

Comines-Warneton, le 11.03.2026

Maître Jean-Marc VANSTAEN
Notaire associé
Rue de Wervicq(COM), 46
7780 Comines

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

Vos références : JMV/CH/2260022
Nos références : CB/2025, indice de classement : 18/03/2026/7

Objet : Demande de renseignements urbanistiques pour un bien situé Rue du Touquet, 172 à 7784 Comines-Warneton, cadastré 4e division, section F n°462C4- 462Z3 appartenant à

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 10 février 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 sur 50 m à partir de la voirie et en zone d'aménagement communal concerté pour le solde.

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 à cet endroit.

De plus, le bien est situé dans le Schéma d'Orientation Local (S.O.L.) « Rue du Bizet » approuvé par A.R. du 16/03/2018, modifié à ce jour.

Le bien est situé le long de la rue du Touquet, Chemin de Grande Communication n° 123 (chemin 21) approuvé par A.R. du 27.04.1937.

A notre connaissance et vu les renseignements fournis, le bien en question n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977, d'aucune infraction constatée par procès-verbal ni d'aucun certificat d'urbanisme délivré endéans les deux ans précédant la présente demande.

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.

Il est à signaler que le bien en question subit le passage du cours d'eau de 2ème catégorie n° 7.8.40 dit « Ruisseau de Rabecques » pour lequel il convient de respecter le Règlement provincial sur les cours d'eau non navigables approuvé par A.R. du 05.08.1970 et modifié par le décret du 04.10.2018 (M.B. du 05.12.2018).

Par conséquent, il est interdit de poser ou de laisser subsister des clôtures en travers ou au milieu du lit du cours d'eau ainsi que de constituer ou de laisser subsister des dépôts de bois, de terre, de fumier ainsi que de tout autre matériau et produit ou d'ériger une construction sur une bande de terre de 6 mètres de largeur mesurée à partir de la crête de la berge du cours d'eau vers l'intérieur des terres afin de permettre le passage des engins nécessaire à l'entretien du cours d'eau.

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 présente un risque faible et très faible pour une partie de ce bien.

Un axe de concentration naturel du ruissellement est cartographié à proximité (moins de 20 mètres) de cette parcelle suivant la cartographie LIDAXES.

De ce fait, en cas de projet, des aménagements pourraient être imposés afin de lutter contre les inondations.

Vous trouverez la situation précise en consultant le lien repris ci-dessous. Une brochure explicative de cette cartographie est également disponible sur le site de la Ville de Comines-Warneton.

Cartographie LIDAXES : <http://geoportail.wallonie.be/walon-map#SHARE=88D578824AB9580CE053D0AFA49D3993>

Nous vous informons que la Circulaire du 23 décembre 2021, relative à la constructibilité en zone inondable impose une analyse hydraulique approfondie et des lignes directrices dans les territoires soumis aux risques d'aléas d'inondation et/ou situés dans un axe de ruissellement concentré (ou à moins de 20 mètres de ces derniers).

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 :

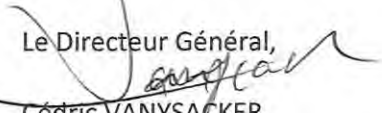
- Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale des constructions/ installations présentes sur ledit bien. La situation des bâtiments sur un plan cadastral ne signifie en aucun cas que les constructions sont régulières au niveau urbanistique. Pour rappel, un permis d'urbanisme est 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 de la décision de notre Conseil Communal du 14.10.2025 (26^e objet), toute demande de renseignements urbanistiques est soumise à une redevance de 70 € par parcelle cadastrale depuis le 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.

