

## Joke Vandenbroucke | ERA @t Home

---

**Van:** Aline Timperman <aline.timperman@villedecomines-warneton.be>  
**Verzonden:** vrijdag 19 juli 2024 11:52  
**Aan:** Bram Loontjens | ERA @t Home  
**CC:** Service Urbanisme  
**Onderwerp:** RE: info verkoop onroerend goed | Frelinghienweg 69, 7784 Komen-Waasten - vrijblijvend  
**Bijlagen:** AVP.docx

**Opvolgingsvlag:** Opvolgen  
**Vlagstatus:** Met vlag

Bonjour Monsieur Loontjens,

Comme expliqué à votre collègue, il ne nous est pas possible de répondre à cette question officiellement. Seul un certificat d'urbanisme n°2 pourrait vous renseigner officiellement après instruction de la demande.

Il est à signaler que le bien se trouvant en zone agricole, l'instruction du dossier se fera dans notre Service **mais** la décision du permis sera sous avis conforme du Fonctionnaire Délégué de Mons. C'est-à-dire que si le Fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la demande, la commune ne pourra aller à son encontre. Il faut compter un délai de 115 jours à dater de la date de l'accusé de réception du dossier complet pour obtenir une réponse.

Maintenant, les différentes visions de l'aménagement du territoire vont clairement vers une densification de l'habitat dans les villes et de laisser les terrains agricoles aux agriculteurs.

Si les murs de la maison étaient restés en l'état, il aurait été plus facile de vous garantir une issue favorable à votre demande pour démolition et reconstruction sur l'implantation « existante »... mais à l'heure actuelle, il n'y a plus rien et aucune demande de permis de démolition **avec reconstruction** n'a été instruite.

À titre informatif, ci-dessous, vous trouverez un extrait d'un retour de mail de Mons concernant leur position sur la loi du comblement en zone agricole pour un tout autre bien mais dont le raisonnement est valable pour tout bien se trouvant en zone agricole. Cependant, cette loi ne peut s'appliquer dans le cas présent, il n'y a aucune maison de part et d'autre du terrain dans un périmètre de 100 mètres. Il s'agit juste de vous informer sur la vision des services de l'Urbanisme de Mons.

*« Un repérage des différentes couches juridiques et contraintes environnementales qui s'appliquent au bien met en exergue que la parcelle concernée est située en zone non-urbanisable, à savoir la zone agricole. La réalisation d'un projet exclusivement résidentiel, sans lien avec le secteur agricole, s'inscrit dès lors en dérogation à la destination de la zone telle que prévue au plan de secteur.*

*Si l'application du D.IV.9 (comblement) à cet endroit existe toujours tant que les centralités prévues par le nouveau Schéma de Développement du Territoire ne sont pas encore en vigueur, notre politique d'aménagement vise quant à elle à s'inscrire dans l'optimisation spatiale prévue expressément par le Code (tel que modifié au 01-04-2024). Cette optimisation spatiale vise à préserver au maximum les terres et à assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation. Elle comprend notamment la lutte contre l'étalement urbain mais également le renforcement des polarités urbaines qui se destinent à la résidence.*

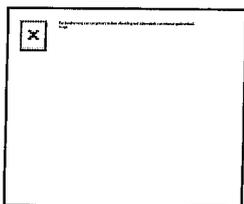
*C'est pourquoi, selon ces principes d'aménagement, nous freinons à présent (depuis un peu moins de deux ans) et en première instance l'urbanisation des surfaces non urbanisables qui ne jouiraient pas d'une situation exceptionnelle par rapport aux principaux noyaux urbanisés et qui permettraient de s'inscrire dans l'optimisation spatiale telle que décrite par le Code.*

*Notre Direction ne pourrait dès lors qu'émettre un avis conforme défavorable pour ce type de demande. Enfin, sachez toujours que toute décision en première instance peut faire l'objet d'un recours auprès du Gouvernement Wallon auprès duquel il vous sera possible d'exposer vos motivations et les raisons qui vous mettent en désaccord avec la décision prise en 1<sup>ère</sup> instance. »*

Par conséquent, vous comprendrez que nous ne pouvons vous garantir une issue favorable et que seule une décision officielle après instruction d'un dossier pourrait vous permettre d'estimer correctement la valeur de ce bien.

Si vous souhaitez, vous pouvez prendre contact avec les bureaux de l'Urbanisme de Mons pour obtenir un avis préalable de leur part. Je vous ai mis le formulaire de demande à leur transmettre. Cette démarche est totalement gratuite et vous permettra « de prendre la température » de la situation.

Cordialement,



**Aline TIMPERMAN**

SERVICE URBANISME

 056 56 10 57

 21, Place Sainte-Anne - 7780 Comines

 [aline.timperman@villedecomines-warneton.be](mailto:aline.timperman@villedecomines-warneton.be)



## **TRANSMISSION d'une demande de renseignements – Avant-projet**

**(Ce document doit absolument accompagner le dossier du projet)**

→ **Attention : pour que votre demande de renseignements soit complète, un extrait du plan cadastral doit être joint au dossier et à la note explicative.**

### **Merci de compléter les renseignements suivants :**

- Objet de la demande (en quelques mots - par exemple : transformation d'une habitation, construction d'une habitation, construction d'un bâtiment industriel....) :
- L'adresse du bien :
- La/Les section(s) et numéro(s) de/de la parcelle(s) cadastrée(s) :
- Les coordonnées du demandeur :
  - o Adresse :
  - o Téléphone :
  - o E-mail :
- Les coordonnées de l'auteur de projet :
  - o Adresse :
  - o Téléphone :
  - o E-mail :

→ **Ces renseignements doivent nous parvenir par voie postale à l'adresse suivante :**

SPW Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie  
Secteur F0313 - A l'attention de Madame PANZA Lydia, Responsable de secteur  
Place du Beguinage, 16  
7000 Mons

**Un mail vous communiquant un avis préalable vous sera envoyé dès analyse de votre demande.**