COMINES - WARNETON
VILLE SANS FRONTIÈRES
URBANISME

Comines-Warneton, le 17.02.2026

S.P.W. - Comité d'Acquisition Fédéral
À l'attention de Madame DETROCH Nathalie
Boulevard du Roi Albert II, 33 boite 474
1030 Schaerbeek

Agent traitant : Aline TIMPERMAN
Téléphone : 056/56.10.37
Mail : urbanisme@villedecomines-warneton.be

Vos références : 57097/3 NB
Nos références : AT/2025, indice de classement : 24.02.2026/1

Objet : Demande de renseignements urbanistiques pour un bien situé Rue Sainte-Marie à 7782 Comines-Warneton, cadastré 4ème division (Ploegsteert), section D n°s 321- 323A - 324 appartenant à Mesdames Helena Adba et Isabelle Godtschalck.
Informations visées aux articles D. IV.97, D. IV. 99, D.IV.100 et D.IV.105 du Code du Développement Territorial.

Madame,

En réponse à votre lettre réceptionnée en date du 09 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.

A l'Atlas des chemins vicinaux, le bien concerné est situé le long des voiries communales « chemin n°20 » devenu la rue Sainte-Marie d'une largeur variant entre 7m40 et 9m00 et « chemin n°19 » devenu la rue de l'Oosthove d'une largeur variant entre 7m20 et 8m50.
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 n'est pas visé à la **carte archéologique** (art. D.60 du **Co**de wallon du **Pat**rimoine (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 cet endroit.

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.

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.

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 des axes de ruissellement concentrés de valeurs faibles et modérées.

Un axe de concentration naturel du ruissellement est cartographié sur ce bien 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 le bien est situé 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 : TELENET, 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 règlementation 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 pourrons être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

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

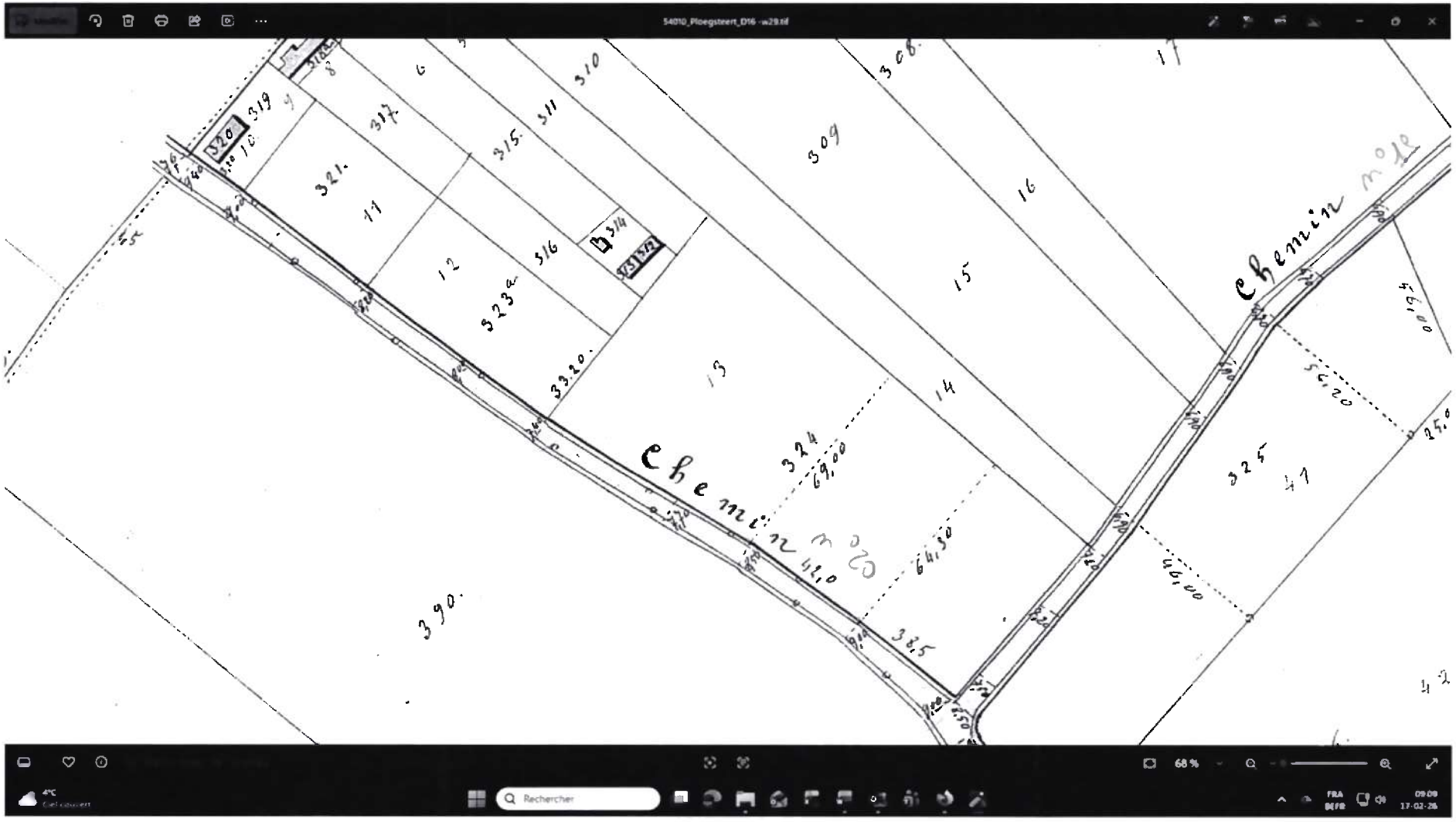
POUR ORDRE :

Le Directeur Général,

Cédric VANYSACKER.

La Bourgmestre,

Alice LEEUWERCK.


54010_Ploegsteert_D16 - w29.tif
Chemin n°20
Chemin n°18
309
308
310
311
315
316
317
319
320
321
323a
324
325
390
385
69,00
64,30
46,00
56,20
56,00
42,0
33,20
68 %
Rechercher
FRA
BEFR
09:09
17-02-26