



Collège communal

Séance du 11 mai 2026

URB - Réf. Urb. 6019 (CoDT) – OCTROI du Permis d'Urbanisme (PU) Conditionnel : La construction d'une habitation unifamiliale - Examen - Décision.

Référence : cc/26/19/59

Présences : M. Jean-Charles DENEUFBOURG, Bourgmestre - Président;
Mme Josée INCANNELA, M. Gérard MATTIA, M. François DEVILLERS, M. Frédéric SCHEIRELINCK, Mme Ines TASCA, Échevins;
M. Nebih ALEV, Président du CPAS;
M. Fabrice FRANCO, Directeur Général;

Le Collège Communal,

Vu le Code du Développement Territorial (CoDT) (ci-après, le Code) ;
Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation (C.D.L.D.) et, notamment, sa Première Partie., Livre Premier., Titre II., Chapitre III., Section 6., définissant les attributions du Collège communal et dont il ressort que ce dernier assure la gestion quotidienne de la Commune ;
Vu le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation (C.D.L.D.) et son article 1123-23, 1° indiquant que le Collège communal est compétent pour l'exécution des lois lorsqu'elles lui sont confiées ;
Vu la Loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ;
Vu les Articles D62 et suivants du Code Wallon de l'Environnement relatifs au système d'évaluation des incidences de projets sur l'environnement ;
Vu le Décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région Wallonne tel que modifié notamment par le Décret du 11 mars 1999 relatif au Permis d'Environnement et le Décret du 15 mai 2003 ainsi que par les Arrêtés du Gouvernement Wallon du 04 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences ;
Considérant qu'une demande de Permis d'Urbanisme (PU) a été introduite par [REDACTED] demeurant [REDACTED]

[REDACTED] pour un bien sis Rue Vieille Eglise à 7141 MORLANWELZ (CARNIERES) ;
cadastré division 2, section D n°183S2, et ayant pour objet : **La construction d'une habitation unifamiliale** ;
Considérant que selon les annexes jointes à la demande, cette dernière vise les actes de travaux suivants :
- Construction d'une habitation unifamiliale avec reculs latéraux (1,10 m à l'avant droit, 1,00 m à l'arrière droit, 1,96 m côté gauche) de 13 m de profondeur à gauche et 12 m à droite pour les niveaux hors-sol ;
- Implantation du rez-de-chaussée au niveau de la voirie ;
- Construction d'un niveau semi-enterré non habitable (profondeur 9 m) ;
- Aménagement d'un carport en façade avant, accolé à la façade à rue ;
- Création d'un emplacement de stationnement supplémentaire en devanture ;
- Aménagement d'un escalier extérieur longeant la façade gauche ;
- Installation d'un escalier hélicoïdal en façade arrière ;
- Mise en œuvre de moyens de soutènement en béton de type « L » ;
- Création de plateaux extérieurs (devanture, terrasse inférieure, jardin) ;
- Re-profilage du côté gauche de la parcelle ;
- Re-profilage du côté droit de la parcelle avec création de paliers ;
- Revêtement en graviers pour maintien d'une surface drainante ;
- Réalisation d'une terrasse surélevée ;

- Réalisation de murs de soutènement en enduit sur isolant de type SKIN ;
- Mise en œuvre d'un empierrement et d'un radier (à dimensionner par ingénieur en stabilité) ;
- Réalisation d'une toiture plate végétalisée ;
- Installation de panneaux photovoltaïques sur structure métallique inclinée ;
- Application d'enduits sur isolant (gris clair, gris moyen, anthracite) et mise en œuvre d'éléments en béton apparent ;
- Installation d'une citerne d'eau de pluie de 15 000 L avec temporisation de 5 000 L ;
- Renforcement de la citerne en raison du charroi ;
- Raccordement du trop-plein à la double chambre de visite siphonique ;
- Temporisation des eaux pluviales via toitures végétalisées ;
- Raccordement des eaux usées et fécales à la double chambre de visite siphonique ;
- Création d'un nouveau raccordement au réseau d'égouttage public ;
- Installation d'un drain périphérique ;
- Rejet du drain avant vers le système d'égouttage ;
- Rejet des drains latéraux et arrière vers la zone arrière droite de la parcelle ;
- Reprofilage arrière droit en paliers pour l'intégration du drain ;
- Aménagement d'abords perméables (pavés à joints ouverts, zones engazonnées, zones empierrées) ;

