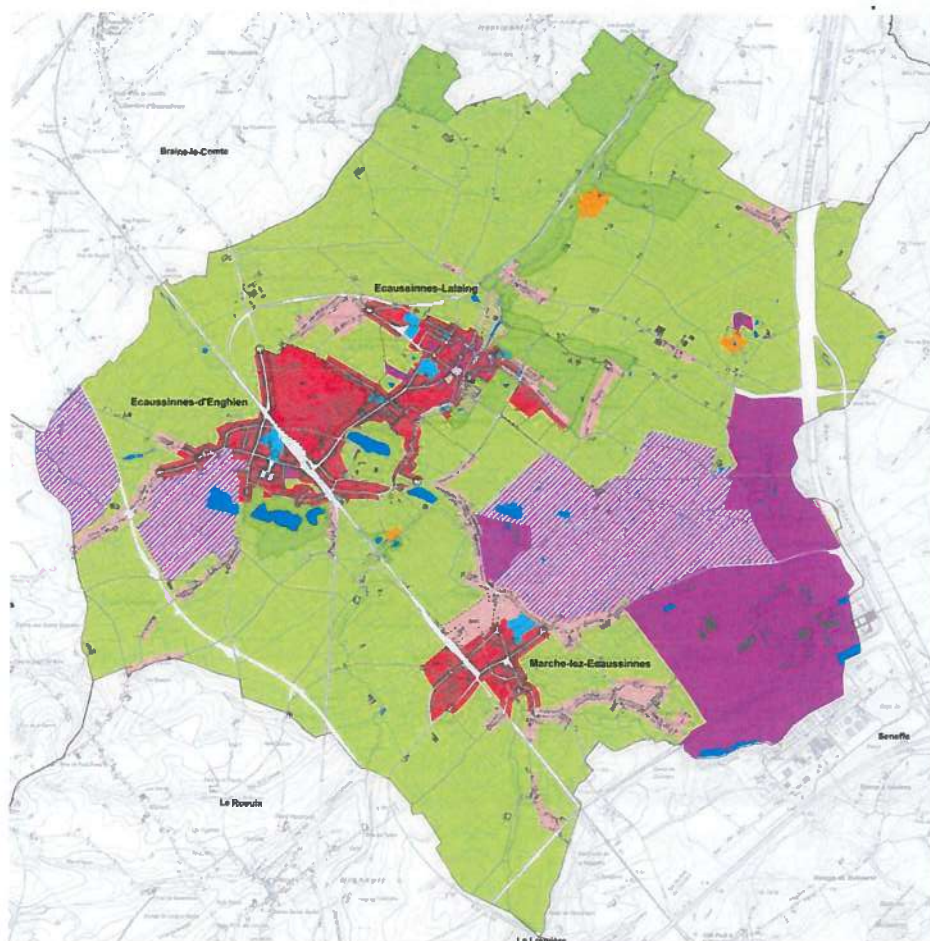




GUIDE COMMUNAL D'URBANISME

« Ecaussinnes : un aménagement durable, maîtrisé, de qualité et réfléchi sur le long terme au bénéfice de tous les habitants »



Novembre 2022

DR(EA)²M

Bureau d'étude en charge de l'élaboration du guide :

DR(EA)²M

Atelier d'architecture DR(EA)²M

Place Communale, 28-29

6230 Pont-à-Celles

Tel.: 071/ 84 02 99

Mail: info@drea2m.be

Équipe ayant participé à l'élaboration de ce document :

Philippe Pieters, associé-gérant, architecte et urbaniste

Maxence Cotteels, architecte et urbaniste

Aurélien Lotten, géographe

Maître d'ouvrage :

Commune d'Écaussinnes

Grand-Place, 3
7190 Écaussinnes

Tel : 067/44.31.15
urbanisme@ecaussinnes.be



Auteur de Projet :

Atelier d'architecture DR(EA)²M srl
Place communale, 28-29
6230 Pont-à-Celles

Tel : 071/84.02.99
info@drea2m.be

DR(EA)²M

Représentée par :
Philippe Pieters,
Architecte et urbaniste
Associé – gérant

GUIDE COMMUNAL D'URBANISME

OBJECTIFS ET INDICATIONS

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communal du 19.12.2012 adoptant définitivement le « Guide communal d'urbanisme »

Le Directeur général
Ronald Wisbecq



Le Bourgmestre
Xavier Dupont

L'Échevin de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme
Arnaud Guérard

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du

01 AOUT 2013

Willy BORSUS
Ministre l'Aménagement du Territoire

Certifié conforme à l'original

Muriel LE CLERCQ
Attachée



Table des matières

Préambule	7
a. <i>Écaussinnes : un aménagement durable, maîtrisé, de qualité et réfléchi sur le long terme au bénéfice de tous les habitants.</i>	7
b. <i>Conformité GCU / SOL / PUR</i>	7
c. <i>Mesures transitoires</i>	7
d. <i>Lien avec les autres outils de l'aménagement du territoire</i>	7
e. <i>Contenu supplémentaire pour une demande de permis</i>	7
f. <i>Comment utiliser le GCU ?</i>	8
g. <i>Portée des OBJECTIFS / Portée des INDICATIONS</i>	8
Partie 1 : Dispositions communes à l'ensemble du territoire communal	10
DC-1 : Conservation, gabarit, aspect des voiries et espaces publics	11
DC-2 : Maintien, protection et développement des paysages et de la biodiversité, plantations	12
DC-3 : Enseignes et dispositifs de publicité associés à l'enseigne	13
DC-4 : Équipements techniques	14
DC-5 : Gestion des eaux pluviales et lutte contre l'imperméabilisation	15
DC-6 : Immeubles à appartements / immeubles à usage mixte.....	16
Partie 2 : Dispositions spécifiques aux aires différenciées	20
AD1- Aire différenciée n°1 : Aire de bâti continu des centres de bourgs d'Écaussinnes d'Enghien, d'Écaussinnes Lalaing et du noyau villageois de Marche-Lez-Ecaussinnes	22
AD2- Aire différenciée n°2 : Aire du bâti périphérique	27
AD3- Aire différenciée n°3 : Aire de bâti de type industriel et artisanal.....	31
AD4- Aire différenciée n°4 : Aire de bâti des zones de loisirs.....	33
AD5- Aire différenciée n°5 : Aire de bâti des services publics et d'équipements communautaires	34
AD6- Aire différenciée n°6 : Aire des dépendances d'extraction	36
AD7- Aire différenciée n°7 : Aire non destinée à l'urbanisation	37
A1 : Définitions indispensables à la bonne compréhension des indications	
A2 : Échantillons des matériaux/ couleurs de référence	
A3 : Exemples de revêtements perméables/ semi-perméables	
A4 : Guide de référence	
A5 : Informations relatives aux biens pastillés à l'inventaire régional du patrimoine	
A6 : Informations relatives aux biens pastillés à l'inventaire communal du patrimoine	
A7 : Bibliographie	

Préambule

a. Écaussinnes : un aménagement durable, maîtrisé, de qualité et réfléchi sur le long terme au bénéfice de tous les habitants

Le guide communal d'urbanisme (GCU) est l'un des outils destinés à répondre aux enjeux de l'aménagement du territoire à Écaussinnes.

Son application a pour but d'assurer un aménagement durable, maîtrisé, de qualité et réfléchi sur le long terme au bénéfice de tous les Écaussinnois. Il vise à préserver le cadre de vie et un développement harmonieux de la commune d'Écaussinnes, assurer une cohérence du bâti ainsi que des paysages ruraux et de centres de bourgs, créer des espaces-rue qualitatifs et propices aux contacts sociaux, de perpétuer l'identité culturelle du territoire. Le GCU vise aussi à intégrer les enjeux du développement durable et de l'usage parcimonieux du sol dans la gestion du bâti.

Le GCU est un document de référence apportant des précisions et détails pour toute personne désirant entreprendre des actes et travaux soumis à permis d'urbanisme.

b. Conformité GCU / SOL / PUR

Si un permis d'urbanisation (PUR) ou un schéma d'orientation local (SOL) en vigueur est muet sur une thématique précisée dans le GCU, le GCU est d'application. En cas de contradiction entre les documents en application en vigueur, le permis d'urbanisation (PUR) ou le schéma d'orientation local (SOL) prime sur le guide communal d'urbanisme (GCU).

Sans préjudice des dispositions de l'article D.IV.5 du CoDT, les écarts relatifs à un schéma d'orientation local ou à un permis d'urbanisation sont examinés au regard des objectifs et indications du présent document.

c. Mesures transitoires

Les demandes de permis ou de certificats d'urbanisme n°2 dont le récépissé ou l'envoi visés à l'article D.IV.32 est antérieur à la date d'entrée en vigueur du présent GCU poursuivent leur instruction sur base des dispositions en vigueur au moment de la délivrance du récépissé ou de l'envoi visés à l'article D.IV.32.

Le GCU ne s'applique pas aux permis dont le récépissé ou l'envoi visés à l'article D.IV.32 est antérieur au jour où le GCU entre en vigueur.

d. Lien avec les autres outils de l'aménagement du territoire

Le guide communal décline les objectifs du schéma de développement territorial (SDT), du schéma de développement communal (SDC)¹ et des schémas d'orientation locaux (SOL) en objectifs d'urbanisme pour l'ensemble du territoire communal, par des indications. Ces objectifs et indications tiennent compte des spécificités des territoires sur lesquels ils portent.

e. Contenu supplémentaire pour une demande de permis

Les autorités communales se réservent la faculté de demander des documents supplémentaires en fonction de la nécessité :

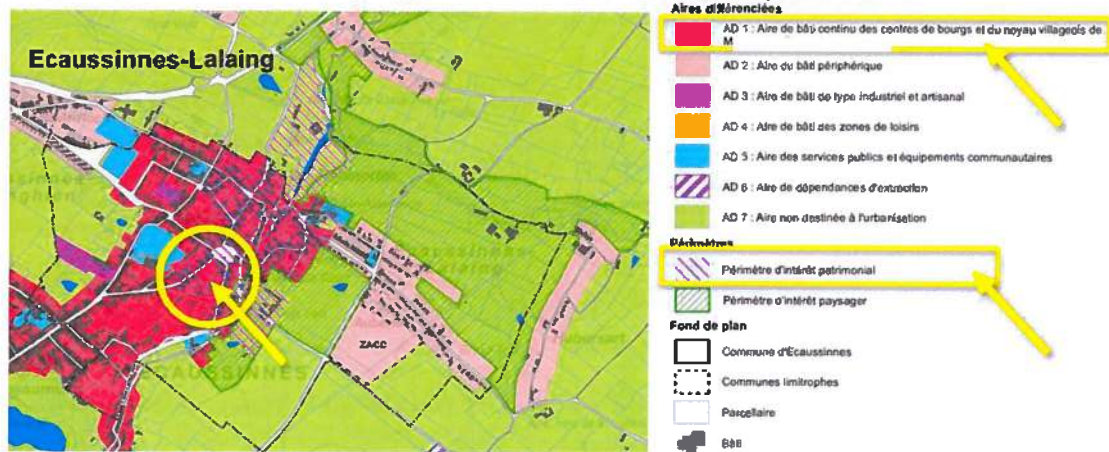
- **Simulation par photomontage ou une perspective d'ambiance** lorsque les actes et travaux sont susceptibles d'engendrer une modification significative du paysage ou du cadre bâti, et dans tous les cas, lorsque le projet est compris dans un périmètre d'intérêt paysager ou dans un point de vue remarquable ;
- **Étude des impacts lumineux, sonores, olfactifs ou autres**, liés au projet lorsque les actes et travaux sont susceptibles d'engendrer des incidences particulières en la matière.
- Description complémentaire des mesures de **protection de la biodiversité**, un **inventaire préalable des espèces** présentes sur le site et l'identification des **zones à préserver durant les travaux**.

¹ Le Schéma de développement communal (autrefois Schéma de structure communale) est d'application depuis 2011.

f. Comment utiliser le GCU ?

ÉTAPE N° 1 : Repérer le ou les terrain(s) faisant l'objet de la demande du projet sur **la carte des aires différenciées** afin de connaître l'aire dans laquelle il se localise.

Vérifier aussi si le site est localisé à l'intérieur de l'un des **périmètres particuliers**.



Exemple : pour un projet situé à Ecaussinnes - Lalaing

ÉTAPE N° 2 : Identifier et se référer aux **OBJECTIFS** et **INDICATIONS** des **DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL**



ÉTAPE N° 3 :



Identifier et se référer aux **OBJECTIFS** et **INDICATIONS** des **DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À L'AIRES DIFFÉRENCIÉE SPÉCIFIQUE** au site du projet (ou plusieurs le cas échéant).

Avant l'introduction d'une demande de permis, il est recommandé de soumettre tout projet à l'avis préalable de l'administration communale.

g. Portée des OBJECTIFS / Portée des INDICATIONS

Par définition, l'objectif est le but recherché ; l'indication est le moyen d'atteindre l'objectif. L'objectif ne peut être compromis. Il n'est donc pas autorisé de s'écarter/ de déroger de l'objectif.

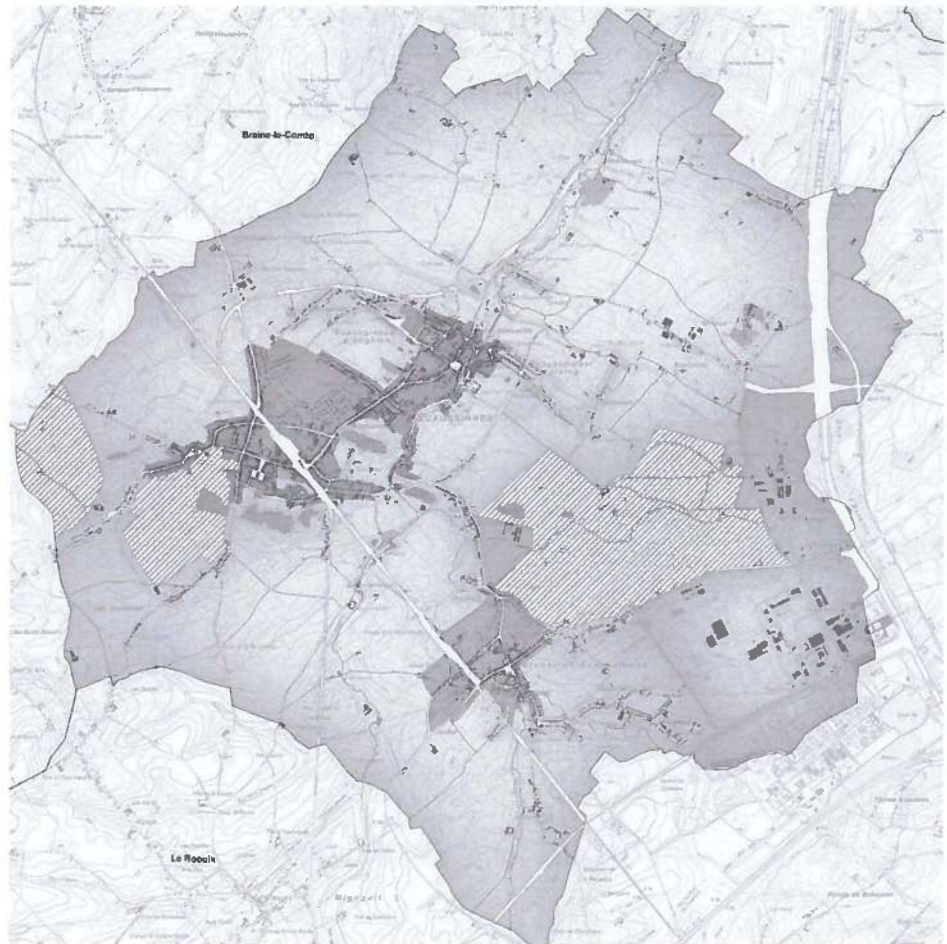
Cependant, suivant l'art D.IV.5 du CoDT (au 1/11/2022), tout projet faisant l'objet d'une demande de permis d'urbanisme/ d'urbanisation/ SOL / ... peut s'écarter des indications du GCU « moyennant une motivation démontrant que le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus (...) dans le guide ». Et qu'il « contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