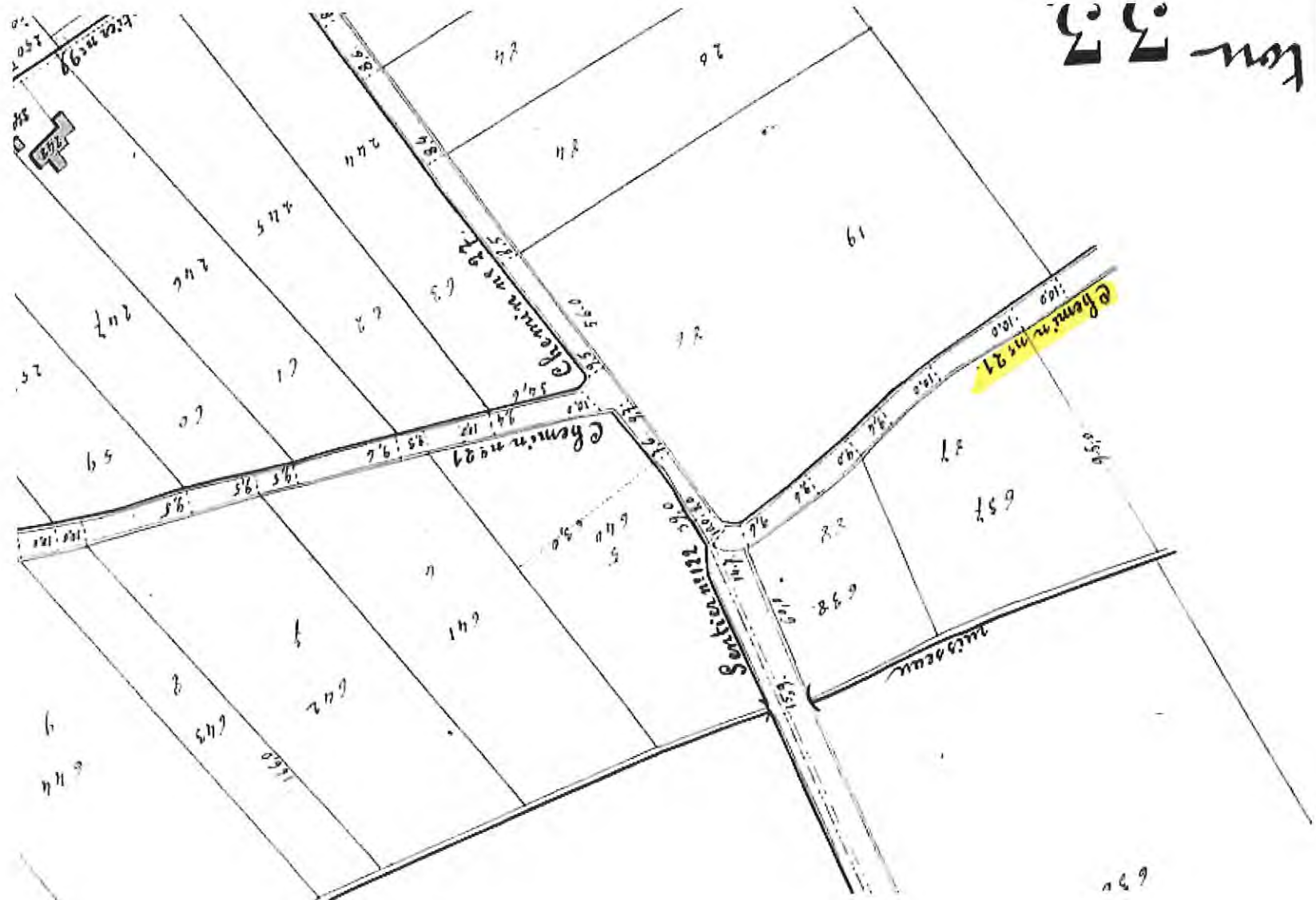


La Bourgmestre,

Alice LEEUWERCK.



kon 33



Commune de ploegsteert

Rue du Touquet.

Extrait certifié conforme à l'atlas des chemins vicinaux.
plans N° 33 et 34, délivré aux fins d'être joint à l'enquête de
"commodo et incommodo", relative au redressement du chemin N° 23.

Ypres, le 12 décembre 1935

L'ingénieur d'arrondissement.

[Signature]

Vu et approuvé par le conseil communal de ploegsteert en
séance du 6 mai 1936

Par ordonnance:
Le Secrétaire

[Signature]



Le Bourgmestre

[Signature]

