

Comines-Warneton, le 13 février 2025

Maître Anthony LELEU
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 : AL/SP/2230069 – mise à jour 2025
Nos références : FD/2025, indice de classement :

Objet : Demande de renseignements urbanistiques pour un bien situé Chemin de la Forge , 1 à 7784 Comines-Warneton, cadastré 2e division, section A n°385D- 386D- 388E 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 agricole et dans le périmètre de réservation d'une infrastructure principale (en l'occurrence la N58). De ce fait, 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.

La parcelle cadastrée A 386 d est enclavée par la parcelle A 385d et ne dispose donc d'aucun accès à une voirie publique.

A l'Atlas des chemins vicinaux, le bien concerné est situé le long du chemin communal n°7 devenu chemin de l'Hirondelle d'une largeur variant entre 5m00 et 10m00 à cet endroit et du chemin communal n°4, devenu chemin de la Forge, d'une largeur variant entre 7m60 et 8m00 à cet endroit.

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 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).

S'agissant d'une chapelle, la parcelle cadastrée A 386 d est reprise comme **Petit Patrimoine Populaire Wallon** au titre de **reposoir fixe** (petites constructions élevées jadis au bord des routes pour le repos et la prière des voyageurs. Eléments bâtis (briques, moellons, ...) destinés aujourd'hui à contenir statue et divers objets de culte). Dans ce cadre, il existe une possibilité de subvention pour l'entretien et la réparation (détails et procédure sur <https://agencewallonedupatrimoine.be/protoger-le-petit-patrimoine-populaire-wallon/>)

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

Le bien en question est situé à proximité de la zone d'activité économique mixte du lieu-dit « Quatre Rois » adopté par Arrêté Ministériel du 04.10.2012.

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

Il est à noter que notre Collège Echevinal a autorisé, en date du 10.01.2005 (8^e objet), Monsieur Freddy ODENT à construire une véranda. (Nos réf. : urbanisme, dossier dit « de peu d'importance » n°7135) Ces travaux datant d'il y a plus de 20 ans, tombent sous le régime des amnisties prévues à l'article D.VII.1 §2/1 et suivants du CoDT et ne sauraient plus être constitutifs d'une infraction urbanistique.

D'autre part, un premier permis d'urbanisme a été délivré en date du 12.06.2006 au nom de Monsieur et Madame SADONES concernant la transformation d'une ancienne ferme en habitation avec dépendances. Un avis de commencement de travaux relatif à ce dossier est parvenu en nos services en date du 14.07.2006. (Nos réf. : dossier urbanisme n°6436)

Un second permis d'urbanisme a été introduit en nos services en date du 17.11.2009 au nom de la S.P.R.L. IMMO MEGAMY, représentée par Monsieur Geoffrey WATERLOT relatif à la transforma-



tion d'une partie d'un immeuble (garage et liaison) en salle de restaurant et de réception et transformation du garage-atelier en chambre d'hôtes. Ce dossier est resté sans suite. (Nos réf. : dossier urbanisme n°6839)

Nous vous signalons également qu'un ordre d'arrêter les travaux rédigé par Monsieur le Bourgmestre a été transmis en date du 02 mai 2012 à Monsieur le Commissaire DAUCHY, Chef de la zone de Police de Comines-Warneton et ayant pour objet l'infraction en matière de bâtisse relative à la transformation d'une partie d'immeuble (garage et maison) en salle de restaurant et de réception et transformation du garage pour des biens situés chemin de la Forge, 1 à 7784 Comines-Warneton (Bas-Warneton).

Un procès-verbal constatant la construction d'une salle de réception attenante à l'ancien corps de ferme et d'une terrasse avec bassin aquatique sans autorisation préalable a été dressé en date du 04.05.2012 (P.N. n°TN66.L3.1240/2212 du 04.05.2012 dossier I-123).

Il est à signaler qu'en date du 07.08.2013, le Service Public de Wallonie (S.P.W.), Direction Générale Opérationnelle n°4 (D.G.O.4), services extérieurs Direction de Hainaut 1, nous a informés que le Procureur du Roi avait classé ce dossier sans suite.