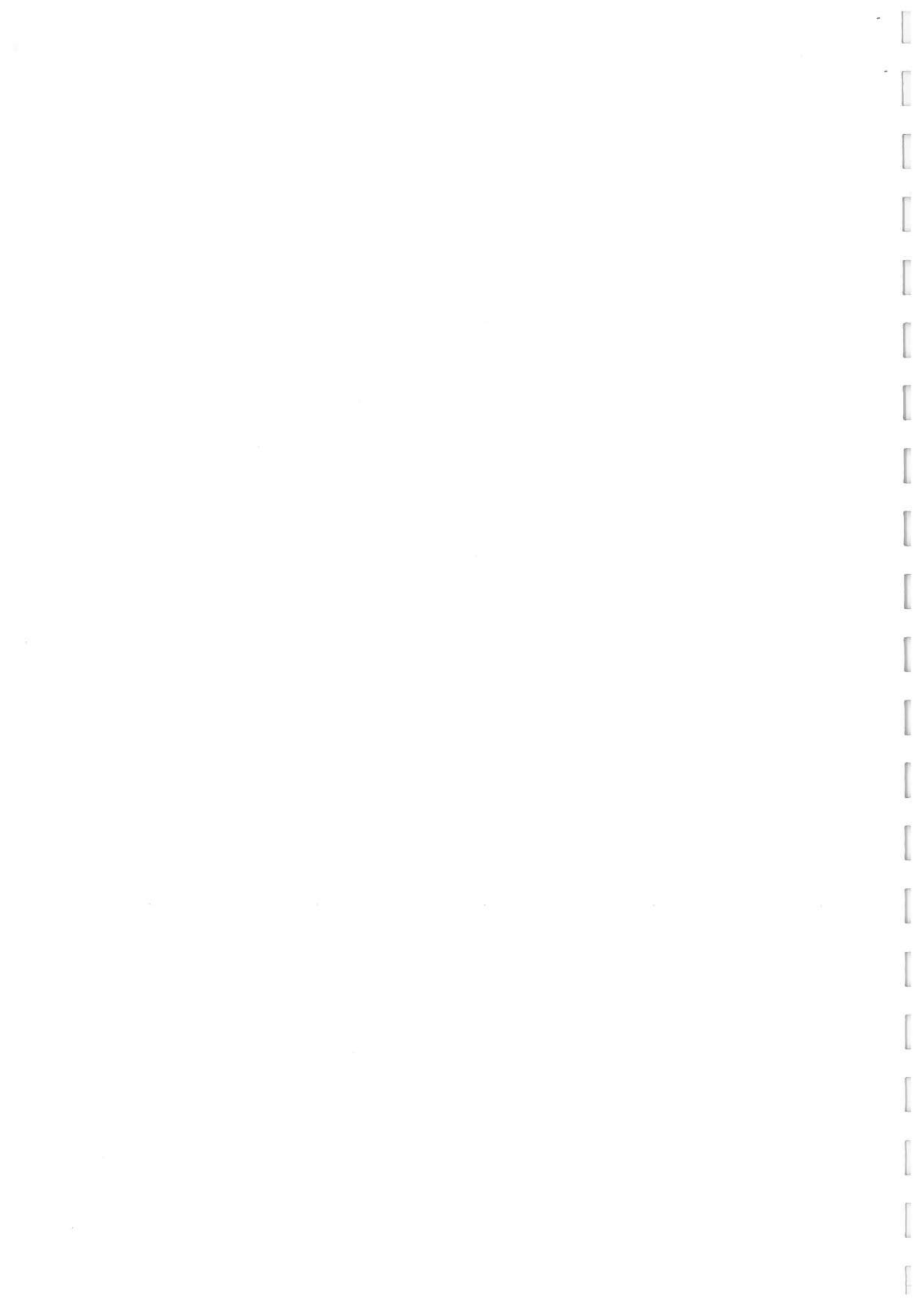
Dans les formulaires utiles à l'introduction de demande de permis d'urbanisme, d'urbanisation ..., un cadre spécifique est dédié à la justification de potentiels écarts.



Guide communal d'urbanisme

Dispositions communes à l'ensemble du territoire communal





DC-1 : Conservation, gabarit, aspect des voiries et espaces publics**Objectifs**

Développer des espaces publics structurés, accessibles, de qualité et assurant la transition vers une mobilité durable, l'accès à des espaces non bâtis et la préservation de la biodiversité :

- DC1-01.** Veiller à un partage équilibré de l'espace public entre les différents usagers en privilégiant prioritairement les infrastructures dédiées aux transports publics et aux modes doux ;
- DC1-02.** Créer un maillage des espaces publics destinés à valoriser des espaces de vie non bâtis et verdurisés ;
- DC1-03.** Concevoir des espaces publics assurant le maintien, la protection et le développement de la biodiversité et des liaisons écologiques ;
- DC1-04.** Assurer l'attractivité, la convivialité, le caractère agréable des espaces publics en tant que support des relations sociales ;
- DC1-05.** Assurer la cohérence et la qualité des espaces publics en recourant à des éléments formant une unité esthétique d'ensemble et participant à la sobriété énergétique de ceux-ci (matériaux, mobiliers urbains, luminaires, etc.) ;
- DC1-06.** Valoriser le caractère historique et patrimonial des lieux ainsi que les paysages.

Indications

DC1-11	Les zones carrossables imperméables sont strictement limitées à la largeur nécessaire pour le passage des véhicules les plus larges. Sauf si la voirie est conçue comme un espace partagé, les aires de stationnement sont réalisées en matériaux semi-perméables, à moins qu'une condition technique ou sanitaire ne l'exclue.
DC1-12	Les projets de voiries et d'espaces publics dans le périmètre d'intérêt patrimonial soulignent les qualités du contexte bâti (matériaux nobles, mise en valeur des éléments patrimoniaux, enfouissement des câbles aériens...). La pierre de type « petit granit » est le matériau à privilégier pour la réalisation des trottoirs.
DC1-13	Si des matériaux nobles sont présents dans l'espace public (pavés, muret, mur de soutènement en pierre locale), leur conservation doit être une priorité. Un inventaire des matériaux (état de conservation, quantité potentiellement récupérable, possibilité d'utiliser des matériaux identiques ou similaires...) est réalisé afin de déterminer les possibilités de maintien.
DC1-14	Lors de la création ou la rénovation de voirie, une infrastructure cyclable sécurisée est systématiquement intégrée au projet. Elle présente des revêtements facilitant les déplacements. En cas d'impossibilité technique, d'autres aménagements cyclables sont proposés (marquages...). Les projets (bâtiments ou espaces publics) intègrent des dispositifs de stationnement vélo adaptés en fonction du contexte et du programme. ²
DC1-15	Lors de projets nécessitant la création, la modification, la rénovation de trottoir(s), d'accotement(s) ou de voirie(s) , le demandeur prend contact préalablement avec le service travaux afin que ce dernier l'informe des matériaux de revêtement à utiliser.
DC1-16	À proximité d'équipements publics nécessitant une sécurisation des abords (écoles...), les passages pour piétons sont marqués par un contraste de coloris et/ou de matériaux. De plus, les espaces publics y sont aménagés pour permettre leur usage par des personnes à mobilité réduite et malvoyantes (bordures chanfreinées, signalament en amorce et propriété tactile du revêtement de sol...).
DC1-17	Le mobilier urbain est choisi pour sa durabilité, sa robustesse et sa qualité esthétique.
DC1-18	L' éclairage public est peu énergivore et de type « intelligent ». Il s'adapte au caractère des lieux traversés et veille à limiter la pollution lumineuse pour les habitants et la biodiversité.
DC1-19	L'éclairage des zones humides (zones marécageuses, étangs, fossés...) est interdit.
DC1-110	Si de la végétation est présente (arbres, haies, plantations...), celle-ci est maintenue. En cas d'impossibilité, une compensation équivalente ³ est intégrée au projet.
DC1-111	Tout projet intègre une dimension paysagère explicitée dans les plans du projet.

² Des dispositifs sont présentés dans les guides références cités en annexe du présent guide.

³ Le terme « Compensation équivalente » ne signifie pas qu'il faut replanter exactement les mêmes essences. Ainsi, si la végétation supprimée n'est pas composée d'essence indigène, mellifère ou autre intérêt pour la biodiversité, il est pertinent de replanter des plantes reprises dans une liste d'essences recommandées pour leur intérêt pour la biodiversité et pour leur résistance au changement climatique.

DC-2 : Maintien, protection et développement des paysages et de la biodiversité, plantations

Objectifs

- DC2-01. Préserver et développer les espaces non bâtis et non minéralisés en vue de maintenir la qualité de vie, la biodiversité et les couloirs écologiques ;
- DC2-02. Intégrer la végétation afin de créer un lien entre les espaces bâtis et non bâtis ;
- DC2-03. Protéger les paysages typiques, apporter des corrections aux paysages dégradés et améliorer les paysages existants dans le respect des caractéristiques locales ;
- DC2-04. Limiter la pollution lumineuse afin de maintenir et développer la trame noire existante ;
- DC2-05. Assurer la préservation des zones humides et le développement de la trame bleue.

Indications

DC2-11	Les périmètres d'intérêt paysager et les sites visés par un point de vue remarquable constituent des parties qualitatives du territoire écaussinnois qu'il convient de protéger tout particulièrement. Lorsqu'une demande de permis est sollicitée au sein de ces parties du territoire, la discrétion de l'insertion du projet (dégradation des éléments ayant contribué à considérer comme remarquable le paysage : lignes de crêtes, contrastes chromatiques heurtants, suppression de bosquet, ensembles bâtis homogènes...) dans le paysage sera un critère d'appréciation majeur.
DC2-12	Les plantations (arbres et haies de clôtures) sont composées d' essences indigènes , adaptées aux différents milieux, en privilégiant les essences mellifères, nourricières, spontanées et supports à la biodiversité. Une liste est disponible auprès de l'administration communale. Les espaces verts sont conçus de manière à assurer un potentiel de service écosystémique important.
DC2-13	La végétation existante est, dans la mesure du possible, conservée.
DC2-14	Les demandes de permis contiennent un plan de plantation couvrant l'entièreté de la zone du projet ⁴ .
DC2-15	Dans tout projet (singulièrement la conception ou réhabilitation d'un espace public, d'immeubles à appartements ou de bâtiments publics...), l'inclusion d'éléments végétaux ainsi que des dispositifs ⁵ de préservation et de développement de la biodiversité locale (flore ou faune sauvage) est systématiquement prévue, en conformité avec les conditions de sécurité (recul, visibilité...).
	En cas de nécessité d'enlèvement de végétation ou d'un gîte de reproduction, une compensation environnementale est systématiquement proposée.
	Une attention particulière est portée en cas d'intervention sur des bâtiments présentant des orifices (trous de boulins, espaces derrière les linteaux ou sous tuiles de rives...) occupés par la petite faune (martinets, moineaux, chiroptères...): assurance d'intervention avant le début de la saison de nidification, d'absence de nids avant l'éventuel bouchage des orifices, aménagements intégrés compensatoires.

⁴ Les aménagements suivants sont recommandés :

- Pré fleuri.
- Aménagements favorables pour la faune et la flore (arbres morts, ronciers, massifs de buissons d'essences fructifères mélangées indigènes, lierre, tas de branches ou de bois...).
- Haies libres fructifères d'essences indigènes, haies plessées, alignements d'arbres têtards et/ou d'émonde.
- Arbres feuillus isolés d'essences indigènes, arbres fruitiers hautes-tiges, massifs d'arbres.
- Vergers (les variétés demi-tiges ou basses-tiges mélangées sont acceptées).
- Murs végétalisés avec plantes grimpantes ou palissées.

Pour les zones de cours et jardins supérieures à 5 ares, l'installation d'une mare de minimum 10 m² est recommandée.

⁵ Des dispositifs sont présentés dans les guides de références cités en annexe du présent guide.

DC2-16	Dans les espaces publics et privés accueillant des emplacements de parking , au minimum un arbre à demi ou haute tige ⁶ par 5 emplacements est planté. Les arbres et plantations sont à répartir sur l'ensemble de l'espace public. Les arbres présentent un système racinaire adapté (racine de type « pivot »).
DC2-17	Les plantations (sur les domaines publics et privés) sont réalisées dans un décal de maximum 12 mois après la fin du chantier et sont entretenues de manière adéquate.
DC2-18	Les travaux veilleront à se prémunir de toute installation et diffusion sur le site d' espèces végétales envahissantes (renouée, balsamine...). En cas de présence d'une espèce envahissante, celle-ci sera adéquatement traitée selon la méthodologie prescrite par le Service Public de Wallonie (SPW Agriculture, Ressources Naturelles et Environnement) ;
DC2-19	Les éclairages des zones humides (zones inondables, zones marécageuses, étang, cours d'eau, fossés...) sont interdits.
DC2-110	Les projets limitent l' éclairage artificiel extérieur au strict nécessaire : en durée, direction, intensité et température de couleur.

DC-3 : Enseignes et dispositifs de publicité associés à l'enseigne

Objectifs

DC3-01. Assurer la sobriété et la simplicité des dispositifs de publicités et d'enseignes ;

DC3-02. Participer à la valorisation de la façade et du paysage non bâti ;

DC3-03. Assurer l'habitabilité des lieux et limiter les impacts sur le voisinage.

Indications

DC3-11	<p>Les dispositifs d'enseigne et de publicité associés à l'enseigne :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sont choisis dans des modèles s'harmonisant avec la façade associée (dimensions, teintes, matériaux, etc.) et avec les enseignes des façades avoisinantes⁷ ; • présentent de mêmes teintes et de mêmes graphismes pour l'ensemble des dispositifs publicitaires d'un même établissement (enseigne, chevalet, auvent siglé, parasol...) ; • ne présentent pas de luminosités trop importantes (écrans LED, dispositifs électroniques à textes et images dynamiques criardes...), ne génèrent aucun bruit et ne créent aucun encombrement sur le domaine public. L'ensemble du dispositif ne présente qu'une seule couleur d'éclairage et ne présente aucun élément clignotant ; • n'éclairent pas le domaine public et évitent toute pollution lumineuse et éblouissement des usagers de la route ;
DC3-12	<p>Dans le périmètre d'intérêt patrimonial, outre les indications énoncées au point DC3-11, les dispositifs de publicité sur ou contre les pignons ainsi que les caissons lumineux sont interdits. Les enseignes sont constituées de lettres et signes d'un dessin simple et à claire-voie. Le matériau de façade doit rester perceptible à travers l'enseigne, sauf si un panneau de fond s'avère nécessaire.</p>

⁶ un arbre à haute tige est composé d'un tronc, dépourvu de branches, de 1,80 à 2 mètres de haut et une couronne arrondie de largeur pouvant atteindre 10 à 15 mètres. Un arbre à demi-tige est plus petit: tronc de 1 à 1,50 m, couronne de 10 à 15 mètres de diamètre, hauteur totale de 4 à 6 mètres.

⁷ Pour autant que les enseignes avoisinantes répondent aux critères imposés par le GCU

DC-4 : Équipements techniques**Objectifs**

DC4-01. Minimiser les impacts sur l'humain et l'environnement des équipements techniques ;

DC4-02. Favoriser l'installation individuelle de production d'énergie intégrée dans le contexte bâti.