Considérant les documents joints à la demande ; que ceux-ci déposés sur base des annexes requises, contiennent les éléments nécessaires à l'appréciation du projet ; que le dossier est bien complet ;

Considérant que la demande a fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 16 janvier 2026 ; dans les trente (30) jours du récépissé de dépôt daté du 19 décembre 2025 ;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.62 du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement s'agissant d'un projet de densification en logement en zone d'habitat par le remplissage d'une dent creuse dans l'urbanisation et le long d'une voirie équipée ;

Considérant qu'il résulte en effet des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y avait pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidence du projet sur l'environnement, qu'en outre le dossier permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet ;

Considérant que la demande se rapporte :

- à un projet de densification en logements que les avis de la SWDE et d'ORES sont donc requis et qu'il convient de conditionner le permis à ceux-ci ;
- à un projet de construction d'habitation sur une parcelle reprise à la carte archéologique ; que l'avis de l'AWAP est donc requis et qu'il convient de conditionner le permis à celui-ci ;
- à un projet d'habitation en écart à l'Art. R.IV.40-2. § 1er. 2 du CODT ; que l'avis facultatif de la CCATM est sollicité ; qu'il conviendra de conditionner le permis à celui-ci ;
- à un projet comportant un raccordement à l'égout et la rénovation d'un trottoir communal, que l'avis du service des travaux communal est requis et qu'il convient de conditionner le permis à celui-ci ;
- à un projet présentant des déblais/remblais importants prévus pour la construction d'une habitation sur un terrain pentu et à proximité d'un bâtiment scolaire ; que l'avis de la DRIGM est sollicité et qu'il convient de conditionner le permis à celui-ci ;
- à un projet de construction d'une habitation avec une zone de parking le long d'une voirie étroite sans possibilité de stationnement sur le domaine public ; que l'avis du service Mobilité de l'administration Communale de Morlanwelz est sollicité et qu'il convient de conditionner le permis à celui-ci ;
- à un projet de construction d'une habitation sur un terrain particulièrement en relief avec modification du sens d'écoulement des eaux de ruissellement ; que l'avis de la cellule GISER est sollicité et qu'il convient de conditionner le permis à celui-ci ;

Considérant que la demande se porte sur un bien situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement du Sous-bassin Hydrographique de la Haine (P.A.S.H.H.) ;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au Plan de Secteur (P.d.S.) de LA LOUVIÈRE-SOIGNIES adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09 juillet 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité (Plan de Secteur (P.d.S.) n° 46/6) ;

Considérant que l'Article D.II.24 du Code précité stipule que : « La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics.» ;

Considérant que le bien est soumis à l'application :

- du Plan de Secteur (PdS) ;
- de la Carte d'Affectation des Sols (CAS) ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'Article D.IV.26, §2 – D.IV.40 – R.IV.40 à une annonce de projet pour le motifs suivants :

- la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à quinze mètres et dépasse de plus de quatre mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions ;

Considérant que l'annonce de projet a été affichée du 22 janvier 2026 au 12 février 2026, conformément aux Articles D.VIII.6 et suivants du Code ;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite ;

Considérant que la Commission Consultative Communale de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité (C.C.A.T.M.) de MORLANWELZ ne s'est pas réunie pendant la période d'instruction du dossier ; que son vote est réputé favorable par défaut ;

Considérant que conformément à l'Article R.IV.35-1. Du Code précité, les consultations obligatoires dans le cadre de l'instruction de cette demande de Permis visée dans l'Article D.IV.35, alinéa 2 sont les suivantes :