De plus, en date du 09.09.2013, notre Collège Echevinal a décidé :

- de marquer son accord sur la mesure de réparation des actes et travaux infractionnels, soit :
 - a) le versement préalable par le contrevenant du montant de l'amende transactionnelle qui devra être calculée en vertu de l'article 449 du C.W.A.T.U.P.E. ;
 - b) l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme en bonne et due forme pour la régularisation des actes et travaux en infraction et l'obtention dudit permis en conformité aux prescriptions urbanistiques et dispositions réglementaires en la matière ;
- d'inviter la S.P.R.L. MEGAMY, représentée par Monsieur Geoffrey WATERLOT, à envoyer tous les renseignements utiles concernant la situation actuelle des biens précités pour que le service contentieux puisse continuer la procédure de régularisation en cours.

En application du CoDT et sur demande du Fonctionnaire Délégué du mois de juin 2018, notre Collège Echevinal a décidé, en date du 03.07.2018 (15^e objet), de revoir sa précédente décision et de marquer son accord sur les mesures de compensations proposées à savoir :

- le versement préalable, par le contrevenant, d'une amende transactionnelle qui s'élève à 25.000,00 €. En effet, le plafond prévu par l'alinéa 1^{er} de l'article D.VII.19 du CoDT est déjà atteint lors du calcul de l'amende transactionnelle pour la « construction, reconstruction ou extension de bâtiments à usage professionnel » (art. R.VII.19-1, 2^o du CoDT) ;
- l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme en bonne et due forme, visant la régularisation des actes et travaux infractionnels, et l'obtention dudit permis en conformité aux prescriptions urbanistiques et dispositions réglementaires en la matière.

Cette décision a été transmise au Fonctionnaire Délégué en date du 09.07.2018. (Nos réf. : urbanisme, dossier infraction n°123 au nom de la S.P.R.L. MEGAMY. Réf. urbanisme : F0315/54010/BCX4/213/1/PVND).



Un permis d'urbanisme a été introduit au nom de * concernant la régularisation des bâtiments d'extension d'une ancienne ferme après infraction urbanistique (I-213 MEGAMY) et a été déclaré irrecevable en date du 17.06.2019, conformément aux dispositions de l'article D.VII.26 du CoDT fixant les mesures transitoires en cas d'infraction, l'article 159bis du C.W.A.T.U.P. restant applicable. En effet, le P.V. d'infraction ayant été notifié sous C.W.A.T.U.P., aucune demande de permis d'urbanisme ne peut être instruite pour ce bien avant le paiement de l'amende transactionnelle.

La totalité de l'amende infractionnelle a été versée en date du 23.05.2024.

Un permis de régularisation au nom de * concernant la régularisation de travaux réalisés en 2010 ayant fait l'objet d'une infraction urbanistique en 2012 (nos réf. : I-123 MEGAMY (M. Waterlot) - Extension du bâtiment B3 : ancien corps de ferme transformé en établissement Ho.Re.Ca. et salle de réceptions) sur cette parcelle a été octroyé en date du 20.01.2025. (Nos réf. : dossier urbanisme n°8700)

Le paiement de l'amende transactionnelle et l'obtention de ce permis de régularisation entraînent la **clôture du dossier d'infraction.**

Soulignons que le strict respect des conditions d'octroi de ce permis est d'application quel que soit le propriétaire du bien.

Notons encore que, dans l'éventualité où l'activité projetée serait concernée par une (ou plusieurs) des rubriques de la liste des installations et activités classées établie par l'arrêté du Gouvernement wallon du 04.07.2022, un permis d'environnement pourrait s'avérer nécessaire.

D'autre part, un arrêté pris en date du 22 novembre 2017 ordonne la fermeture pour le non-respect des prescriptions de sécurité incendie d'un établissement sis chemin de la Forge n°1 à 7784 Comines-Warneton : « Carré des Sens », cet arrêté a pris effet au 27 novembre 2017 et jusqu'à réception des documents prouvant la mise en conformité. Aucun document n'a été transmis à ce jour.

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

Une déclaration environnementale de classe 3 a été actée par notre Collège Echevinal en date du 16.11.2010 au nom de Monsieur WATERLOT et couvrait le stockage de réservoirs de 1600 litres et 1000 litres de gaz pour une durée de 10 ans. Le cas échéant, il conviendrait donc de renouveler cette autorisation dès que possible. (Nos réf. : environnement, dossier n°2013)

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 est traversé par un axe de ruissellement concentré faible (parcelle A 388 E).

Un axe de concentration naturel du ruissellement est cartographié sur ou à 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 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 le bien est situé dans une zone d'assainissement autonome. (De plus amples renseignements à ce sujet peuvent être obtenus auprès du Service Environnement. ☎ : 056/56.10.45)

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. 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.