Indications**POMPES À CHALEUR- CONDITIONNEMENTS D'AIR**

DC4-11	<p>Une pompe à chaleur, une installation de conditionnement d'air ou tout autre équipement de ce type n'est pas autorisé en façade visible depuis l'espace-rue, à moins qu'il soit incorporé dans un dispositif d'habillage étudié, qui fera partie intégrante de la façade. À ce titre, il devra présenter une couleur compatible avec celle-ci.</p> <p>Les équipements techniques sont précisés sur les demandes de permis d'urbanisme (emplacement(s), volume, teinte). Toute multiplication et positionnement anarchique des installations d'équipements techniques est proscrit.</p>
--------	---

PANNEAUX ET SUIVEURS SOLAIRES

DC4-12	La pose de panneaux en toiture est privilégiée afin d'amoindrir la dissémination d'équipements techniques dans les espaces ouverts.
DC4-13	<p>L'impact des capteurs solaires par une structure au sol ou en toiture est limité par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un regroupement et une forme d'ensemble la plus homogène possible ; • l'adossement des panneaux à un élément bâti ou non bâti (talutage naturel) ; • l'implantation en aval du terrain, ou en fond de parcelle (pour implantation au sol) ; • une implantation respectant les pentes et les orientations des toitures (pour implantation en toiture) ; • une structure de teinte foncée.
DC4-14	<p>Sans préjudice du respect de la réglementation en vigueur, un « suiveur solaire » à usage privé est autorisé sur une parcelle en zone urbanisable abritant un ou plusieurs logements sous réserve que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • il soit démontré qu'une installation en toiture ou sur une structure au sol n'est pas envisageable ; • la hauteur des modules soit de maximum 6 m (support compris) ; • la surface totale des suiveurs photovoltaïques ne dépasse pas 30 m² ; • un plan des ombrages démontrant l'absence d'ombre dans un jardin voisin soit fourni ; • aucune partie de l'installation, à tout moment de la journée, n'est localisée à une distance des limites parcellaires inférieure à la hauteur totale du module.

ANTENNES PARABOLIQUES

DC4-15	Sans préjudice du respect de la réglementation en vigueur, les antennes paraboliques sont autorisées pour autant qu'elles ne soient pas visibles depuis la rue.
--------	---

ÉOLIENNES DOMESTIQUES

DC4-16	<p>Sans préjudice du respect de la réglementation en vigueur, l'installation d'éoliennes domestiques est autorisée sous réserve que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la distance par rapport à la limite de propriété soit au moins égale à la hauteur totale de l'installation (pales et mat) ; • la notice ou l'étude d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement démontre que l'installation minimise les nuisances sonores, d'ombrage et d'effets stroboscopiques pour le voisinage direct.
--------	---

IMPÉTRANTS

DC4-17	En cas d'urbanisation d'un site non équipé, le demandeur procède à la viabilisation à ses frais, en ce compris l'aménagement des trottoirs.
DC4-18	Sauf contrainte technique, les nouveaux réseaux d'impétrants sont enterrés.
DC4-19	Lorsque la surface au sol des petits édifices d'installations techniques (cabines électriques, stations des eaux...) dépasse les 10 m ² , ceux-ci respecteront les règles relatives aux constructions de l'aire différenciée dans laquelle ils s'implantent. Les abords de ces édifices sont bordés de plantations (arbres, haies, massifs végétaux...).

DC-5 : Gestion des eaux pluviales et lutte contre l'imperméabilisation**Objectifs**

- DC5-01. Limiter l'imperméabilisation des sols ;
 DC5-02. Ne pas compromettre l'écoulement naturel des eaux de pluie, l'équilibre des égouts ou réduire les performances des unités de traitement des eaux usées en cas de création de nouvelles surfaces imperméables ;
 DC5-03. Valoriser les eaux pluviales par leur réutilisation pour des usages domestiques.

Indications

DC5-11	Les surfaces revêtues d'éléments de sol étanches sont limitées aux nécessités d'accès, aux terrasses des habitations, pour des raisons de stabilité ou dans les cas nécessitant la protection des sols. Un revêtement perméable est toujours préféré (gravier, dolomie, pavés non rejointoyés, dalles alvéolées permettant la pousse de gazon...).
DC5-12	Pour chaque nouvelle construction (maison, immeuble à appartements ou nouveau bâtiment à vocation économique), un système de récupération et de stockage des eaux de pluie d'une contenance minimum de 10 m ³ est prévu (valorisable pour usage domestique : arrosage, chasses des wc, nettoyage...). La commune se réserve la faculté d'émettre d'éventuelles conditions adaptant cette capacité. Pour les grands bâtiments (surface au sol supérieure à 200 m ²), le dispositif de récupération des eaux de pluie a une contenance d'au minimum 10 m ³ auxquels s'ajoutent 1 m ³ par 50 m ² de surface au sol ⁸ .
DC5-13	En zone d'épuration collective, la citerne est couplée à un système de temporisation des eaux de pluie (citerne de temporisation ou tout autre dispositif de temporisation avec volume calculé au cas par cas, en fonction des surfaces imperméables/ semi-perméables créées ⁹). La commune se réserve la faculté d'imposer la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales (temporisation et/ou infiltration) proportionné à la surface imperméable créée. L'évacuation des eaux de pluies récoltées et temporisées s'opère en respect des indications du Code de l'eau.

⁸ à comptabiliser au-delà de 200 m². Par exemple : un bâtiment de 250 m² de surface au sol est équipé d'une citerne de 5 m³ + 1m³ complémentaire.

⁹ selon les tableaux fournis par la cellule GISER (voir Tableau et Guide technique pour le dimensionnement des ouvrages de rétention réalisé par le Groupe de travail "bassins d'orage")

DC-6 : Immeubles à appartements (neufs ou issus de la division d'un bâtiment) / immeubles à usage mixte.**Objectifs**

- DC6-01. Limiter les impacts sur le cadre de vie en localisant et en inscrivant les immeubles à appartements dans les caractéristiques urbanistiques du lieu ;
- DC6-02. Garantir des qualités de confort et d'habitabilité pour tous les nouveaux logements, qui rencontrent les enjeux de l'accessibilité des logements pour tous (mixité de l'offre) et du climat ;
- DC6-03. Assurer le respect des caractéristiques typo-morphologiques des bâtiments lors d'une division en plusieurs logements.

Indications**LOCAUX PARTICULIERS POUR TOUT IMMEUBLE À APPARTEMENTS**

DC6-11	<p>Pour tout immeuble à appartements (minimum 3 appartements ou studios), il est prévu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un local commun ou privatif pour le stockage du tri sélectif et déchets en attente de collecte. - un local de rangement privatif pour chaque logement. - un ou plusieurs locaux intérieurs ou espaces extérieurs couverts destinés à l'entreposage des véhicules deux roues et poussettes. Ils sont dimensionnés pour recevoir un nombre de véhicules en relation avec le nombre de logements. Ils sont sécurisés, disponibles, connectés avec le domaine public, et aisément accessibles pour l'ensemble des habitants de l'immeuble.
--------	---

IMMEUBLE À USAGE MIXTE (FONCTION NON-RESIDENTIELLE AU REZ-DE-CHAUSSÉE)

DC6-12	En cas de création ou de transformation d'un bâtiment en immeuble à usage mixte (commerce ou autre activité au rez-de-chaussée + logement(s) à l'étage), un accès indépendant est prévu pour chaque fonction.
--------	---

DIVISION D'UN BÂTIMENT EN PLUSIEURS LOGEMENTS

DC6-13	La division d'un bâtiment en plusieurs logements distincts ou la transformation d'un rez-de-chaussée commercial en logement(s) ne peut amener une déstructuration de la composition des façades visibles de la rue.
DC6-14	Une division verticale et une organisation sous forme traversante sont privilégiées. Si le caractère traversant existe d'origine, celui-ci ne pourra être altéré.
DC6-15	Tous les logements créés ont un accès en relation directe avec la voie publique ainsi qu'un accès à un espace extérieur privatif ou collectif.
DC6-16	La pièce de vie principale bénéficie d'au moins une prise de vue vers l'extérieure.
DC6-17	Les sous-sols sont prioritairement destinés à l'aménagement de caves privatives, de locaux communs, de compteurs, ou de stationnement. L'aménagement d'un logement n'y est autorisé qu'en cas de situation particulière liée au relief du sol (rez-de-jardin) et moyennant une hauteur sous plafond suffisante.
DC6-18	Les garages isolés ¹⁰ ne peuvent pas être aménagés en logements.
DC6-19	Un projet de division d'un bâtiment en plusieurs logements distincts intègre une réflexion sur l'isolation acoustique entre les nouveaux logements.

¹⁰ Isolé = garage en volume annexe ou garage établi comme unique volume sur une parcelle

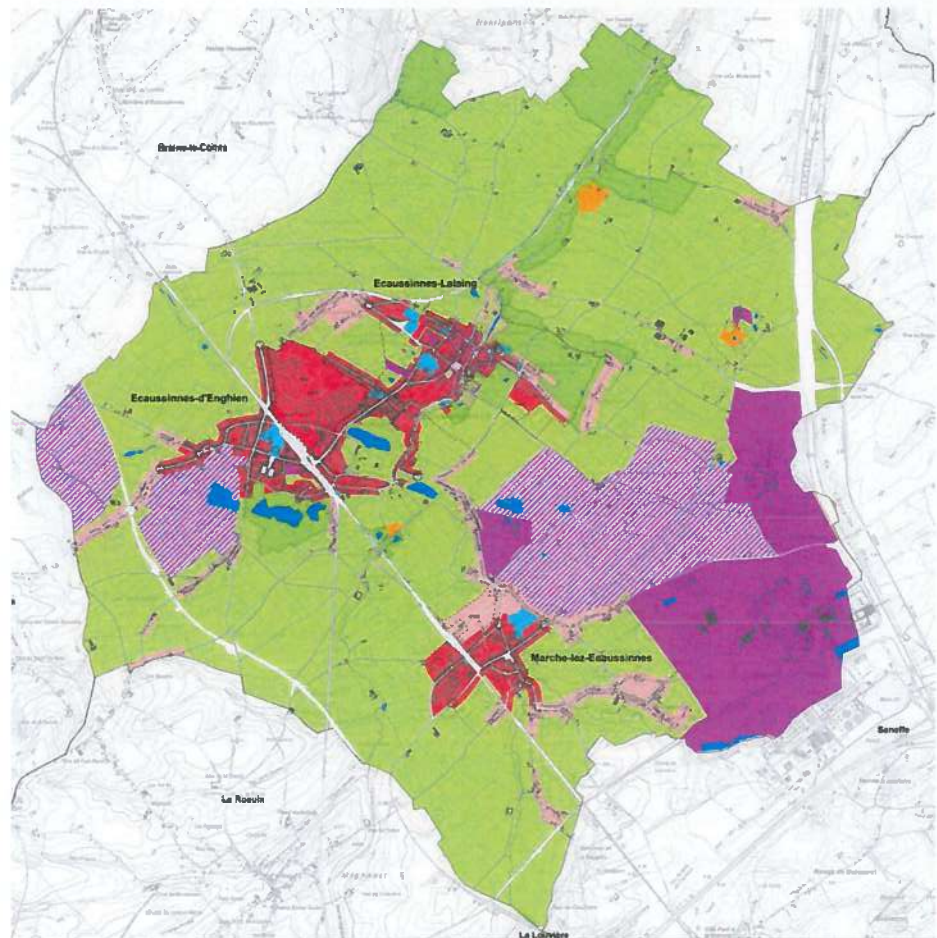
ABORDS, VÉGÉTALISATION ET SERVICES COLLECTIFS

DC6-110	La densification ponctuelle de l'habitat respecte la végétation existante et ne peut avoir pour conséquence une imperméabilisation intégrale des abords des bâtiments concernés.
DC6-111	Les abords des immeubles à appartements intègrent une offre de services aux habitants en corrélation avec le programme. Elle complète les fonctions déjà présentes dans la zone (zones récréatives, espaces verts, infrastructures sportives extérieures...).
DC6-112	Tout projet d'immeuble à appartements intègre des éléments de développement de la biodiversité ou inclut des compensations environnementales.

STATIONNEMENT

DC6-113	Tout projet comprenant plus de 4 logements prévoit une offre complète de stationnement, dimensionnée en fonction du nombre de logements, directement au sein de la parcelle du projet.
DC6-114	Les aires de stationnement des immeubles à appartements seront, en cas d'impossibilité d'aménager une aire de stationnement privative et suffisante à l'extérieur, réalisées dans l'emprise au sol du bâtiment, soit en partie rez-de-chaussée, soit en sous-sol.
DC6-115	À partir de 8 logements, le programme prévoit la création de l'offre de stationnement en souterrain.

Dispositions spécifiques aux aires différenciées



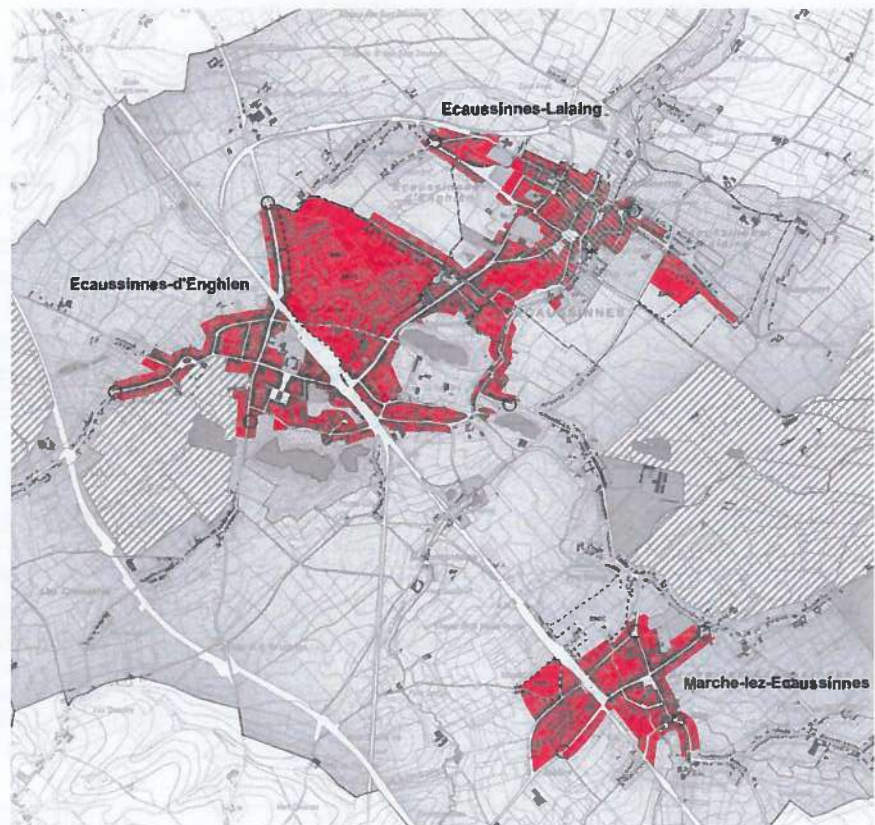
Aires différenciées

- AD 1 : Aire de bâti continu des centres de bourgs et du noyau villageois
- AD 2 : Aire du bâti périphérique
- AD 3 : Aire de bâti de type industriel et artisanal
- AD 4 : Aire de bâti des zones de loisirs
- AD 5 : Aire des services publics et équipements communautaires
- AD 6 : Aire de dépendances d'extraction
- AD 7 : Aire non destinée à l'urbanisation



Aire différenciée n°1

**Aire de bâti continu des centres de bourgs
d'Écaussinnes d'Enghien et d'Ecaussinnes Lalaing et
du noyau villageois de Marche-Lez-Ecaussinnes**



Caractéristiques de l'aire différenciée

Cette aire différenciée concerne les noyaux originels d'Écaussinnes ainsi que le noyau villageois de Marche-Lez-Ecaussinnes. La densité y est relativement élevée et les rues sont disposées en mailles formant des îlots. Les bâtiments sont, pour la plupart, implantés en mitoyenneté, à l'alignement, ou avec un recul laissant la place à un petit jardin d'avant-cours. Les constructions sont hautes de deux niveaux sous gouttières. À Écaussinnes, quelques constructions de gabarits plus importants ponctuent la « skyline ». Les matériaux dominants sont la brique rouge ou brune et ponctuellement la pierre, ou l'enduit/peinture de teinte blanche.