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés :

- SPW – ARNE - Département de la Ruralité et des Cours d'eau - Cellule GISER (référence 2026/0310); que leur avis réceptionné en date du 5 février 2026 est **Favorable** ;
- SWDE - Site de Mons - Pôle de Distribution - Service Extension (référence CD 5200/45/02); que leur avis réceptionné en date du 13 février 2026 est **Favorable** ;
- SPW - Wallonie Patrimoine – AwaP - Direction Opérationnelle zone Ouest (référence AWAP/DZO/JoPi/FIMI/CW.26.001889); que leur avis réceptionné en date du 19 février 2026 est **Favorable** ;
- Administration communale de MORLANWELZ - Service Technique des Travaux Réseau égouttage ; que leur avis n'a pas été reçu dans le délai requis ;
- ORES Assets - Département Infrastructures - Région-La Louvière ; que leur avis n'a pas été reçu dans le délai requis ;
- SPW – ARNE - Direction Juridique, des Recours et du Contentieux - Direction des Risques Industriels, Géologiques et Miniers (D.R.I.G.M.) ; que leur avis n'a pas été reçu dans le délai requis ;
- Administration communale de MORLANWELZ - Service Mobilité ; que leur avis réceptionné en date du 19 janvier 2026 est **Favorable conditionnel** et est libellé et motivé comme suit :

« ... Le service mobilité ne voit pas d'objection à cette construction.

Le stationnement doit être absolument réalisé sur voie privée.(interdit sur la voie publique au vu de l'étroitesse de la voirie)... »;

Considérant qu'il convient de conditionner le permis à leur avis ;

Considérant que le **Collège communal de MORLANWELZ, en sa séance du 25 mars 2026 (cc/26/12/61)**, a pris connaissance des éléments détaillés ci-avant, relatifs aux travaux projetés, à l'objet de la demande de Permis d'Urbanisme (PU), à leur incidence sur l'environnement, à leur situation au Plan de Secteur (P.d.S.) d'application et aux diverses étapes et mesures de procédure à appliquer à ce projet pour remettre son avis tel que libellé et motivé ci-après :

«...

Considérant que le projet est conforme à la zone d'habitat du plan de secteur en application par la densification en logement proposée ;

Considérant que la densification du cadre bâti à cet endroit se justifie ; que le projet se situe dans un quartier résidentiel dense situé dans une centralité du Schéma de Développement du Territoire; que la déclaration de politique régionale wallonne 2014-2019 incite, quant au développement territorial, à « limiter l'étalement urbain et promouvoir la densification des lieux de vie dans le respect de la qualité de vie des citoyens, notamment par une politique active de remembrement territorial tant en milieu urbain que rural et en rationalisant les déplacements » (« Oser, Innover, Rassembler », Déclaration de politique régionale wallonne 2014-2019, p. 70, www.wallonie.be) ; que le projet dont question s'inscrit dans cette ligne de conduite puisqu'il permet de densifier un noyau bâti en limitant fortement l'étalement urbain ;

Considérant que le projet ne modifie pas la physionomie et l'équilibre social du quartier constitué de villas isolées et d'habitations implantées en ordre fermé ;

Considérant que l'Article D.I.I du Code précité stipule que :

« § 1er. Le territoire de la Wallonie est un patrimoine commun de ses habitants.

L'objectif du Code du Développement territorial, ci-après « le Code », est d'assurer un développement durable et attractif du territoire dans le respect de l'optimisation spatiale.

