

Comines-Warneton, le 20 octobre 2023

Maître Alain MAHIEU
Notaire associé
rue de Tourcoing, 86
7700 Mouscron

Agent traitant : ***
Téléphone : ***
Mail : ***

Vos références : 20-23-0318/003 - **
Nos références : AT/2022, indice de classement : 30.10.2023/4

Objet : Demande de renseignements urbanistiques pour des biens situés Chemin des Loups, à 7784 Comines-Warneton, cadastrés 5^{ème} division, section B n^{os} 620A- 625- 626A- 627A- 658 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 14 septembre dernier relative à la demande reprise sous objet, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que les biens concernés sont situés 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, les biens en question sont repris en zone agricole.

A l'Atlas des chemins vicinaux, le bien cadastré section B n°620a est situé le long de la voirie communale « chemin n°22 » devenu le chemin des Loups d'une largeur variant entre 5m50 et 5m70 à cet endroit. Le bien cadastré section B n°658 est situé le long de la voirie communale « sentier n°108 » (sentier à servitude piétonnière d'une largeur de 1m50) et les biens cadastrés section B n°627a, 626a, 625 en subissent partiellement le passage.

Il est à noter que vu les nombreux changements entre la situation à l'Atlas et la situation actuelle liés notamment aux deux guerres..., il conviendrait de prendre un Géomètre afin de situer avec précision l'emplacement des chemins communaux.

De plus, en date du 05.02.2014, le Parlement Wallon a voté le décret sur la révision et l'actualisation des voiries communales. Ce décret a pour mission de renforcer le maillage des chemins communaux.

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 les biens sont visés à la carte archéologique (art. 13 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 (WalOnMap). 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 ces endroits.

A notre connaissance et vu les renseignements fournis, les biens en question n'ont 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.

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis d'environnement.

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 les parcelles concernées.

Il est à signaler que le bien cadastré section B n°658 se situe dans un périmètre de 100 mètres fait partie d'un site « NATURA 2000 ». (BE 32001 – Vallée de la Lys)

Il est à noter que les biens en question subissent le passage d'un cours d'eau non repris à l'Atlas des cours d'eau non navigables. Par conséquent, depuis le 1er juin 2022, ils sont concernés par l'imposition du ministère de l'Agriculture concernant la création d'une bande de couvert (zone enherbée) d'une largeur de 6m00 à partir de la crête de berge qui ne pourra ni recevoir d'engrais, ni aucun produit phytosanitaire, ni être retournée ou labourée.

<https://geoportail.wallonie.be/walonmap#SHARE=E89F9B638D62057CE053D5AFA49DC7BA>

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), les biens cadastrés section B n°s 627a et 658 sont traversés par un axe de ruissellement concentré modéré.

Un axe de concentration naturel du ruissellement est cartographié sur les biens cadastrés section B n°s 620a, 658 et 627a 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/walonmap#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 aux 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 les biens sont situés dans une zone d'assainissement autonome.

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 : TELETNET, Liersesteenweg, 4 à 2800 MECHELEN,
- pour l'égouttage : IPALLE, Chemin de l'Eau Vive, 1 à 7503 FROYENNES.

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 04.11.2019, toute demande de renseignements urbanistiques est soumise à une redevance de 40€ par parcelle cadastrale. 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 demandés 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.