Correspondance au Schéma de développement communal (SDC) :
Zone de centre rassemblant équipements et services
Zone d'habitat villageois

AD1- Aire différenciée n°1 : Aire de bâti continu des centres de bourgs d'Écaussinnes d'Enghien, d'Ecaussinnes Lalaing et du noyau villageois de Marche-Lez-Ecaussinnes



Outre les dispositions particulières de cette aire différenciée, les dispositions communes à l'ensemble du territoire communal présentées dans la première partie du document s'appliquent.

Objectifs urbanistiques

- AD1-01. Assurer la continuité de l'espace bâti, par la mitoyenneté des volumes principaux, par l'implantation, par les gabarits, par les volumétries et par les compositions de façades ;
- AD1-02. Maintenir le caractère bivalent de l'entité, en préservant notamment les caractéristiques rurales du village de Marche-Lez-Ecaussinnes et de l'entité formée par Ecaussinnes-Lalaing et Écaussinnes d'Enghien¹¹ ;
- AD1-03. Privilégier la rénovation du bâti à la reconstruction ou à l'urbanisation de nouveaux sols ;
- AD1-04. Assurer la conservation et la rénovation des bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou des caractéristiques architecturales propres à une époque ;
- AD1-05. Veiller à ce que les intérieurs d'ilots soient le moins imperméabilisés possible et les préserver en tant qu'espaces verts au bénéfice des riverains et du maillage écologique ;
- AD1-06. Marquer l'entrée de l'agglomération différemment du reste de la trame bâtie en préservant les dégagements non bâtis situés hors des zones d'agglomération et en soignant particulièrement l'architecture des bâtiments formant l'entrée de la zone bâtie¹² ;
- AD1-07. Faire participer les abords à la qualité de l'espace-rue ;
- AD1-08. Assurer une offre de stationnement, prioritairement sur le domaine privé, en corrélation avec le programme, le site et le besoin. Cette offre ne met pas en péril les objectifs de l'espace public et n'engendre pas de nuisances pour le voisinage.

Indications relatives aux bâtiments et aux abords

EMPRISE AU SOL, ORIENTATION, REcul, DÉGAGEMENTS LATÉRAUX, NIVEAUX

AD1-11	La superficie occupée par les espaces construits et imperméables représente maximum 80 % de la superficie constructible de la parcelle. La proportion maximale de surface construite et imperméabilisée est limitée à 50 % si la surface de la parcelle est supérieure à 5 ares.
AD1-12	Le volume principal s'établit en double mitoyenneté par le volume principal ¹³ et s'oriente parallèlement à l'axe de voirie. Sa façade avant se situe dans le prolongement d'un front bâti existant (sur l'alignement ou en recul).
AD1-13	Pour le village de Marche-Lez-Ecaussinnes, la mitoyenneté peut aussi s'effectuer par le(s) volume(s) secondaire(s).
AD1-14	L'implantation des volumes est réalisée de manière à limiter au maximum les modifications au relief du terrain existant.
AD1-15	L'éventuel accès au garage se situe sensiblement ¹⁴ au même niveau que la voirie.

¹¹ Une commune est dite rurale si plus de 85 % de sa surface est composée de territoires ruraux et semi-rurale si 60 à 85 % de sa surface est composée de territoires ruraux.

¹² La zone d'agglomération est délimitée par les portes d'agglomération indiquées sur la carte en annexe.

¹³ Exceptionnellement, un dégagement latéral peut permettre la commodité d'usage (de l'ordre de 1 m) ou intégrer une venelle préexistante ou d'un sentier repris à l'atlas des chemins. De même, si la parcelle présente une largeur à rue trop importante (supérieure à 10 m), l'édifice est implanté sur une des limites parcellaires latérales en maintenant de l'autre côté un dégagement rendant possible une division ultérieure de la parcelle et/ou d'y édifier une ou plusieurs constructions.

¹⁴ L'adverbe « sensiblement » est utilisé pour tenir compte du fait que de légères différences de niveaux peuvent être tolérées pour autant que les rampes d'accès au(x) garages ne dépassent pas 4 % et que cette inclinaison ne s'applique pas aux trottoirs.

CONSERVATION, RÉNOVATION, TRANSFORMATIONS

AD1-I6	Le reconditionnement de la construction principale, voire de deux constructions jointives, est privilégié à l'érection de volumes secondaires de grandes tailles.
AD1-I7	Dans le cas d'interventions sur un ou plusieurs bâtiments pastillés à l'inventaire du patrimoine ¹⁵ ou présentant des caractéristiques architecturales propres à une époque, la rénovation de ces biens met en valeur les caractéristiques patrimoniales et architecturales ¹⁶ .
AD1-I8	En cas d'intervention au sein d'un des ensembles architecturaux composés d'un bâti répétitif formant ainsi une rue, un îlot ou un quartier, les constructions nouvelles respectent les typologies d'ensemble indépendamment des autres indications données pour l'aire différenciée.

VOLUMÉTRIE ET GABARITS

AD1-I9	La profondeur hors sol du volume principal est de 10 m maximum. La profondeur hors sol du volume secondaire est de 6 m maximum à partir de la façade arrière du volume principal.
AD1-I10	La superficie au sol de la totalité des volumes secondaires ne dépasse pas 50 % de la superficie au sol du volume principal.
AD1-I11	En façade à rue, le volume principal comporte 1 ou 2 niveaux sur rez-de-chaussée, soit une hauteur sous corniche comprise entre 5 et 9 m (mesuré à hauteur du seuil de la porte d'entrée).
AD1-I12	Les hauteurs sous gouttière et de faite s'accordent à celles du ou des volumes principaux qui lui sont mitoyens avec une marge de maximum 10 % sur la hauteur du volume mitoyen.
AD1-I13	Les volumes secondaires présentent des hauteurs sous gouttière ou sous acrotère inférieures à celles du volume principal. Ils se développent sur un seul niveau afin de préserver une identification volumétrique claire.
AD1-I14	Les toitures des volumes principaux sont à deux versants de même longueur et de même pente (comprises entre 30 et 45 degrés).
AD1-I15	La pente de toiture des volumes projetés est identique à celle du ou des volumes auxquels ils s'accolent (si ces derniers répondent aux indications ci-dessus).
AD1-I16	Les toitures des éventuels volumes secondaire(s) et annexe(s) sont à versant(s) ou plates.
AD1-I17	Les toitures ne comprennent ni débordements marquants, ni lucarnes, ni autres excroissances ¹⁷ .

COMPOSITION DES FAÇADES

AD1-I18	Les pleins (murs) sont dominants sur les vides (baies).
AD1-I19	Les façades des bâtiments sont caractérisées par des baies à chaque étage. Le jeu des percements perçus depuis l'espace-rue induit un rythme et une cohérence entre les baies des bâtiments mitoyens entre eux. Les baies des deux premiers niveaux des façades à rue présentent des proportions principalement verticales (dans la baie proprement dite et/ou dans le découpage des menuiseries). Les baies des autres façades ou pignons peuvent présenter des proportions différentes.

¹⁵ Voir informations relatives aux biens pastillés à l'inventaire régional du patrimoine, en fin de document.

¹⁶ « Une mise en valeur » ne signifie pas que l'objectif de l'instruction de la demande est de figer toutes les caractéristiques du bâtiment d'intérêt patrimonial, mais bien d'envisager son évolution en ayant pleinement conscience de ce qui fait ses qualités sur le plan historique, architectural, éventuellement archéologique ...

¹⁷ Hors cheminées

AD1-I20	Des bandeaux en relation avec un élément architectural (toit plat, gouttière...) sont tolérés.
AD1-I21	Les grandes baies pour des besoins commerciaux ou de garages sont admises en rez-de-chaussée sous réserve qu'elles s'intègrent dans une composition générale des façades. Dans ce cas, les rythmes des éléments de façade présents aux étages trouvent écho dans l'aménagement du rez-de-chaussée.
AD1-I22	Dans le périmètre d'intérêt patrimonial, l'aménagement des façades en rez-de-chaussée pour des besoins commerciaux ne peut en aucun cas dépasser le niveau du plancher du premier étage.

COULEURS DES PAREMENTS ET DES TOITURES

AD1-I23	Les matériaux nuancés, réfléchissants ou brillants, sont proscrits.
AD1-I24	À l'exception des encadrements des baies, des frises et des soubassements, le parement du volume principal présente maximum deux couleurs, dont l'une est dominante sans ambiguïté ¹⁸ .
AD1-I25	Les couleurs des matériaux principaux se réfèrent aux teintes des matériaux traditionnels locaux : <ul style="list-style-type: none"> • Pierre du pays (gris) ; • Brique rouge ou brune ; • Enduit ou badigeon blanc, blanc cassé, gris ou rouge ;
AD1-I26	Les matériaux secondaires présentent la même gamme de couleurs que ceux visés pour les matériaux principaux. À ceux-ci s'ajoutent le bardage bois naturel et le bardage en zinc.
AD1-I27	Le volume secondaire peut être paré du matériau secondaire sur l'ensemble de ses façades.
AD1-I28	L'ardoise naturelle ou artificielle de couleur gris anthracite peut être utilisée singulièrement pour les pignons exposés aux intempéries.
AD1-I29	Les matériaux de toiture se réfèrent aux matériaux courants : <ul style="list-style-type: none"> • Tuiles ou ardoises de teinte rouge, noire ou grise ; • Zinc ; • Revêtement végétal, empierrement, ou matériaux de couleur gris moyen à gris foncé (dans le cas d'une toiture plate).
AD1-I30	Les autorités communales se réservent la faculté de demander les références précises des matériaux de façade ou de toiture. La commune pourra refuser l'utilisation d'un matériau si celui-ci par sa texture, sa teinte ou sa brillance tranche avec l'harmonie de l'ensemble construit, ou si sa pérennité est contestée.

EFFET DE PORTE

AD1-I31	Les constructions érigées en limite des noyaux denses sont strictement implantées le long d'une voie d'accès existante et de façon à préserver, hors de l'agglomération, des dégagements non bâtis verdurisés les plus importants possibles, permettant de marquer l'entrée de village.
---------	---

IMMEUBLES À APPARTEMENTS

AD1-I32	Les immeubles à appartements présentent une expression architecturale correspondant à des typologies locales (gabarits, formes de toitures, etc.).
---------	--

¹⁸ Matériau principal présent sur une surface minimale de l'ordre de 2/3

AMÉNAGEMENT DES ABORDS

AD1-133	Les avant-cours ne comportent pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée telles que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès.
AD1-134	Végétalisation, murs, murets, grilles implantées à l'alignement sont maintenus quand ils existent ou sont recréés. Les espaces végétalisés en zone d'avant-cours sont maintenus ou recréés. Si une séquence de maisons mitoyennes ne présente pas un alignement marqué par la façade avant des bâtiments, par des haies ou par des murets de briques ou de pierre ¹⁹ , les avant-cours présentent un raccord harmonieux avec les matériaux du domaine public et/ou des propriétés voisines (harmonisation des chromatiques, des modules de matériaux, des pentes...).
AD1-135	Dans la zone de cours et jardins, les clôtures sont soit constituées de plantations de haies d'essences indigènes (pouvant être doublées d'un treillis à large maille perméable à la petite faune), soit constituées de murs de briques (uniquement dans les 4 premiers mètres et à une hauteur maximum de 2 m). La couleur de ces éventuels murs de clôture ou des murets de soutènement se réfère aux teintes des matériaux traditionnels locaux des façades.
AD1-136	Les couleurs criardes sont proscrites pour les revêtements de sol.

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

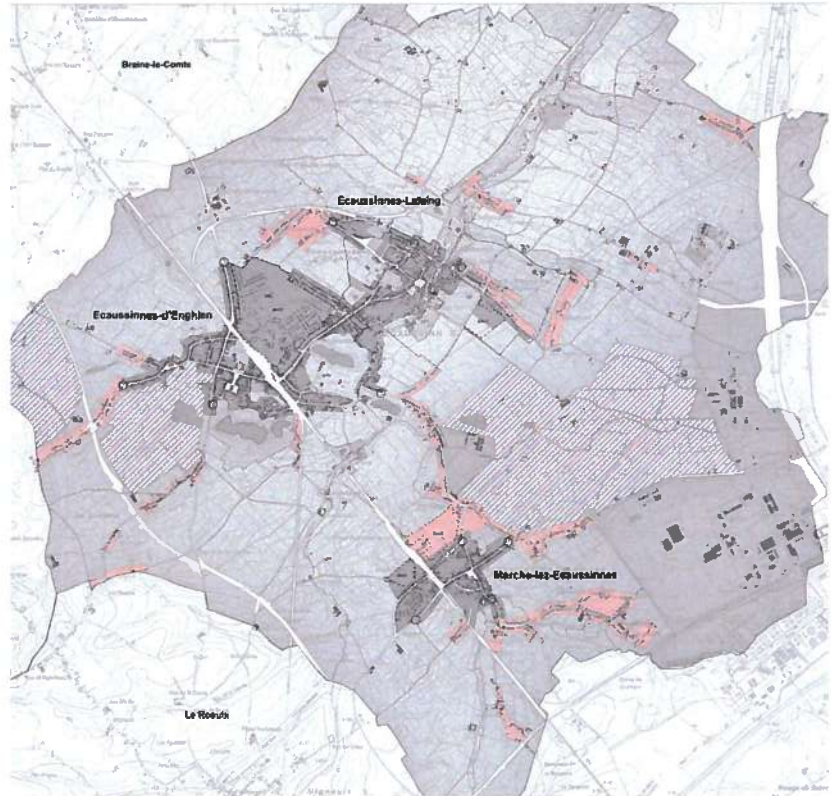
AD1-137	Lors de toute nouvelle construction et dans tout cas de division de logement, 1,5 emplacement de parcage par logement sur terrain privé est requis ²⁰ . Tout programme supérieur à 4 logements développe son offre propre de stationnement directement au sein de la parcelle du projet.
AD1-138	Seuls les programmes inférieurs à 4 logements peuvent exceptionnellement présenter un ratio inférieur s'il est justifié que l'offre en transport en commun ou la capacité en stationnement du domaine public à proximité du projet permettent de ne pas compromettre l'équilibre préexistant.
AD1-139	Pour les autres destinations d'un bien (commerce, bureau...), le nombre d'emplacements de parcage minimum est étudié en concertation avec les services communaux ²¹ .
AD1-140	Les espaces de stationnement extérieurs et carports ne peuvent être implantés au-delà de la limite arrière du volume principal et des volumes principaux des propriétés voisines. Les garages sont intégrés dans le volume principal ou dans un volume secondaire latéral.
AD1-141	Les accès aux garages sont limités en nombre et leur regroupement est à privilégier.
AD1-142	Les emplacements de parcage des véhicules figurent sur les plans de demande de permis.

¹⁹ Par exemple, aux abords d'une place

²⁰ En cas de création d'un nombre impair de logement, le nombre d'emplacements sera arrondi à l'unité supérieure

²¹ Sur base de données indicatives comme le document Cématèque n°41 – SPW Edition – novembre 2015.

Aire du bâti périphérique



Caractéristiques de l'aire différenciée

Cette aire comprend l'ensemble des zones urbanisables situées en dehors des noyaux denses d'Écaussinnes et du noyau villageois de Marche-Lez-Ecaussinnes. Le tissu est relativement aéré et composé de villas 4 façades plus ou moins récentes et s'étendant de manière linéaire en extension des noyaux bâtis. Ça et là, de petits groupements constitués autour d'un bâti plus ancien forment encore des hameaux excentrés.

Les maisons sont d'un ou deux niveaux, implantées le plus souvent en retrait de l'alignement. Les matériaux dominants sont la brique rouge ou brune, le crépi et la pierre.