L'optimisation spatiale vise à préserver au maximum les terres et à assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation. Elle comprend la lutte contre l'étalement urbain. Le développement durable et attractif du territoire rencontre ou anticipe de façon équilibrée les besoins sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité de la collectivité, en tenant compte, sans discrimination, des dynamiques et des spécificités territoriales, ainsi que de la cohésion sociale. Considérant qu'il convient également de préserver le patrimoine architectural, culturel, naturel et paysager régional ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'implantation et le gabarit du projet, celui-ci présente un volume principal deux niveaux en toitures plates, de gabarit cohérent par rapport aux volumes principaux situés à proximité du projet ;

Considérant la profondeur de construction envisagée, qu'à cet égard que l'Article R.IV.40-2 du Code précité stipule que : « Outre les cas prévus à l'Article D.IV.40 , alinéa 3, sont soumises à une annonce de projet les demandes de Permis d'Urbanisation qui permettent les actes et travaux suivants et les demandes de Permis d'Urbanisme relatives aux actes et travaux suivants, ainsi que les demandes de Certificats d'Urbanisme n°2 ayant le même objet : 2° la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à quinze (15) mètres et dépasse de plus de quatre (4) mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions ;

Considérant que comme mentionné dans l'article précité, l'objectif de ce dernier est de placer les nouvelles constructions dans les mêmes conditions que le bâti existant ; que dans le cas précis de la présente demande, le contexte bâti ne démontre aucune homogénéité d'implantation et de profondeur de bâtisse ;

Qu'en conséquence, la profondeur de la construction faisant l'objet de la demande n'engendre aucune rupture dans le contexte bâti ; ni de nuisance particulière envers les constructions contiguës ;

Considérant que l'implantation de la construction est également dictée par les impositions techniques du terrain, notamment au vu du dénivelé présent sur la parcelle ;

Qu'en outre, dans le cadre de l'annonce de projet, le service de l'urbanisme n'a reçu aucune réclamation ;

Considérant que le projet n'est pas de nature à remettre en cause les caractéristiques urbanistiques et architecturales locales malgré l'architecture moderne proposée ; qu'au contraire, ce choix esthétique permet de marquer l'époque de l'intervention et de mettre en évidence le bâti traditionnel tout comme le bâti contemporain;

Considérant que la parcelle présente une superficie suffisante pour accueillir une habitation unifamiliale ; que la configuration des lieux permet l'implantation des constructions projetées par rapport aux limites de propriétés et aux habitations voisines ; qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause le principe de construction d'une habitation unifamiliale sur la parcelle concernée ;

Considérant que le projet par sa localisation (dans une zone destinée à l'urbanisation), son implantation, sa volumétrie, et les matériaux sélectionnés à sa mise en œuvre, est de nature à s'intégrer au contexte bâti et non bâti existant ;

Considérant que le logement propose un aménagement de qualité avec des superficies habitables correctes ainsi qu'une bonne fonctionnalité au niveau des différents locaux ;

Que le projet s'inscrit donc dans la dynamique du Plan Stratégique Transversal de la mandature 2025-2030, vu que ce dernier intègre notamment l'objectif opérationnel 0.0.09.2. visant à promouvoir le logement de qualité ;

Considérant qu'au niveau des aménagements des abords, des matériaux perméables sont envisagés (dalles gazon et klinkers), qu'il convient cependant de conditionner le permis à leur utilisation réelle afin de limiter les risques étanchéisation excessive de la parcelle ;

Considérant que conformément à l'Art. D.IV.15° du Code précité, le Permis est délivré par le Collège communal sur avis préalable du Fonctionnaire Délégué (FD) dans les cas non visés à l'Article D.IV.16 ;

Considérant qu'en vertu de l'Article D.IV. 39 § 1er, du Code, le Fonctionnaire Délégué (FD) envoie son avis dans les trente (30) jours de l'envoi de la demande du Collège communal ; passé ce délai, l'avis est réputé favorable ;

Pour les motifs précités ;

Article 1er. - D'ÉMETTRE un **AVIS Favorable Conditionnel** sur la demande de Permis d'Urbanisme (PU) sollicité par [REDACTED] sous réserve de l'avis du Fonctionnaire Délégué (FD) et **aux conditions suivantes** :

- respecter les avis de services ;

