

Comines-Warneton, le 18.02.26

Maître Notaire FEYS
Notaire associé
Rue de Gand, 12
8957 Messines

Agent traitant : Françoise Declercq
Téléphone : 056/56.10.37
Mail : urbanisme@villedecomines-warneton.be

Vos références :
Nos références : CB/2025, indice de classement : 23/02/2026/1

Objet : Demande de renseignements urbanistiques pour un bien situé Rue d'Armentières, 195 E à 7782 Comines-Warneton, cadastré 4e division, section D n°359C4- 359E4- 359G4- 359H4- 359K4- 359M4- 359N4

Informations visées aux articles D. IV.97, D. IV. 99, D.IV.100 et D.IV.105 du Code du Développement Territorial.

Maître,

En réponse à votre lettre réceptionnée en date du 05 décembre dernier relative à la demande reprise sous objet, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que le bien concerné est situé sur le territoire communal où les guides régionaux d'urbanisme suivants s'appliquent :

- Guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments aux parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 415/16 du Guide régional d'urbanisme),
- Guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme).

Nous constatons, suivant le plan fourni, qu'au plan de secteur de Mouscron-Comines approuvé par A.R. du 17.01.1979, le bien en question est repris en zone d'habitat.

Nous vous signalons également qu'un Arrêté Ministériel du 19.03.2002 désigne le territoire de la commune de Comines-Warneton en zone vulnérable aux nitrates. (M.B. : 07.05.2002)

Nous vous informons que le bien en question est visé à la **carte archéologique** (art. D.60 du Code wallon du Patrimoine (CoPat)). Cette carte est l'outil cartographié d'aide à la décision en matière d'information, de prévention et de gestion de lieux de découvertes de biens archéologiques et des sites archéologiques recensés. Elle est consultable sur le site cartographique de la Région Wallonne (WalOn-Map). Vous pouvez également contacter l'Agence Wallonne du Patrimoine pour toute information complémentaire (coordination@awap.be).

Il n'existe aucun permis d'urbanisation ni S.O.L. (Schéma d'Orientation Local) à cet endroit.

Considérant que le bien concerné est situé le long de la route d'Etat N 365 St Eloois-Armentières, vous êtes prié d'avertir le Service Public de Wallonie (S.P.W.) - Mobilité et Infrastructures, Direction des Routes de Mons dont les bureaux se situent rue du Joncquois, 118 à 7000 MONS, préalablement à la vente de celui-ci et cela conformément aux instructions reprises dans la lettre du 09.10.2002 émanant de la Direction des Routes de Mons.

A notre connaissance et vu les renseignements fournis, le bien en question n'a fait l'objet d'aucune infraction constatée par procès-verbal ni d'aucun certificat d'urbanisme délivré endéans les deux ans précédant la présente demande.

Il est à signaler que notre Collège Echevinal a autorisé, en date du 25.01.2010 (9^{ème} objet), à effectuer des travaux qu'il estimait être de « peu d'importance », à savoir : installer un abri de jardin de 40m² sur la parcelle sise à l'arrière de l'appartement. (Nos réf. : urbanisme, dossier dit « de peu d'importance » n°10007)

Bien que ces travaux auraient nécessité l'octroi d'un permis d'urbanisme, aucune démarche ne sera entreprise en vue de contraindre les actuels ou futurs propriétaires à régulariser ces travaux.

Il convient de souligner que sur base des vues aériennes WalOnMap, Il semblerait que des volumes aient été construits à l'arrière du bien entre 2015 et 2018. Nous ne trouvons toutefois aucune trace de demande de permis d'urbanisme pour cela.

Il convient de souligner que, suite notamment aux nombreuses évolutions de la législation en matière d'urbanisme, il est recommandé de vérifier la conformité de l'existant par rapport aux réglementations applicables et le cas échéant d'introduire un permis de régularisation en bonne et due forme pour mettre fin à une situation qui pourrait s'avérer infractionnelle.

Soulignons encore que le maintien de travaux exécutés sans le permis d'urbanisme requis ou en méconnaissance de celui-ci est constitutif d'une infraction, quel que soit l'auteur des faits à l'origine et qu'en l'absence des autorisations requises, aucun permis ne saurait être valablement délivré pour une éventuelle transformation ou une extension future.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement.

La construction n'est pas reprise dans la liste des maisons insalubres.

Il est à noter que, sur base de la banque de données de l'état des sols visée à l'article 14 du décret relatif à l'assainissement des sols pollués, aucune donnée n'existe pour la parcelle concernée.