Correspondance au Schéma de développement communal (SDC) :

Zone d'habitat résidentiel en milieu rural

Zone d'habitat isolé en milieu agricole

AD2- Aire différenciée n°2 : Aire du bâti périphérique



Outre les dispositions particulières de cette aire différenciée, les dispositions communes à l'ensemble du territoire communal présentées dans la première partie du document s'appliquent.

Objectifs urbanistiques

- AD2.01. Favoriser le regroupement des constructions pour limiter l'urbanisation ainsi que préserver les caractéristiques rurales du territoire ;
- AD2.02. Enrichir les espaces-rues en diversifiant la largeur des parcelles et en évitant le systématisme dans l'implantation des constructions ;
- AD2.03. Créer une unité dans le paysage formé par les constructions en présentant des typologies villageoises et des gabarits compacts, ainsi que des volumétries, des compositions de façade et des couleurs de matériaux harmonieuses entre elles ;
- AD2.04. Privilégier la rénovation du bâti à la reconstruction ou à l'urbanisation de nouveaux sols ;
- AD2.05. Assurer la conservation et la rénovation des bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou des caractéristiques architecturales propres à une époque ;
- AD2.06. Comprendre les abords comme des prolongements visuels de l'espace public et les faire participer à la qualité de l'espace-rue ;
- AD2.07. Assurer une offre de stationnement, prioritairement sur le domaine privé, en corrélation avec le programme, le site et le besoin. Cette offre ne met pas en péril les objectifs liés à l'espace public et n'engendre pas de nuisances pour le voisinage.

Indications relatives aux bâtiments et aux abords

PARCELLAIRE

AD2-11	Les parcelles les plus grandes, résultant d'une division, présentent une largeur à rue de maximum 20 m et une superficie de l'ordre de 8 à 12 ares.
AD2-12	Les divisions parcellaires ne peuvent présenter une uniformité de largeur.

EMPRISE AU SOL, RECU, ORIENTATION, RELIEF ET NIVEAUX

AD2-13	La superficie occupée par les espaces construits et imperméables représente maximum 20 % de la superficie constructible de la parcelle ²² .
AD2-14	La façade avant du volume principal est située dans le prolongement du front bâti, s'il existe. Elle peut néanmoins être implantée en retrait (ou en avant) par rapport à ce dernier pour autant qu'un élément (volume secondaire ou annexe, muret, haie) assure une continuité physique du côté de l'espace public.
AD2-15	En cas de front bâti inexistant ²³ , la façade avant du ou des volumes principaux présente un recul inférieur ou égal à 2 m.
AD2-16	Le volume principal s'oriente parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la voirie. Une orientation ou un recul particulier peut être induit par : <ul style="list-style-type: none"> • une végétation ou un autre élément construit dont la conservation est justifiée (arbre, haie, mur...) ; • des contraintes importantes de relief ;

²² La surface de parcelle prise en compte est celle située en surface en zone urbanisable, à maximum 50 m de l'alignement (exemple : Dans le cas d'une parcelle profonde de 100 m, seul les 50 premiers mètres à partir de l'alignement x la largeur à rue sont pris en compte pour le calcul de la surface de référence).

²³ Contexte: ± 100 mètres autour de la parcelle

	<ul style="list-style-type: none"> l'environnement bâti (si les constructions implantées sur les parcelles de part et d'autre sont établies perpendiculairement à la voirie) ; <p>Dans le cas d'une implantation en isolé, les dégagements latéraux de part et d'autre de la construction sont nettement inégaux.</p>
AD2-17	L'implantation des volumes est réalisée de manière à apporter un minimum de modification au relief du terrain existant. L'éventuel garage se situe sensiblement ²⁴ au même niveau que la voirie.

CONSERVATION, RÉNOVATION, TRANSFORMATION

AD2-18	Le reconditionnement de la construction principale, voire de deux constructions jointives, est privilégié à l'érection de volumes secondaires de grandes tailles.
AD2-19	Dans le cas d'interventions sur un ou plusieurs bâtiments pastillés à l'inventaire du patrimoine ²⁵ ou présentant des caractéristiques architecturales propres à une époque, la rénovation de ces biens met en valeur les caractéristiques patrimoniales et architecturales ²⁶ .
AD2-110	En cas d'intervention au sein d'un des ensembles architecturaux composés d'un bâti répétitif formant ainsi une rue, un îlot ou un quartier, les constructions nouvelles respectent les typologies d'ensemble indépendamment des autres indications données pour l'aire différenciée.

VOLUMÉTRIES ET GABARITS

AD2-111	La profondeur hors sol du volume principal est de 10 m maximum. La profondeur maximale hors sol du volume secondaire est fixée à 6 m à partir de la façade arrière du volume principal.
AD2-112	La superficie au sol des volumes secondaires ne dépasse pas 50 % de la superficie au sol du volume principal. Les bâtiments affectés à une activité autre que résidentielle peuvent, si leurs besoins spécifiques le justifient, bénéficier d'une profondeur de bâtisse plus importante, uniquement sur le rez-de-chaussée le cas échéant.
AD2-113	Le volume principal présente maximum un niveau sur rez-de-chaussée, soit une hauteur de maximum 6 m. Au moins un niveau au-dessus du rez-de-chaussée est aménageable.
AD2-114	Les hauteurs sous gouttière, sous acrotère ou de faite s'accordent à celles du ou de l'un des volumes principaux qui lui sont mitoyens avec une marge de maximum 20 %.
AD2-115	Dans les cas de non-mitoyenneté entre les volumes principaux, le gabarit du nouveau volume principal s'accorde avec celui du volume principal du bâtiment qui lui est le plus proche et qui est implanté sur parcelle contigüe. Cette indication n'est pas d'application si le bâtiment le plus proche est situé à plus de 25 m.
AD2-116	Les volumes secondaires présentent des hauteurs inférieures à celles du volume principal et se développent sur un seul niveau afin de préserver une identification volumétrique claire.

²⁴ l'adverbe « sensiblement » est utilisé pour tenir compte du fait que de légères différences de niveaux peuvent être tolérées pour autant que les rampes d'accès au(x) garages ne dépassent pas 4 % et que cette inclinaison ne s'applique pas aux trottoirs.

²⁵ Voir informations relatives aux biens pastillés à l'inventaire régional du patrimoine, en fin de document.

²⁶ « Une mise en valeur » ne signifie pas que l'objectif de l'instruction de la demande est de figer toutes les caractéristiques du bâtiment d'intérêt patrimonial, mais bien d'envisager son évolution en ayant pleinement conscience de ce qui fait ses qualités sur le plan historique, architecturale, éventuellement archéologique, ...

AD2-117	Les toitures des volumes principaux sont à deux versants de même longueur et de même pente (comprises entre 30 et 45 degrés). Les toitures ne présentent ni débordements marquants, ni éléments saillants, ni lucarnes, ni autres excroissances ²⁷ .
AD2-118	Dans les cas de mitoyenneté, la pente de toiture du volume projeté est identique aux ou à l'un des volumes auquel il s'accrole ²⁸ .
AD2-119	Les toitures des éventuels volumes secondaires peuvent être à versant(s) ou plates.

COMPOSITION DES FAÇADES

AD2-120	Les façades à rue présentent un ensemble de baies présentant des proportions principalement verticales (dans la baie proprement dite et/ou dans le découpage des menuiseries). Les baies des autres façades ou pignons peuvent présenter des proportions différentes.
AD2-121	Les pleins (murs) sont dominants sur les vides (baies).
AD2-122	Les baies des autres façades ou pignons peuvent présenter des proportions différentes.

COULEURS

AD2-123	Les matériaux nuancés, réfléchissants ou brillants, sont proscrits.
AD2-124	À l'exception des encadrements des baies, des frises et des soubassements, le parement du volume principal présente maximum deux couleurs, dont l'une est dominante sans ambiguïté ²⁹ .
AD2-125	Les couleurs des matériaux principaux se réfèrent aux teintes des matériaux traditionnels locaux : <ul style="list-style-type: none"> • Pierre du pays (gris) ; • Brique rouge ou brune ; • Enduit ou badigeon blanc, blanc cassé, gris ou rouge.
AD2-126	Les matériaux secondaires présentent la même gamme de couleurs que ceux visés pour les matériaux principaux. À ceux-ci s'ajoutent le bardage bois naturel et le bardage en zinc.
AD2-127	Le volume secondaire peut être paré du matériau secondaire sur l'ensemble de ses façades.
AD2-128	L'ardoise naturelle ou artificielle de couleur gris anthracite peut être utilisée singulièrement pour les pignons exposés aux intempéries.
AD2-129	Les matériaux de toiture se réfèrent aux matériaux courants : <ul style="list-style-type: none"> • Tuiles ou ardoises de teinte rouge, noire ou grise ; • Zinc ; • Revêtement végétal, un empierrement, ou des matériaux de couleur gris moyen à gris foncé (dans le cas d'une toiture plate).
AD1-130	Les autorités communales se réservent la faculté de demander les références précises des matériaux de façade ou de toiture. La commune pourra refuser l'utilisation d'un matériau si celui-ci par sa texture, sa teinte ou sa brillante tranche avec l'harmonie de l'ensemble construit, ou si sa pérennité est contestée ;

²⁷ Hors cheminées

²⁸ Si celui-ci présente un toit à versants et que ces derniers répondent aux indications ci-dessus

²⁹ Matériau principal présent sur une surface minimale de l'ordre de 2/3

AMÉNAGEMENT DES ABORDS

AD2-131	Végétalisation, murs, murets sont maintenus quand ils existent ou sont recréés. Les espaces végétalisés en zone d'avant-cours sont maintenus ou recréés. Si une séquence de maisons mitoyennes ne présente pas un alignement marqué par la façade avant des bâtiments, par des haies ou par des murets de briques ou de pierre, les avant-cours présentent un raccord harmonieux avec les matériaux du domaine public et/ou des propriétés voisines (harmonisation des chromatiques, des modules de matériaux, des pentes...).
AD2-132	Dans les zones de cours et jardins, les clôtures sont soit constituées de plantations de haies d'essences de genre indigènes (pouvant être doublées d'un treillis à large maille perméable à la petite faune), soit, uniquement aux abords directs des constructions (dans les 4 premiers mètres et à une hauteur maximum de 2 m), constituées de murs de briques.
AD2-133	La couleur des murs de clôture et des murets, et murs de soutènement se réfère aux teintes des matériaux traditionnels locaux des façades. L'usage du bois et de murs de gabion est également autorisé pour les murs de soutènement.
AD2-134	Les couleurs criardes sont proscrites pour les revêtements de sol.

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

AD2-135	Lors de toute nouvelle construction et dans tout cas de division de logement, deux emplacements de parcage par logement sont aménagés sur terrain privé.
AD2-136	Pour les autres destinations d'un bien (commerce, bureau...), le nombre d'emplacements de parcage minimum est étudié en concertation avec les services communaux ³⁰ .
AD2-137	Les espaces de stationnement extérieurs et carports ne peuvent être implantés au-delà des limites arrière du volume principal et des volumes principaux des propriétés voisines. Les garages sont intégrés dans le volume principal ou dans un volume secondaire latéral.
AD2-138	Les emplacements de parcage des véhicules figurent sur les plans de demande de permis.
AD2-139	Le regroupement des accès garages est à privilégier.

³⁰ Sur base de données indicatives comme le document Cématèque n°41 – SPW Edition – novembre 2015.

AD3- Aire différenciée n°3 : Aire de bâti de type industriel et artisanal

Cette aire intègre les surfaces destinées à recevoir des bâtiments destinés à l'activité économique
Correspondance SDC : Zone d'activité économique industrielle / artisanale



Outre les dispositions particulières de cette aire différenciée, les dispositions communes à l'ensemble du territoire communal présentées dans la première partie du document s'appliquent.

Objectifs urbanistiques

- AD3.01. Limiter drastiquement l'impact des constructions à vocation économique industrielle dans le paysage naturel et présenter des aménagements écologiques visant à stimuler ou à renforcer la biodiversité naturelle de l'endroit ;
- AD3.02. Insérer les bâtiments d'activité économique artisanale dans le contexte bâti continu ;
- AD3.03. Soigner, par l'implantation, la relation du bâti avec le relief du terrain et l'espace-rue ;
- AD3.04. Minimiser les nuisances liées à l'activité industrielle et artisanale (visuelles, sonores, lumineuses) notamment par la mise en place de dispositifs tampon et la sobriété des équipements ;
- AD3.05. Privilégier une architecture de qualité et présenter une homogénéité des couleurs pour les parties de bâtiments relatives à des fonctions de vente, de bureaux ou de représentation ;
- AD3.06. Assurer une offre de stationnement, prioritairement sur le domaine privé, en corrélation avec le programme, le site et le besoin. Cette offre ne met pas en péril les objectifs sur l'espace public et n'engendre pas de nuisances pour le voisinage ;
- AD3.07. Conférer un espace-rue de qualité et équiper toute voirie ou zone de circulation en vue d'assurer le partage et respect de tous les usagers (en ce compris des dispositifs visant le respect des vitesses réglementaires).

Indications relatives aux bâtiments et aux abords

CONSERVATION ET RÉNOVATION

AD3-I1	Dans le cas d'interventions sur un ou plusieurs bâtiments pastillés à l'inventaire du patrimoine ³¹ ou présentant des caractéristiques architecturales propres à une époque, la rénovation de ces biens met en valeur les caractéristiques patrimoniales et architecturales ³² .
--------	--

ZONE DE BÂTISSE ET ORIENTATION

AD3-J2	Au moins ¾ de la longueur du terrain à rue est construite.
AD3-J3	Pour les zones d'activités économiques industrielles, les zones tampons situées en limites extérieures des parcs d'activité économique sont constituées principalement d'arbres à hautes tiges et de haies vives sur une profondeur minimale de 6 m.
AD3-I4	Les bâtiments s'implantent parallèlement ou perpendiculairement à l'axe de la voirie. Lorsque plusieurs bâtiments présentant une même orientation sont déjà implantés à

³¹ Voir informations relatives aux biens pastillés à l'inventaire régional du patrimoine, en fin de document.

³² « Une mise en valeur » ne signifie pas que l'objectif de l'instruction de la demande est de figer toutes les caractéristiques du bâtiment d'intérêt patrimonial, mais bien d'envisager son évolution en ayant pleinement conscience de ce qui fait ses qualités sur le plan historique, architecturale, éventuellement archéologique, ...

	proximité d'un nouveau projet, ce dernier s'implante suivant une orientation similaire (parallèle ou perpendiculaire) au bâti existant et dans le prolongement d'un front bâti. Si le terrain présente une déclivité significative (de l'ordre de 15 % de pente au droit de l'implantation), le faite de la toiture s'oriente plus ou moins parallèlement aux courbes de niveau existantes.
--	--

VOLUMÉTRIES ET FAÇADES

AD3-I5	Pour les façades perceptibles depuis les voiries et relatives à des fonctions de vente, de bureaux ou de représentation, la composition architecturale est soignée et éventuellement innovante (volumétries, jeux de vitrages et de percements, contrastes jouant sur la texture d'un matériau...). Les couleurs criardes sont proscrites.
AD3-I6	Les formes de toitures sont adaptées aux exigences et fonctionnalités des programmes.
AD3-I7	Les matériaux de parement sont sélectionnés parmi ceux qui ont fait leurs preuves en termes de vieillissement. Le caractère industriel de la zone ne peut pas servir de prétexte pour justifier de recourir à des matériaux de piètre qualité.
AD3-I8	Les autorités communales se réservent la faculté de demander les références précises des matériaux de façade ou de toiture. La commune pourra refuser l'utilisation d'un matériau si celui-ci par sa texture, sa teinte ou sa brillance tranche avec l'harmonie de l'ensemble construit, ou si sa pérennité est contestée.
AD3-I9	L'éventuel logement de l'exploitant ³³ fait partie intégrante de l'ensemble construit et bénéficie d'un traitement homogène avec le reste des constructions présentes sur la parcelle. Le logement s'implante au plus près de la voirie afin de limiter les zones carrossables sur la parcelle. Le demandeur est tenu de démontrer le caractère « strictement indispensable » du logement.
AD3-I10	Les bâtiments situés au sein des agglomérations d'Ecaussinnes (rue de la Haie, rue Arthur Pouplier/ rue Charles Stiermons) présentent une hauteur comprise entre 4 et 12 m sous acrotère/ sous gouttière. Pour ces bâtiments, les matériaux de façades sont ceux autorisés pour l'AD1.

AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET STATIONNEMENT DE VÉHICULES

AD3-I11	Les plans de demande de permis incluent de manière détaillée l'aménagement des abords (plantations...).
AD3-I12	Les espaces de stockage sont disposés pour être les moins visibles possibles depuis l'espace public.
AD3-I13	Les abords sont conçus et entretenus afin de valoriser la biodiversité (faune et flore). La végétation existante est conservée et la plantation d'arbres et de haies indigènes est prévue.
AD3-I14	Des revêtements drainants sont utilisés pour les aires de parking, hors zones de captage.
AD3-I15	Les couleurs criardes sont proscrites pour les revêtements de sol.
AD3-I16	Les projets font preuve d'une grande sobriété dans l'utilisation des éclairages. Les aménagements veillent à prévenir toute pollution lumineuse ou sonore. En cas d'impossibilité technique, des compensations environnementales sont prévues.
AD3-I17	Un emplacement extérieur est prévu pour loger les conteneurs à déchets de chaque entreprise ou société. Ces installations peuvent être mises en commun pour plusieurs parcelles ou sociétés.
AD3-I18	Le nombre d'emplacements de parcage minimum est étudié en concertation avec les services communaux, sans descendre en dessous d'un emplacement par 100 m ² bruts construits ou 1,5 emplacement par 5 salariés.

³³ Voir conditions énoncées dans la législation en vigueur ;

AD4- Aire différenciée n°4 : Aire de bâti des zones de loisirs

Cette aire intègre les surfaces destinées à recevoir des équipements récréatifs et de séjour touristique. Il s'agit essentiellement de campings. **Correspondance au SDC : Zone de loisirs**



Outre les dispositions particulières de cette aire différenciée, les dispositions communes à l'ensemble du territoire communal présentées dans la première partie du document s'appliquent.

Objectifs urbanistiques

- AD4.01. Maitriser l'attractivité future de ces zones en favorisant l'intégration d'un éventuel projet dans la nature et dans le paysage ;
- AD4.02. Composer le paysage naturel et enrichir le maillage écologique par le recours à la végétalisation ;
- AD4.03. Limiter les modifications de relief du sol et l'imperméabilisation du sol ;
- AD4.04. Privilégier les aménagements réversibles ;
- AD4.05. Choisir des matériaux naturels et de couleurs foncées et unies.

Indications relatives aux bâtiments

IMPLANTATION, RELIEF, NIVEAU, ABORDS

AD4-11	Contrairement à ce qu'il s'est produit dans les premières époques d'occupation des zones de loisirs (où seul un parcellaire était défini pour l'implantation de chalets et caravanes, laissant émerger un résultat souvent chaotique en élévation), si un projet de développement récréatif ou d'hébergement de vacances est proposé, il devra viser une forte cohérence architecturale. S'agissant de zones à vocations particulières et détachées du contexte bâti historique, et sans préjudice de l'art DC2.I2 de ce GCU, il sera fait preuve d'ouverture d'esprit sur le plan typologique (implantation, type de toiture...).
AD4-12	Les constructions sont implantées de manière à favoriser la création de couverts arborés importants.
AD4-13	L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords s'inscrivent dans le relief du sol de manière à limiter au maximum les déblais et les remblais.
AD4-14	L'imperméabilisation est limitée à maximum 20 % de la surface non construite du terrain. Les aires de stationnement et de circulation sont réalisées avec des matériaux drainants.
AD4-15	La végétation existante est, dans la mesure du possible, conservée et la plantation d'arbres et haies d'essence est encouragée. Seules des essences végétales de genre indigène peuvent être plantées. Les essences mellifères, nourricières et supports à la biodiversité sont à privilégier.
AD4-16	Les autorités communales se réservent la faculté de demander les références précises des matériaux de façade ou de toiture. La commune pourra refuser l'utilisation d'un matériau si celui-ci par sa texture, sa teinte ou sa brillance tranche avec l'harmonie de l'ensemble construit, ou si sa pérennité est contestée.

AD5- Aire différenciée n°5 : Aire de bâti des services publics et d'équipements communautaires

Les objectifs et indications de cette AD permettent la concrétisation de programmes variés nécessitant parfois des constructions de grandes tailles ou une bonne visibilité dans l'espace-rue.

Correspondance au SDC : Zones de services publics et d'équipements communautaires



Outre les dispositions particulières de cette aire différenciée, les dispositions communes à l'ensemble du territoire communal présentées dans la première partie du document s'appliquent.

Objectifs urbanistiques

- AD5.01. Inscrire les fonctions particulières d'équipements collectifs dans la situation bâtie et non bâtie du lieu et les exprimer au travers d'une architecture exemplative en termes de développement durable, d'écoconception et de développement de la biodiversité ;
- AD5.02. Assurer la conservation et la rénovation des bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou des caractéristiques architecturales propres à une époque ;
- AD5.03. Considérer le traitement des abords des constructions (traitement du sol, plantations, niches intégrées, etc.) et son occupation comme partie intégrante du projet architectural ;
- AD5.04. Assurer une offre de stationnement, prioritairement sur le domaine privé, en corrélation avec le programme, le site et le besoin. Cette offre ne met pas en péril les objectifs sur l'espace public et n'engendre pas de nuisances pour le voisinage.

Indications relatives aux bâtiments et aux abords

RECU

AD5-11	La façade avant du volume principal est située dans le prolongement du front bâti, s'il existe. Elle peut néanmoins être implantée en retrait (ou en avant) par rapport à ce dernier pour autant qu'un élément (volume secondaire ou annexe, muret, haie) assure une continuité physique du côté de l'espace public.
--------	--

RELIEF

AD5-12	L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords s'inscrivent dans le relief du sol et se font en fonction des lignes de force du paysage, bâti ou non bâti.
--------	---

CONSERVATION ET RÉNOVATION

AD5-13	Dans le cas d'interventions sur un ou plusieurs bâtiments pastillés à l'inventaire du patrimoine ³⁴ ou présentant des caractéristiques architecturales propres à une époque, la rénovation de ces biens met en valeur les caractéristiques patrimoniales et architecturales ³⁵ .
--------	--

³⁴ Voir informations relatives aux biens pastillés à l'inventaire régional du patrimoine, en fin de document.

³⁵ « Une mise en valeur » ne signifie pas que l'objectif de l'instruction de la demande est de figer toutes les caractéristiques du bâtiment d'intérêt patrimonial, mais bien d'envisager son évolution en ayant pleinement conscience de ce qui fait ses qualités sur le plan historique, architecturale, éventuellement archéologique, ...

EFFET DE PORTE

AD5-14	Les constructions érigées le long d'une voie d'accès en limite des noyaux denses sont implantées de façon à marquer l'effet de porte (par exemple : resserrement des fronts bâtis, implantation perpendiculaire à la voirie, préservation des dégagements hors porte d'agglomération).
--------	--

VOLUMÉTRIES, GABARITS ET COMPOSITION DES FAÇADES

AD5-15	Les bâtiments peuvent présenter des volumétries de hauteurs et de profondeurs supérieures à celles des aires différenciées 1 et 2.
AD5-16	La composition architecturale des façades est libre et adaptée aux exigences et fonctionnalités des programmes.

COULEURS ET MATÉRIAUX

AD5-17	Les matériaux nuancés, réfléchissants ou brillants, sont proscrits.
AD5-18	Les couleurs des matériaux de façade se réfèrent aux teintes des matériaux traditionnels locaux : <ul style="list-style-type: none"> • Pierre du pays ; • Brique rouge ou brune ; • Enduit ou badigeon blanc/ blanc cassé, gris ou rouge ; • Bardage bois naturel ; L'ardoise naturelle ou artificielle de couleur gris anthracite peut être utilisée singulièrement pour les pignons exposés aux intempéries.
AD5-19	Une touche de couleur, en contraste, peut être justifiée par un programme particulier (ex.: école, salle de sport...).
AD5-110	Les matériaux de toiture se réfèrent aux matériaux courants : <ul style="list-style-type: none"> • Tuiles ou ardoises de teinte rouge, noire ou grise. • Zinc • Revêtement végétal, un empierrement, ou des matériaux de couleur gris moyen à gris foncé (dans le cas d'une toiture plate).
AD1-111	Les autorités communales se réservent la faculté de demander les références précises des matériaux de façade ou de toiture. La commune pourra refuser l'utilisation d'un matériau si celui-ci par sa texture, sa teinte ou sa brillance tranche avec l'harmonie de l'ensemble construit, ou si sa pérennité est contestée.

AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET STATIONNEMENTS

AD5-112	Les demandes de permis contiennent un plan de plantation et du traitement des abords.
AD5-113	La végétation existante est, dans la mesure du possible, conservée. Les plantations d'arbres et haies sont d'essence de genre indigène, mellifère, nourricière et supports à la biodiversité.
AD5-114	Les couleurs criardes sont proscrites pour les revêtements de sol.
AD5-115	L'imperméabilisation est limitée à maximum 50 % de la surface non construite du terrain.
AD5-116	Le nombre d'emplacements de parcage minimum est étudié en concertation avec les services communaux, sans descendre en dessous d'un emplacement par 100 m ² bruts construits.

AD6- Aire différenciée n°6 : Aire des dépendances d'extraction

Le bâti présent en aire de dépendance d'extraction est de plus ou moins grande taille. Il est essentiellement fait d'installations techniques nécessaires à l'exploitation des carrières. Les formes qu'elles revêtent sont pour la plupart issues du travail de l'ingénieur plutôt que d'une composition architectonique.
Correspondance au SDC : Zone d'extraction



Outre les dispositions particulières de cette aire différenciée, les dispositions communes à l'ensemble du territoire communal présentées en première partie du document s'appliquent.

Objectifs urbanistiques

- AD6.01. Inscrire les infrastructures et aménagements inhérents à l'exploitation du site dans les lignes de force du paysage ;
 AD6.02. Minimiser les nuisances liées à l'activité d'extraction (visuelles, sonores...) par la mise en place de dispositifs tampon ;

Sites n'étant plus exploités

Lorsque le site d'exploitation n'est plus en activité, il convient de se référer à l'aire différenciée suivante (suivant l'affectation proposée par le Schéma de développement communal³⁶) :

Dénomination du site	Aire après exploitation
Carrière « Telliers des Prés »	AD7- Aires non destinées à l'urbanisation
Ancienne carrière de Restaumont (Nocarcentre)	AD1- Aire de bâti continu AD5- Aire de bâti des services publics et d'équipements communautaires AD7- Aires non destinées à l'urbanisation
Ancienne carrière de Scouflény	AD5- Aire de bâti des services publics et d'équipements communautaires AD7- Aires non destinées à l'urbanisation

Indications relatives aux bâtiments et aux abords

AD6-I1	Les demandes de permis contiennent un plan de plantation et du traitement des abords (circulations, accès et zones de travail).
AD6-I2	La composition architecturale des façades perceptibles depuis les voiries et relatives à des fonctions de bureaux et/ou de représentation est soignée et éventuellement innovante : volumétries, jeu de percements, contrastes jouant sur la texture d'un matériau, aménagements pour la faune intégrés au bâti...
AD6-I3	Des revêtements drainants sont utilisés pour les aires de parking, hors zones de captage.
AD6-I4	Les aires de stationnement pour véhicules particuliers, si elles sont visibles depuis l'espace public, font l'objet d'un traitement végétal et d'une intégration paysagère.
AD6-I5	Un emplacement extérieur est prévu pour loger les conteneurs à déchets de chaque entreprise ou société. Ces installations peuvent être mises en commun pour plusieurs parcelles/sociétés.

36 Addendum d'avril 2011 complétant la page 56 du SDC adopté par le Conseil communal le 16 mai 2011

AD7- Aire différenciée n°7 : Aire non destinée à l'urbanisation

Cette aire différenciée concerne les surfaces situées en zone non urbanisable (terres de cultures, parcs, espaces verts ...).

Correspondance au SDC : Zones non destinées à l'urbanisation



Outre les dispositions particulières de cette aire différenciée, les dispositions communes à l'ensemble du territoire communal présentées en première partie du document s'appliquent³⁷.

Objectifs urbanistiques

- AD7.01. Limiter l'impact des constructions dans le paysage naturel, par leur regroupement et par leur insertion en respect des lignes de force du paysage bâti et non bâti ;
- AD7.02. Concevoir les constructions agricoles en référence à l'architecture traditionnelle rurale faite de volumes simples couverts de toitures à versants ;
- AD7.03. Assurer la conservation et la rénovation des bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou des caractéristiques architecturales propres à une époque ;
- AD7.04. Assurer le maintien, la protection et le développement de la biodiversité et des maillages écologiques ;
- AD7.05. Assurer une offre de stationnement, prioritairement sur le domaine privé, en corrélation avec le programme, le site et le besoin. Cette offre ne met pas en péril les objectifs sur l'espace public et n'engendre pas de nuisances pour le voisinage.

Contenu supplémentaire à toute demande

AD7-0	<p>Chaque demande de permis comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un plan de plantation et du traitement des abords (circulations, accès, zone d'entreposage du matériel agricole, fosses à lisier, silos, zones de travail...). • un plan d'implantation général envisageant les extensions possibles en fonction des circulations, des accès et des zones de travail et de stockage.
-------	--

Indications relatives aux bâtiments et aux abords

CONSERVATION ET RÉNOVATION

DC7-11	<p>Dans le cas d'interventions sur un ou plusieurs bâtiments pastillés à l'inventaire du patrimoine³⁸ ou présentant des caractéristiques architecturales propres à une époque, la rénovation de ces biens met en valeur les caractéristiques patrimoniales et architecturales³⁹.</p>
--------	--

LOCALISATION ET IMPLANTATION

AD7-12	<p>Toute nouvelle construction s'implante à proximité d'un élément fort du paysage : noyau bâti, petit bosquet, bois... tout en évitant les lignes de crêtes et fonds de vallée. Dans tous les cas, la dissémination des constructions est évitée.</p>
AD7-13	<p>Les dénivellations naturelles du terrain sont utilisées au maximum pour assurer l'intégration du bâtiment et éviter des déblais et remblais importants. Les déblais sont préférés aux remblais.</p>

³⁷ Par exemple, dans le cas d'une ancienne exploitation agricole réaffectée en plusieurs logements, il convient, notamment, de se référer aux indications « DC-6 : Logements multiples ou immeubles à usage mixte (immeubles à appartements, constructions groupées, constructions comportant un commerce ou plus au rez-de-chaussée) ».

³⁸ Voir informations relatives aux biens pastillés à l'inventaire régional du patrimoine, en fin de document.

³⁹ « Une mise en valeur » ne signifie pas que l'objectif de l'instruction de la demande est de figer toutes les caractéristiques du bâtiment d'intérêt patrimonial, mais bien d'envisager son évolution en ayant pleinement conscience de ce qui fait ses qualités sur le plan historique, architectural, éventuellement archéologique, ...