- Les limites latérales et arrière des espaces jardins seront plantées obligatoirement de haies d'essences indigènes, à raison de 3-4 plants par mètre ; cf. AGW du 20 décembre 2007 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation et l'entretien de haies vives, de vergers et d'alignements d'arbres ; l'ensemble de ces conditions de plantation sera mis en œuvre dans un délai de 2 ans de la délivrance du permis ;

- L'ensemble des aménagements extérieurs sera réalisé en matériaux perméables à l'eau (empierrement, dalles gazons, dolomies, pavés de béton à joints ouverts, bois ajouré...) ;

- Une installation de panneaux photovoltaïques équivalente à min. 3,5 KwC sera placée en toiture ; elle sera installée et mise en service dès l'occupation de l'habitation ;

- L'habitation sera pourvue obligatoirement d'une citerne d'eau de pluie ; celle-ci sera installée concomitamment aux travaux d'égouttage et de fondation de la construction ; elle doit avoir une contenance minimale de 15.000 litres comprenant un tampon hydraulique d'une capacité minimum de 9.000 litres ; celle-ci sera raccordée au rinçage des toilettes, aux lessives, au nettoyage et à l'arrosage au jardin ;

Le trop-plein des eaux pluviales sera évacué :

o 1° prioritairement via la création d'une zone humide sur le terrain ou dans le sol par infiltration.

o 2° en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, vers le réseau d'égouttage.

Article 2. - DE TRANSMETTRE le présent rapport aux Demandeurs, à l'Auteur de projet et au Fonctionnaire Délégué (FD).

...» ;

Considérant que le Collège communal de MORLANWELZ a sollicité l'avis du Fonctionnaire Délégué (FD) en date du 31 mars 2026 en vertu de l'Article D.IV.16 et 17 du Code ; que son avis obligatoire réceptionné en date du reçu **04 mai 2026** est Favorable Conditionnel et est libellé et motivé comme suit :

« Vu le Code du Développement Territorial (ci-après, le Code).

Vu le livre 1er du Code de l'environnement.

Considérant que [REDACTED] ont introduit une demande de permis d'urbanisme, relative à un bien sis à Rue Vieille Eglise, 7140 MORLANWELZ cadastré MORLANWELZ 2 DIV Section D N° 183 S 2 et ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale ;

Considérant que la demande complète fait l'objet, en application de l'article D.IV.33 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 19/01/2026 ;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 31/03/2026 ;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement examine de manière particulièrement concrète et précise les incidences probables du projet sur l'environnement que tenant compte de son contenu, des plans et autres documents constitutifs du dossier et eu égard à l'article D.65 du Code wallon sur l'environnement, il y a lieu de considérer que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ;

Considérant que la demande de permis ne comprend pas une étude d'incidences sur l'environnement ;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.62 du livre 1er du Code de l'Environnement que cette autorité a conclu

qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement qu'il y a lieu de se rallier à cette analyse ;

Considérant que, selon les dispositions du plan de secteur de LA LOUVIERE-SOIGNIES, le bien se situe en zone d'habitat (Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9/07/1987 (établissement du plan de secteur)) ;
Considérant que la commune a une Commission communale Consultative d'Aménagement du Territoire et de Mobilité (CCATM) ; arrêté d'institution du 05/09/2000 entré en vigueur le 15/09/2000, dernier arrêté de renouvellement du 11/03/2020 entré en vigueur le 17/03/2020 ;

Considérant que le bien se situe dans une zone de consultation minière ;

Considérant que le bien se situe dans un Régime d'assainissement collectif (RAC) de 2000 EH et plus ;

Considérant que la demande est soumise conformément à l'art. R.IV.40-2, §1,2° à une annonce de projet ; qu'elle a eu lieu conformément aux art. D.VIII.6 et s. du Code ; qu'elle a été réalisée du 22/01/2026 au 12/02/2026 et n'a donné lieu à aucune réclamation et aucune observation ;

Considérant que l'avis du Collège communal de MORLANWELZ réuni en séance du 25/03/2026 est favorable conditionnel ;