Selon la cartographie de l'aléa d'inondation du sous-bassin hydrographique de l'Escaut-Lys (partie Lys), approuvée par le Gouvernement wallon en date du 04.03.2021 (MB : 24.03.2021), le bien en question se situe dans une zone où la valeur de l'aléa d'inondation par débordement et ruissellement concentré ne présente pas de risque pour ce bien.

Aucun axe de concentration naturel du ruissellement n'est cartographié ni à moins de 20 mètres ni sur cette parcelle suivant la cartographie LIDAXES.



De l'étude du P.A.S.H. (Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique) adopté par Arrêté du Gouvernement Wallon du 10.11.2005 (M.B. du 02.12.2005) et compte tenu des dispositions des Arrêtés du Gouvernement Wallon du 08.12.1994 et 22.05.2003 portant réglementation sur la collecte des eaux urbaines résiduaires, il appert que le bien est situé dans une zone d'assainissement collectif.

Notre Service voirie se tient à votre disposition pour tout renseignement complémentaire sur la conformité ou non du système d'égouttage de ce bien (056/56.10.51 ou gael.mispelaer@villedecomines-warneton.be).

En ce qui concerne la présence d'une ou de plusieurs servitude(s) d'utilité publique sur terrain privé et afin que les actes notariés puissent être passés sans retard et pour respecter le délai prévu à l'article R.IV.105-1 (30 jours), il ne nous est pas possible de vous fournir les renseignements prévus à l'article D.IV.97, 7° du CoDT relatif à l'équipement de la voirie concernée en matière d'eau, de gaz et d'électricité et autres impétrants. Par conséquent, pour obtenir ces informations, nous vous conseillons vivement de prendre contact auprès des différents impétrants, à savoir :

- pour le gaz et l'électricité : ORES, Avenue Jean Monnet, 2 à 1348 LOUVAIN-LA-NEUVE,
- pour le téléphone et la fibre optique : PROXIMUS, Service Planrequest Rue Marie Henriette, 60 à 5000 NAMUR,
- pour l'eau : S.W.D.E. Digue de Cuesmes à 7000 MONS,
- pour la télécommunication : TELENET, Liersesteenweg, 4 à 2800 MECHELEN,
- pour l'égouttage : IPALLE, Chemin de l'Eau Vive, 1 à 7503 FROYENNES.
- pour les voies hydrauliques : SPW-DGO2, Route des Ecluses, 34 à 7780 COMINES-WARNETON.

Nous attirons votre attention sur le fait que pour tout immeuble commercial ou autre existant, à maintenir, à modifier ou à changer, il convient de respecter les réglementations et législations en vigueur (CoDT, décret sur le permis d'environnement, Arrêté du Gouvernement Wallon relatif au règlement général d'assainissement des eaux urbaines résiduaires du 22.05.2003, Arrêté du Gouvernement Wallon du 04.03.1999 (M.B. du 11.06.1999) et de ses Arrêtés subséquents si une station-service est ou a été en activité, loi sur les implantations commerciales, prévention incendie, etc...).

Remarques :

- Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/ installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est requis pour la plupart des constructions depuis 1962.
- L'attention des propriétaires du bien est attirée sur le fait que la réglementation wallonne actuelle ne nous permet pas de vérifier la conformité des constructions. En cas de doute sur la régularité des bâtiments, même si les travaux ont été réalisés par les propriétaires précédents, il est fortement conseillé aux propriétaires de s'adresser au service urbanisme de la Commune.
- Les renseignements urbanistiques sont délivrés dans la stricte limite des données dont nous disposons. De ce fait, nous ne pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

Nous vous signalons également qu'en vertu d'une délibération de notre Conseil communal du 04.11.2024, toute demande de renseignements urbanistiques est soumise à une redevance de 40€ par parcelle cadastrale pour les demandes introduites avant le 31 décembre 2025 et passent à 70 € par parcelle cadastrale pour les demandes introduites à partir du 1^{er} janvier 2026. Par conséquent, en fin de trimestre, le Service Recette vous enverra une invitation à payer qui tiendra compte du nombre de parcelles pour lesquelles les renseignements urbanistiques ont été demandées au cours du trimestre.



Nous vous prions d'agréer, Maître, l'expression de notre considération distinguée.

POUR ORDRE :

Le Directeur Général,

Cédric VANYSACKER.

La Bourgmestre,

Alice LEEUWERCK.