AD7-44	Les aires de stockage sont encaissées si le relief du terrain naturel le permet et localisées là où elles seront le moins perceptibles.
AD7-45	Les modifications de relief du sol ne sont pas autorisées dans les zones naturelles et zones d'espaces verts au plan de secteur.
AD7-16	À moins que des contraintes techniques ou sanitaires justifient un autre choix d'implantation ⁴⁰ , les bâtiments : <ul style="list-style-type: none"> • s'orientent parallèlement aux lignes de force du paysage et aux courbes de niveau ; • s'articulent entre eux, parallèlement ou perpendiculairement, de manière à laisser des espaces fonctionnels libres et en respectant l'organisation du bâti existant ;

VOLUMÉTRIES, GABARITS, FAÇADES, COULEURS ET MATÉRIAUX

AD7-47	La hauteur sous gouttière des volumes principaux est de maximum 7 m. Des hauteurs plus importantes peuvent être justifiables par leur fonction technique nécessaire à l'activité agricole ⁴¹ .
AD7-18	La longueur des volumes principaux est de maximum 50 m.
AD7-19	Les volumes présentent des toitures à deux versants de même pente (comprises entre 15 et 45 degrés). Les constructions à toiture plate sont autorisées pour de petits volumes de liaison ou petits volumes secondaires de moins de 16 m ² .
AD7-110	Les matériaux de façade et de toiture nuancés, réfléchissants ou brillants, sont proscrits.
AD7-111	La composition architecturale d'un ensemble bâti présente un matériau et une couleur dominante sobre.
AD7-112	Maximum 2 matériaux de parement sont autorisés parmi les suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Brique et brique peinte (teinte blanche, grise, rouge ou brune) ; • Pierre naturelle ; • Enduit lissé, crépis, badigeons (teinte blanche, grège, grise, rouge foncé, brune) ; • Bardage en lattage bois naturel ou peint ; • Ardoise et zinc (pour les murs pignons) ; <i>uniquement pour les bâtiments en zone agricole au Schéma de développement communal :</i> <ul style="list-style-type: none"> • Panneaux en matériaux composites mats et lisses (teinte grège, grise, rouge foncé, brune) ; • Bardage métallique (teinte couleur grège, grise, brune) ; • Panneaux en béton.
AD7-113	Le matériau de couverture des toitures est soit : <ul style="list-style-type: none"> • la tuile terre cuite ou béton (teinte gris anthracite, rouge foncé, brun foncé, noir) • l'ardoise (teinte gris anthracite, rouge foncé, brun foncé, noir) • le zinc • matériaux ondulés, métal, translucide (teinte gris anthracite, brun foncé, noir)
AD7-114	Les autorités communales se réservent la faculté de demander les références précises des matériaux de façade ou de toiture. La commune pourra refuser l'utilisation d'un matériau si celui-ci par sa texture, sa teinte ou sa brillance tranche avec l'harmonie de l'ensemble construit, ou si sa pérennité est contestée.

CONSTRUCTION, TRANSFORMATION OU AGRANDISSEMENT D'UNE MAISON UNIFAMILIALE⁴²

AD7-115	Pour les indications relatives aux volumétries, gabarits, composition de façade, couleurs et matériaux, il y a lieu de se référer aux indications de l'aire du bâti périphérique (AD2).
---------	---

AMÉNAGEMENT DES ABORDS

AD7-116	L'imperméabilisation des sols est limitée à 15 % de la surface non construite du terrain.
AD7-117	Les revêtements d'accès sont perméables (gravier, dalle-gazon...) et de couleur homogène.

⁴⁰ Afin, par exemple, de garantir au bâtiment agricole un fonctionnement optimal de la ventilation, de l'isolation ou de l'éclairage ;

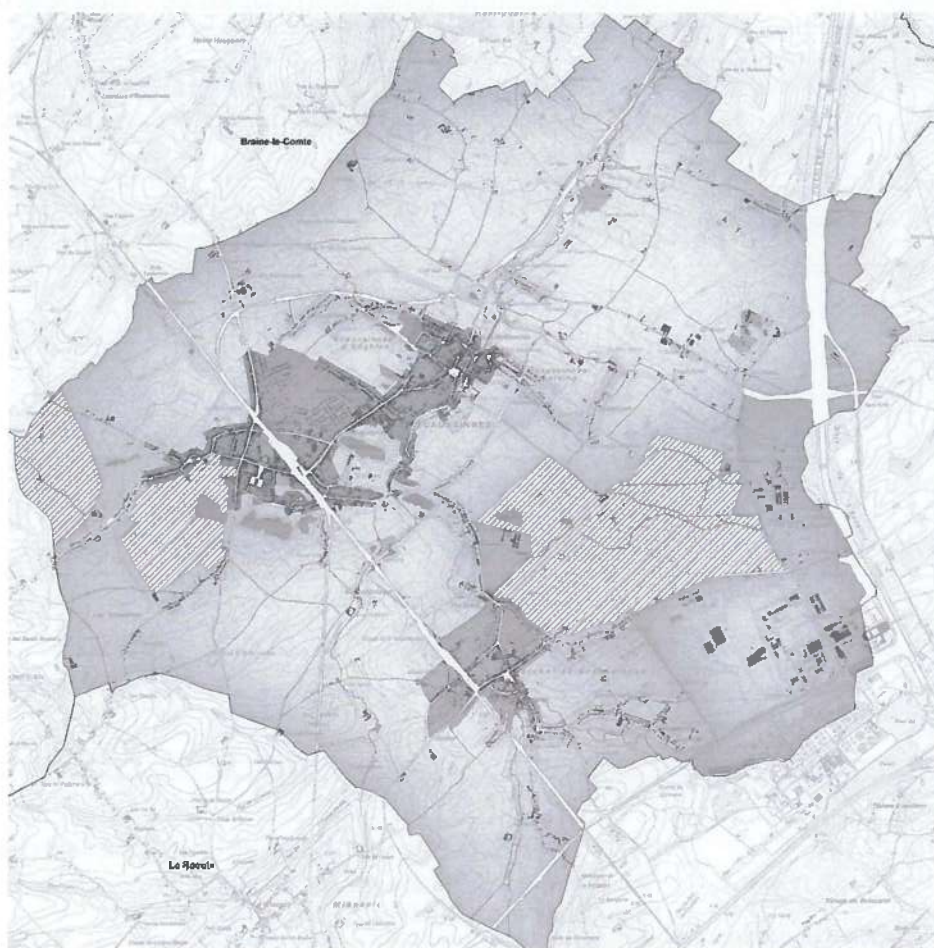
⁴¹ exemple : silos

⁴² exemple : dans le cas de la construction de l'habitation de l'exploitant.



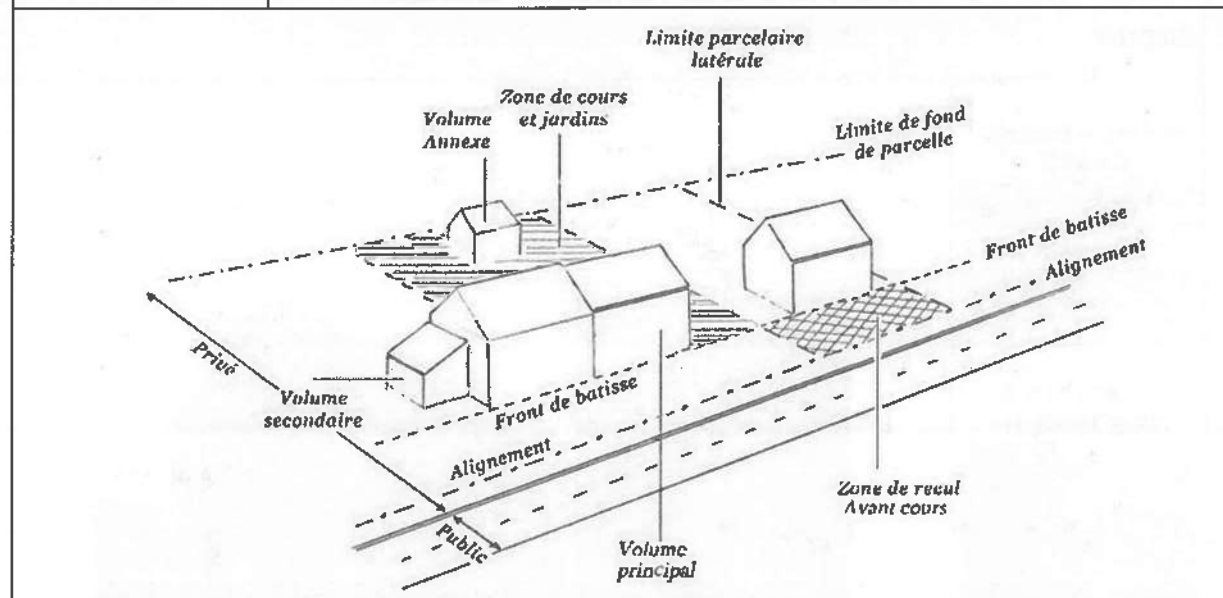
Guide communal d'urbanisme

Définitions, couleurs de références et annexes



A1. DÉFINITIONS INDISPENSABLES À LA BONNE COMPRÉHENSION DES INDICATIONS	
Alignement	Limite séparative, souvent virtuelle, entre le domaine public et les propriétés privées riveraines.
Biodiversité	Variété des formes de vie sur terre : plantes, animaux, champignons ou micro-organismes.
Couloirs écologiques	Corridors assurant des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie
Espace-rue	Espace de perception visuelle comprenant l'ensemble des éléments qui clôturent l'espace public (maisons, murs, haies, clôtures ...).
Façade à rue	Ensemble des parois verticales d'une construction orientées vers le domaine public.
Front de bâtisse	Plan vertical dans lequel s'inscrivent les façades à rue (éventuellement les murs de clôture qui les prolongent) établies du même côté de la voirie.
Hauteur sous gouttière / sous corniche / sous acrotère	Mesure moyenne de la distance verticale (hauteur) depuis le bas de la gouttière (ou corniche) jusqu'au niveau du terrain naturel (après nivellement).
Hauteur au faite	Mesure moyenne de la distance verticale (hauteur) depuis le faite jusqu'au niveau du terrain naturel (après nivellement).
<p>Le diagramme illustre une maison à deux étages avec un toit à pignon. Des lignes de pointillés indiquent les hauteurs mesurées : 'hauteur sous gouttière' mesure la distance verticale depuis le bas de la gouttière jusqu'au niveau du terrain naturel ; 'hauteur au faite' mesure la distance verticale depuis le sommet du toit jusqu'au niveau du terrain naturel ; 'profondeur' mesure la dimension horizontale de la façade avant du volume de la maison. Le mot 'niveau' est également inscrit sur le plan de la maison.</p>	
Mitoyenneté	Limite contiguë à deux propriétés.
Niveau	Espace compris entre deux planchers successifs d'une construction. Pour une construction neuve, la hauteur entre le plancher fini et le plafond d'un niveau est comprise en 2,30 m et 3,00 m
Profondeur	Dimension d'un volume mesurée perpendiculairement au plan de la façade avant du volume.
Boulin / Trou de Boulin	Un boulin est une pièce d'échafaudage en bois, horizontale, engagée dans la maçonnerie par une ouverture nommée « trou de boulin ». Par extension, le terme de trou de boulin peut s'appliquer à tout trou ou cavité, de plus de 20 cm ² dans une paroi, qu'elle soit recouverte ou non par un cache-boulin.

Services écosystémiques	Avantages matériels ou immatériels que l'homme retire des écosystèmes
Volume principal	Volume le plus important, il est le volume de référence autour duquel sont articulés les autres volumes. Ses caractéristiques géométriques (hauteur sous corniche, hauteur du faitage, largeur et profondeur) sont supérieures à celles des autres volumes.
Volume secondaire	Volume attaché au volume principal auquel il est complémentaire. Ses caractéristiques géométriques (hauteur sous corniche, hauteur du faitage, largeur et profondeur) sont inférieures à celle du volume principal.
Volume annexe	Volume distinct du volume principal et du (des) volume(s) secondaire(s). Aucune liaison physique ne relie le volume annexe aux deux premiers. Ses hauteurs sous corniche et sous faitage sont inférieures à celles du volume principal. Dans le cas exceptionnel d'une annexe agricole, artisanale ou commerciale, ses dimensions (largeur et profondeur) peuvent être supérieures à celles des volumes principal et secondaire(s). L'annexe est destinée uniquement à une fonction utilitaire (toute utilisation en logement est proscrite). Dans certains cas, on pourra trouver également l'un ou l'autre élément d'articulation (qu'on appelle « volume de liaison ») entre les volumes précités.
Zone d'avant-cours/ Recul	Espace compris entre l'alignement et le front de bâtisse.
Zone de cours et jardins	Espace au sol à vocation d'agrément lié à une habitation, situé soit à l'arrière, soit à l'avant, soit sur le côté de celle-ci et constitué : <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'une cour qui est l'espace pourvu d'un revêtement en dur ou en matériau discontinu ; - Soit d'un jardin qui est l'espace végétalisé ; - Soit d'une combinaison de ces deux éléments ;



A2. ÉCHANTILLONS DES MATÉRIAUX/ COULEURS DE RÉFÉRENCE

PIERRE DU PAYS

GRIS

(pierre calcaire de teinte grise)



BRIQUE

ROUGE OU BRUN

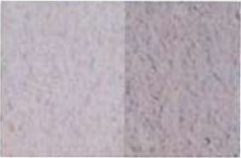


ENDUIT

BLANC - BLANC CASSE



GRIS CLAIR À GRIS MOYEN



ROUGE





A3. EXEMPLES DE REVÊTEMENTS PERMÉABLES/ SEMI-PERMÉABLES (voir également : SPW, Architecture & Climat : Gestion durable des eaux pluviales à la parcelle en zone urbanisable en Région wallonne - fiche informative outil de gestion eaux pluviales n° 15 -)		
Pleine terre- gazon	Graviers, concassés, agrégats	Dolomie
		
Dalle gravier/ Dalle pavée	Dalles-gazon	Pavés à joints élargis engazonnés/ gravillonnés
		

A4. GUIDES RÉFÉRENCES POUR
AMÉNAGER LES ESPACES PUBLICS
<ul style="list-style-type: none"> • CPDT, Aménager les espaces publics Wallon – vade mecum, 2019 https://cpdt.wallonie.be/publications/hors-series/amenager-les-espaces-publics-wallons • CPDT, Espaces publics de qualité, conviviaux et sûres, 2020 https://cpdt.wallonie.be/publications/notes-de-recherche/notes-de-recherche-78
STATIONNEMENT VELO ET PROJET IMMOBILIER
<ul style="list-style-type: none"> • SPW Edition, Stationnement vélo et projet immobilier. Bonnes pratiques, 2018 http://mobilite.wallonie.be/files/eDocsMobilite/Centre%20de%20doc/CeMath%c3%a8que/cemath%20equ46.pdf • CPDT, Infrastructures vertes : Pourvoyeuses de services écosystémiques, 2020 https://cpdt.wallonie.be/publications/hors-series/hors-series-4 • Les chauves-souris - Des solutions techniques pour cohabiter avec les chiroptères, Présentation de Agathe RAIMBAULT (Ecorce), dans le cadre des séminaires « Cycle 'Ville Animale' de Bruxelles Environnement » - Mai 2022 http://apisbruocsella.be/sites/default/files/5_FR_20220502_SEM7_ecorce_Raimbault.pdf • Le Martinet noir, entre ciel et pierre -Des solutions simples(...) à mettre en œuvre Présentation de Martine Wauters (Natagora), dans le cadre des séminaires « Cycle 'Ville Animale' de Bruxelles Environnement » - Mai 2022 http://apisbruocsella.be/sites/default/files/3_FR_20220502_SEM7_Martinets_Wauters.pdf • Moineaux Présentation de Elisa Ruwet & Erik Etienne (Ecorce), dans le cadre des séminaires « Cycle 'Ville Animale' de Bruxelles Environnement » - Mai 2022 http://apisbruocsella.be/sites/default/files/4_FR_20220502_SEM7_Moineaux_Ruwet_Etienne.pdf • Les amphibiens en milieu urbain Présentation de Simon Beaujean (Ecorce), dans le cadre des séminaires « Cycle 'Ville Animale' de Bruxelles Environnement » - Mai 2022 http://apisbruocsella.be/sites/default/files/6_FR_20220502_SEM7_ecorce_Beaujean.pdf • Bruxelles Environnement, UN JARDIN NATUREL ET CONVIVIAL 100 conseils pour respecter l'environnement et favoriser la biodiversité, 2016 https://document.environnement.brussels/opac_css/electfile/100_conseils_jardin_FR
BÂTIMENTS AGRICOLES
<ul style="list-style-type: none"> • MRW DGATLP, Conseil pour l'intégration des bâtiments agricoles, 2001 http://lampspw.wallonie.be/dgo4/tinymvc/myfiles/views/documents/publications/horscollections/integration_paysagere_FR.pdf

A5. INFORMATIONS RELATIVES AUX BIENS PASTILLES À L'INVENTAIRE RÉGIONAL DU PATRIMOINE

Les biens pastillés à l'inventaire régional du patrimoine sont ceux repris à l'«Inventaire du Patrimoine Culturel Immobilier » (IPIC).