Considérant que l'avis de l'AWaP - Direction opérationnelle Zone Ouest, sollicité en date du 16/01/2026 et transmis en date du 19/02/2026 est favorable ;

Considérant qu'à défaut d'envoi dans le délai imparti de l'avis du service Technique des travaux, sollicité en date du 16/01/2026, la procédure peut être poursuivie ;

Considérant que l'avis du service Mobilité, sollicité en date du 16/01/2026 et transmis en date du 19/01/2026 est favorable conditionnel ;

Considérant qu'à défaut d'envoi dans le délai imparti de l'avis de la SPW ARNE - Direction des Risques industriels, géologiques et miniers, sollicité en date du 16/01/2026, la procédure peut être poursuivie ;

Considérant que l'avis du SPW ARNE - Département de la ruralité et des cours d'eau Développement rural - Cellule GISER, sollicité en date du 16/01/2026 et transmis en date du 05/02/2026 est favorable ;

Considérant que l'avis de la SWDE - Société Wallonne de Distribution des Eaux, sollicité en date du 16/01/2026 et transmis en date du 13/02/2026 est favorable ;

Considérant que la demande vise la construction d'une habitation unifamiliale de type 4 façades implantée en ordre ouvert, perpendiculairement et en recul depuis l'espace public ; qu'elle se compose d'un volume principal (8,20mx10m) de type R+I +Toiture plate, de deux volumes secondaires R+T plat adossés sur toute la largeur de la façade arrière du volume principal et d'un car-port adossé sur une partie de la façade avant dudit volume ; qu'étant donné que le profil du terrain est plus bas que celui de la voirie, une partie du RDC s'appuie sur des colonnes métalliques bétonnées ; que le matériau projeté est l'enduit de ton gris clair, gris moyen et anthracite ; qu'une partie des toitures plates sont végétalisées et les menuiseries sont en PVC de ton gris ; qu'un espace de stationnement est organisé en pavés béton en zone de recul avant ;

Considérant que ce projet de construction d'une habitation respecte le prescrit de l'art. D.11.24 du Code qui destine la zone à la résidence ; que la demande est conforme à la destination principale de la zone concernée ;

Considérant que le cadre bâti dans lequel s'insère le projet est composé d'habitations unifamiliales érigées de part et d'autre de la voirie, et implantées en ordre semi-ouvert à ouvert présentant des gabarits de R+combles à R+I +combles à toiture plate ou à 2 pans parallèle ou perpendiculaire à la voirie et sont parées de briques de ton rouge à brun, beige ou de briques peintes et/ou enduites en blanc ;

Considérant que l'architecture proposée à toiture plate se justifie compte tenu du relief du sol qui est plus bas que celui de la voirie ; qu'un jeu de niveaux est, en effet, créé afin de s'adapter au relief de la rue ; qu'au regard du contexte bâti caractérisé par des volumétries assez variées, le projet s'intègre dans la trame bâtie par son gabarit, sa volumétrie et ses matériaux ;

Considérant par ailleurs qu'au regard des objectifs fixés par l'Accord de Paris de décembre 2015, il importe de réduire drastiquement nos émissions de CO₂ afin de limiter le réchauffement climatique à 1,5°C, voire maximum 2°C ; qu'à l'horizon 2030, l'Europe devra avoir réduit ses émissions CO₂ de 50% ; que la réduction importante des émissions de gaz à effet de serre implique la décarbonation des activités humaines, laquelle implique une transition vers des énergies renouvelables en réduisant drastiquement le recours aux énergies fossiles ; que dans ce principe, le recours aux énergies renouvelables est un moyen pour tendre vers cet objectif ; que le projet prévoit la pose de 12 panneaux photovoltaïques sur la toiture plate du volume principal ; qu'une condition s'impose afin de garantir leur pose et contribuer ainsi à la réduction de CO₂ ;