Révisé par l'agence Wallonne du Patrimoine (AWAP), l'IPIC, à ne pas confondre avec le classement des bâtiments, est un outil de connaissance et de sensibilisation au patrimoine qui nous entoure.

Le choix des biens inscrits à cet inventaire se base sur divers critères et intérêts, utilisés seuls ou combinés, qui servent de balises à la sélection des biens inventoriés et garantissent l'objectivité des choix.⁴³

Les critères⁴⁴:

- Authenticité : la fonction et l'usage, la forme et les matériaux ainsi que l'environnement du bien correspondent à l'état d'origine,
- Intégrité : bien présentant une homogénéité et une cohérence ; les fonctions premières sont encore bien identifiables malgré le changement d'usage,
- Rareté : au niveau local, le bien est un témoignage unique, rare ou exceptionnel, même fragmentaire par sa typologie, son style, sa datation ou son intérêt social ou historique,
- Typologie : bien possédant des caractères architecturaux liés à une fonction spécifique ;

Les intérêts⁴⁵ :

- Archéologique : bien conservant, hors-sol, le témoignage significatif d'une occupation ou d'un usage ancien.
- Architectural : bien répondant aux caractéristiques d'un style architectural et possédant une qualité de composition, de proportions, d'exécution, de vocabulaire formel et/ou décoratif.
- Artistique: bien conçu comme une « œuvre d'art » ou se singularisant par un élément décoratif particulier.
- Historique : bien rappelant un évènement ou une période significative de l'Histoire.
- Mémorial : bien commémorant un évènement ou une tradition liés à la mémoire collective.
- Paysager : bien s'intégrant particulièrement bien au terrain et/ou à l'environnement paysager.
- Social : bien relevant d'une organisation sociale, d'un mode de vie ou de pensée.
- Technique: bien représentatif d'innovations techniques ou témoigne de l'ingéniosité de l'homme.
- Urbanistique: bien contribuant à la structuration de la trame bâtie.

Chaque monument, bâtiment ou ensemble de bâtiments recensé est doté d'une fiche, décrivant les éléments et caractéristiques qui rendent la construction intéressante.

Une couverture complète de la Wallonie avait été réalisée entre 1973 et 1997 et est mise à jour depuis 1998. La commune d'Écaussinnes devrait prochainement faire l'objet d'une mise à jour.

Plus d'informations sur l'IPIC et les fiches relatives aux biens repris à cet inventaire sont consultables sur le web via l'adresse <http://lamps.wallonie.be/dgo4/site/ipic/> (Lien actif au moment de l'approbation définitive du présent document).

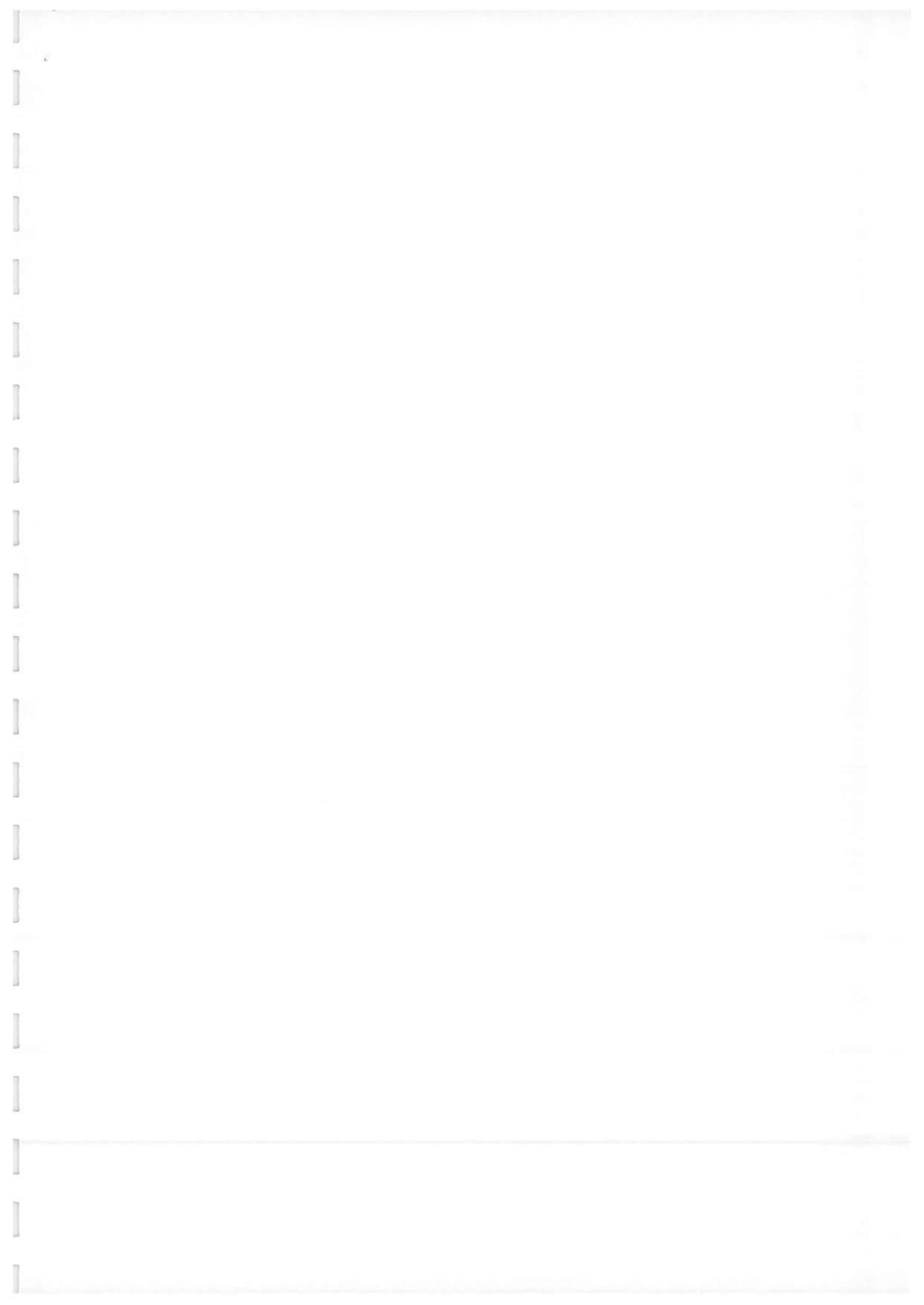
A6. INFORMATIONS RELATIVES AUX BIENS PASTILLES À L'INVENTAIRE COMMUNAL DU PATRIMOINE

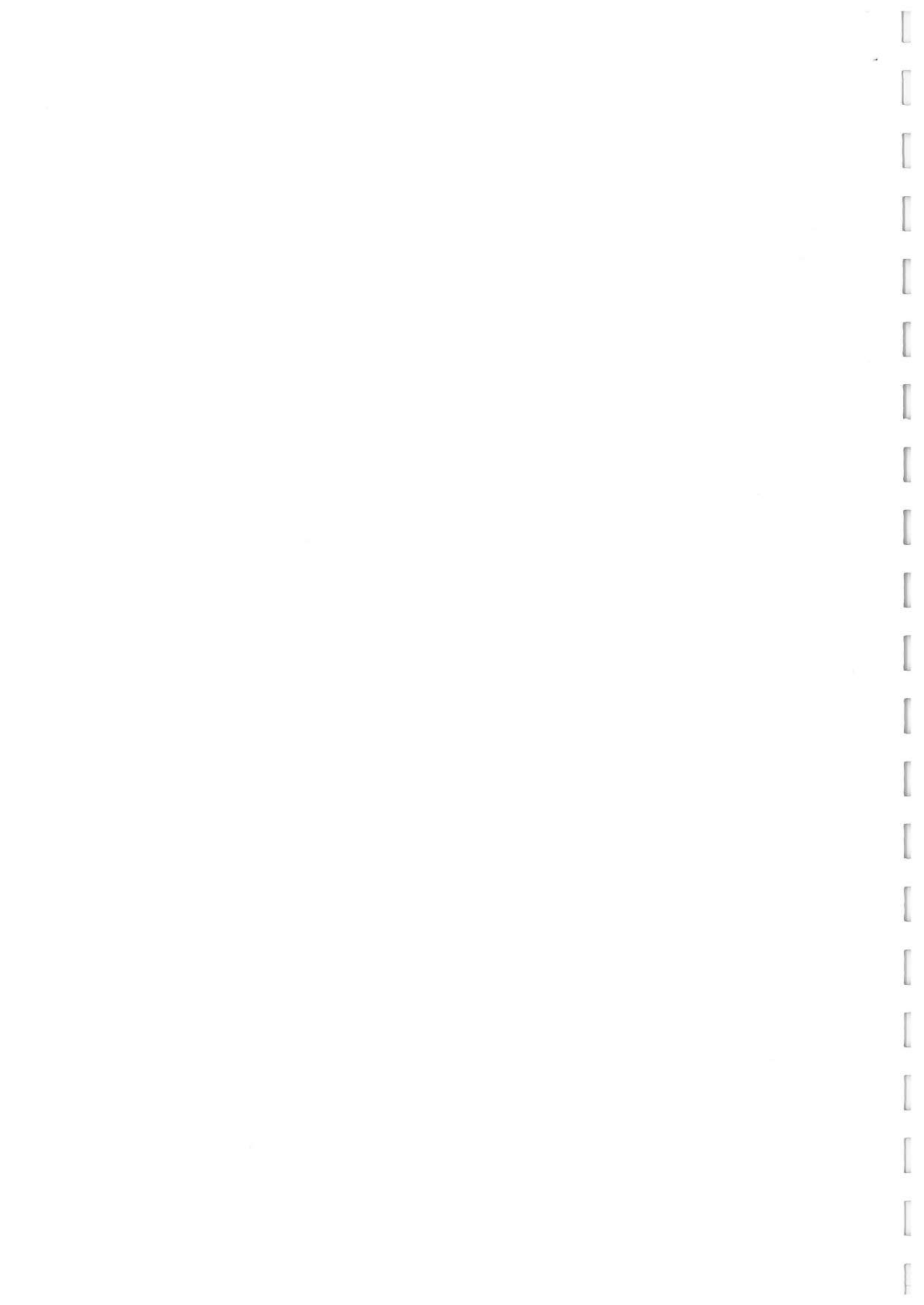
En complément de l'inventaire régional, la commune d'Écaussinnes peut se doter d'un inventaire communal qui complète le précité. À défaut d'inventaire communal, seul l'inventaire régional est à utiliser.

^{43,18,19} Source : AWAP

A7. BIBLIOGRAPHIE

- MRW DGATLP, Guide d'urbanisme pour la Wallonie, 2004
- MRW DGATLP, Conseil pour l'intégration des bâtiments agricoles, 2001
- MRW DGATLP, Les rez-de-chaussée commerciaux, 2007
- MRW - CPDT, Pour une meilleure prise en compte du paysage, 2004
- CPDT, Espaces publics de qualité, conviviaux et sûrs, 2020
- CPDT, Aménager les espaces publics Wallon – vade mecum, 2019
- CPDT, Des projets d'urbanisme pour renforcer le territoire -référentiel, 2019
- CPDT, Infrastructures vertes : Pourvoyeuses de services écosystémiques, 2020
- IBGE, Un jardin naturel et convivial 100 conseils pour respecter l'environnement et favoriser la biodiversité, 2016
- IBGE, Protéger la biodiversité : 10 conseils, 2014
- SPW - Architecture & Climat, Gestion durable des eaux pluviales a la parcelle en zone urbanisable en Région wallonne - Fiche informative outil de gestion eaux pluviales n° 15
- IDEA, Guide communal d'urbanisme de Soignies, 2018
- AGORA, Guide communal d'urbanisme de Pont-à-Celles, 2018
- DR(EA)*M, Guide communal d'urbanisme d'Havelange, 2018
- JNC, Schéma de développement communal d'Écaussinnes, 2011
- JNC, PCA n°3 dit « Centre de Lalaing Douze Bonniers », 2018

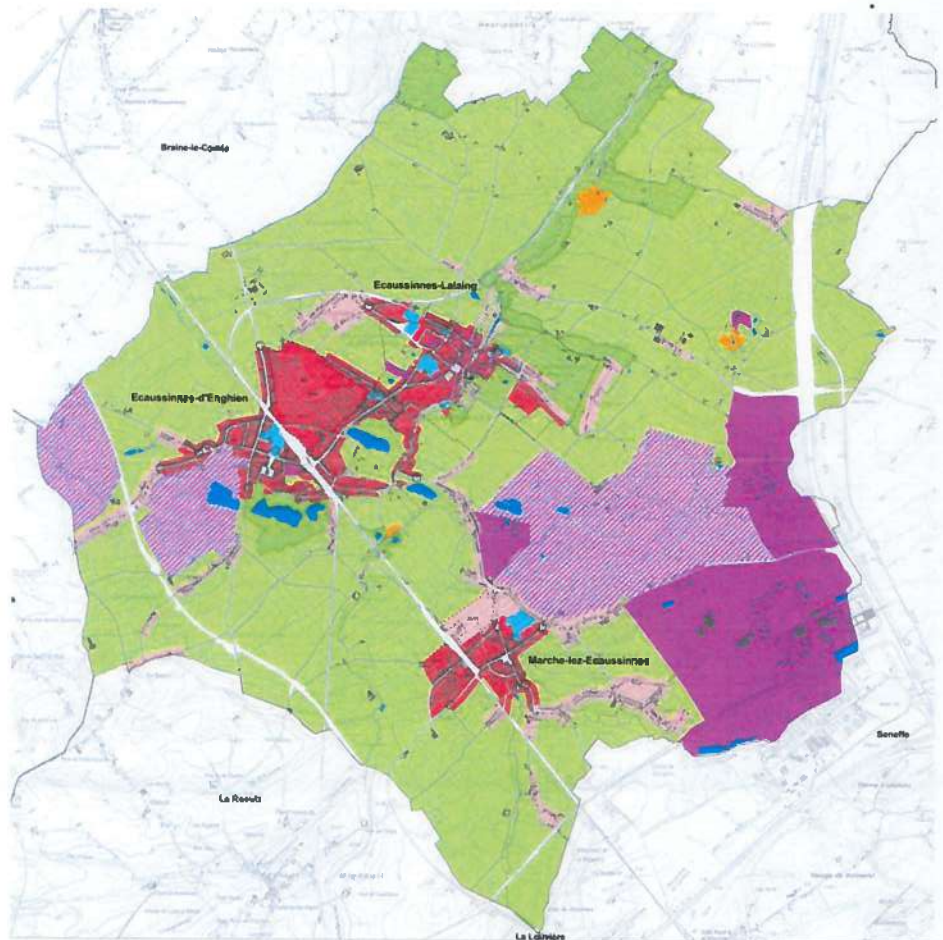






GUIDE COMMUNAL D'URBANISME

« Ecaussinnes : un aménagement durable, maîtrisé, de qualité et réfléchi sur le long terme au bénéfice de tous les habitants »



Novembre 2022

DR(EA)²M