Considérant qu'en ce sens, la protection de la biodiversité et le maintien des puits de carbone est également un moyen pour tendre vers cet objectif ; que le projet prévoit l'aménagement d'un jardin aux dimensions suffisantes, que cependant aucun plan des plantations prévues n'est joint à la demande ; que des conditions

s'imposent en termes de plantations ; qu'en effet, les zones végétalisées, en plus d'assurer une bonne intégration du projet dans l'environnement, assurent une bonne perméabilité des eaux de ruissellement et une régénération de la biodiversité sur le site ; qu'en outre, afin de se protéger des inondations et des eaux de ruissellement, l'aménagement au sol des abords sera projeté en matériaux perméables ; que ces charges s'imposent au sens des art. D.IV.54 et R.IV.54 du Code ;

Considérant qu'en ce qui concerne la gestion des eaux, le projet prévoit l'installation d'une citerne d'eau de pluie d'une capacité de 15.000L ; qu'elle participera à une gestion durable de l'eau ; qu'en outre, elle permettra de pallier l'étanchéisation du sol résultant du projet ; qu'une condition s'impose afin de garantir le placement de la citerne ;

Considérant que la demande se rapporte à un projet de construction d'une habitation offrant un programme confortable aux occupants respectant le confort moderne tout en proposant une implantation raisonnée tenant compte des contraintes liées au relief du terrain ; qu'en définitive, moyennant conditions, le projet s'inscrit dans le respect des circonstances urbanistiques locales au sens de l'art. D.IV.53 al. 3 du CoDT ;

Pour les motifs précités,

Émet un avis favorable au projet présenté, sous réserve des conditions et/ou charges d'urbanisme suivantes :

- Les panneaux photovoltaïques prévus aux plans seront installés et mis en service dès l'occupation du bâtiment ;
- La citerne d'eau de pluie prévue au plan sera obligatoirement installée, concomitamment aux travaux d'égouttage et de fondation de la construction. Celle-ci sera raccordée prioritairement au rinçage des toilettes, aux lessives, au nettoyage et à l'arrosage du jardin. Le trop-plein des eaux pluviales sera évacué vers le réseau d'égouttage conformément aux plans ;
- L'aménagement au sol des abords (accès, stationnement avant et terrasse), en ce compris le: fondations, sera réalisé au moyen de revêtements perméables et drainants, en l'occurrence soit pavés ou dalles de pierre naturelle ou de béton à joints ouverts, empierrement ou gravier fin ou dolomie, dalles alvéolées incorporant ces matériaux, dalles gazon, bois ajouré (terrasse) ;
- Prévoir la plantation d'arbres à haute et/ou moyenne tige de minimum deux arbres par 100m² de jardin, ceux-ci seront d'essence indigène de force min. 12-14 cm de circonférence à 1 m du sol (avec tuteurs et attaches) ; les limites latérales et la limite arrière seront plantées obligatoirement de haies d'essences indigènes, à raison de 3-4 plants par mètre ; - cf. AGW du 20 décembre 2007 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation et l'entretien des haies vives, de vergers et d'alignements d'arbres ; l'ensemble de ces conditions de plantation sera mis en oeuvre dans l'année suivant l'occupation de l'habitation ;
- Pour le surplus, aux conditions communales et des instances sollicitées ;
- Sous réserve et sans préjudice du droit des tiers. » ;

Pour les motifs précités ;

DÉCIDE

Article 1er. - **D'OCTROYER** le Permis d'Urbanisme (PU) sollicité par 

Les titulaires du Permis devront :

1. respecter **les conditions suivantes** :

- Respecter les avis de services ;
- Les limites latérales et arrière des espaces jardins seront plantées obligatoirement de haies d'essences indigènes, à raison de 3-4 plants par mètre ; cf. AGW du 20 décembre 2007 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation et l'entretien de haies vives, de vergers et d'alignements d'arbres ; l'ensemble de ces conditions de plantation sera mis en oeuvre dans un délai de 2 ans de la délivrance du permis ;
- L'ensemble des aménagements extérieurs sera réalisé en matériaux perméables à l'eau (empierrement, dalles gazons, dolomies, pavés de béton à joints ouverts, bois ajouré...) ;
- Une installation de panneaux photovoltaïques équivalente à min. 3,5 KwC sera placée en toiture ; elle sera installée et mise en service dès l'occupation de l'habitation ;
- L'habitation sera pourvue obligatoirement d'une citerne d'eau de pluie ; celle-ci sera installée concomitamment aux travaux d'égouttage et de fondation de la construction ; elle doit avoir une contenance minimale de 15.000 litres comprenant un tampon hydraulique d'une capacité minimum de 9.000 litres ; celle-ci sera raccordée au rinçage des toilettes, aux lessives, au nettoyage et à l'arrosage au jardin ;

Le trop-plein des eaux pluviales sera évacué :

o 1° prioritairement via la création d'une zone humide sur le terrain ou dans le sol par infiltration.

o 2° en cas d'impossibilité technique ou de disponibilité insuffisante du terrain, vers le réseau d'égouttage.

- Respecter **les conditions/charges du Fonctionnaire délégué** :

* Les panneaux photovoltaïques prévus aux plans seront installés et mis en service dès l'occupation du bâtiment ;

* La citerne d'eau de pluie prévue au plan sera obligatoirement installée, concomitamment aux travaux d'égouttage et de fondation de la construction. Celle-ci sera raccordée prioritairement au rinçage des toilettes, aux lessives, au nettoyage et à l'arrosage du jardin. Le trop-plein des eaux pluviales sera évacué vers le réseau d'égouttage conformément aux plans ;

* L'aménagement au sol des abords (accès, stationnement avant et terrasse), en ce compris le: fondations, sera réalisé au moyen de revêtements perméables et drainants, en l'occurrence soit pavés ou dalles de pierre naturelle ou de béton à joints ouverts, empierrement ou gravier fin ou dolomie, dalles alvéolées incorporant ces matériaux, dalles gazon, bois ajouré (terrasse) ;

* Prévoir la plantation d'arbres à haute et/ou moyenne tige de minimum deux arbres par 100 m² de jardin, ceux-ci seront d'essence indigène de force min. 12-14 cm de circonférence à 1 m du sol (avec tuteurs et attaches) ; les limites latérales et la limite arrière seront plantées obligatoirement de haies d'essences indigènes, à raison de 3-4 plants par mètre ; - cf. AGW du 20 décembre 2007 relatif à l'octroi de subventions pour la plantation et l'entretien des haies vives, de vergers et d'alignements d'arbres ; l'ensemble de ces conditions de plantation sera mis en oeuvre dans l'année suivant l'occupation de l'habitation ;

* Pour le surplus, aux conditions communales et des instances sollicitées ;

* Sous réserve et sans préjudice du droit des tiers.

2. respecter les impositions du Code civil en matière de travaux à réaliser à limite de propriété ;
3. respecter les prescriptions et obligations stipulées dans l'Arrêté Royal du 21 septembre 1988 et donc la consultation des sociétés d'impétrants par le demandeur et préalablement au démarrage des travaux (eau, gaz, électricité, ...) ;
4. respecter les diverses réglementations en vigueur (sociale, Code de la Route, tachygraphie, ...) ; tel que cela est proposé dans la missive émanant de la ZP Police Locale de Mariemont du 26 mai 2010 et dûment ratifié en séance du Collège communal de MORLANWELZ du 31 mai 2010 pt cc/10/23/113.

Article 2. - De transmettre la présente décision aux Demandeurs, l'Auteur de projet et au Fonctionnaire Délégué (FD).

Article 3. - Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres Lois ou Règlements.

En séance, le 11 mai 2026
PAR LE COLLEGE COMMUNAL :

Le Directeur Général,
Fabrice FRANCO

Le Président,
Jean-Charles DENEUFBOURG

POUR EXTRAIT CONFORME :

Le 12 mai 2026,

Le Directeur Général,
Fabrice FRANCO

Le Bourgmestre,
Jean-Charles DENEUFBOURG