ADMINISTRATION COMMUNALE
DE TOURNAI
Division Gestion du Territoire
Service Urbanisme

Tournai, le 24. 03. 2025

Monsieur VESSIE Pierre-Daniel
Chaussée de Bruxelles, 10
7500 Tournai

Informations Notariales

Vos références :
Nos références : NOT/2025/418 - LP

Propriétaire : Monsieur et Madame [redacted]
Objet : Application des articles D.IV.99, D.IV.100, D.IV.105 et R.IV.100 du Code du Développement Territorial. Lettre d'information notariale.
Situation : rue Saint-Jean 37 à 7500 Tournai
Référence cadastrale : Tournai, 2ème Division, section C n° 728D

Monsieur,

En réponse à votre demande d'informations relative au bien repris sous objet, nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations en application du Code du Développement Territorial.

Le bien en cause :

- est situé dans le schéma de développement du territoire (SDT) ;
- est repris au plan de secteur de Tournai Leuze Péruwelz approuvé par Arrêté Royal du 24 juillet 1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité et y est affecté en « zone d'habitat dans un périmètre d'intérêt culturel historique ou esthétique » laquelle est régie par l'article D.II.24 et R.II.21-8 du susdit Code ;
- n'est pas situé dans un projet de révision du susdit plan de secteur ;
- est situé dans le périmètre d'un Schéma d'Orientation Local (SOL) (UP 103) approuvé par Arrêté Royal le 16/02/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- est situé dans le projet de Schéma de Développement Communal (SDC) adopté définitivement par le Conseil Communal du 17 novembre 2017 avec sur la carte de structure spatiale une affectation de « zone du centre historique dans un périmètre d'intérêt culturel historique et esthétique » ;
- est situé sur le territoire communal où un guide régional d'urbanisme s'applique :
  - guide régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou 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) ;

Agent traitant : Ludwig Planchon Email : ludwig.planchon@tournai.be Tél. : +32 (0)69/33.23.01
Cheffe de Service : Aurélie MATHIEU
Cheffe de la Division Gestion du Territoire : Nabila CHARARA

Rue Saint-Martin, 52 ▪ B-7500 Tournai
Tél. : +32 (0)69 / 33 22 11
TOURNAI.be
Toute la correspondance est à adresser à Madame la Bourgmestre

Wallonie picarde
EUROMÉTROPOLE EUROMETROPOOL LILLE • KORTRIJK • TOURNAI

- guide régional d'urbanisme relatif aux enseignes et aux dispositifs de publicité (art. 435 à 441 du Guide régional d'urbanisme) ;

- est situé sur la partie du territoire communal où est applicable le règlement régional d'urbanisme des Centres Anciens Protégés en matière d'urbanisme tel que défini aux articles 393 à 403 du Guide Régional d'Urbanisme (GRU) (ce bien est donc soumis à des normes d'urbanisme traitant de l'esthétique des immeubles, du maintien des zones de cours et jardins, de l'alignement à maintenir. Lors d'éventuelles transformations, une reconstitution des trumeaux enlevés ou dénaturés pourra être imposée, et cela aussi bien au rez de chaussée qu'à l'étage ;

- n'est pas situé dans un site à réaménager au sens de l'article D.V.1 du Code (site d'activité économique désaffecté);

- n'est pas situé dans un périmètre de réhabilitation paysagère en environnementale au sens de l'article D.V.7 ;

- n'est pas situé dans un périmètre de remembrement urbain au sens de l'article D.V.9 du Code ;

- n'est pas situé dans un périmètre de revitalisation urbaine au sens de l'article D.V.13 dudit Code ;

- n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbaine au sens de l'article D.V.14 dudit Code ;

- n'est pas situé dans le périmètre tel que visé par l'article D.IV.57 (à savoir par Arrêté du Gouvernement Wallon) ;

- est repris dans une zone de contrainte karstique considérée comme *faible* sur la carte géologique établie en janvier 2004 par la Faculté Polytechnique de Mons (FPMs) à la demande de la Région Wallonne ;

- le Gouvernement Wallon a approuvé une cartographie pour les sous bassins hydrographiques de la Wallonie des aléas d'inondation par débordement « naturel » de cours d'eau ou par ruissellement « naturel » des eaux de pluie (axes d'écoulement préférentiel) : pour le susdit bien, il y a été défini une valeur d'aléa *très faible* d'inondation **par débordement** du cours d'eau ;

- n'est pas à notre connaissance soumis au droit de préemption à savoir que le Gouvernement n'a pas dressé d'inventaire comme dit à l'article D.IV.17 dudit Code ;

- n'est pas repris dans les limites d'un plan d'expropriation approuvé par Arrêté ;

- n'a pas fait l'objet d'un classement comme site, site archéologique, monument, ensemble architectural, au sens du code wallon du patrimoine entré en vigueur le 1er juin 2019 ;

- n'est pas inclus dans une zone de protection au sens du Code du Patrimoine entré en vigueur le 1 juin 2019 ;

- est visé par la carte archéologique au sens du code wallon du patrimoine entré en vigueur le 1er juin 2019 ;

- est répertorié et pastillé à l'inventaire régional du patrimoine (IPIC) au sens du code wallon du patrimoine entré en vigueur le 1er juin 2019, à savoir :

« Maison dédoublée représentative du type tournaisien de la première moitié du 18e siècle. Coiffée d'une toiture en bâtière de tuiles à coyau, volume en briques et pierre calcaire de deux niveaux en double corps à l'origine. Sur soubassement en pierre appareillée, façade structurée par le rythme serré des baies en matériaux alternés et par les bandeaux peu saillants à l'extrados droit des arcs et au niveau des seuils, refaits au rez-de-chaussée. Corniche renouvelée sous la bâtière de tuiles avec lucarne à croupe. Châssis anciens encore en place. » ;

Agent traitant : Ludwig Planchon Email : ludwig.planchon@tournai.be Tél. : +32 (0)69/33.23.01
Cheffe de Service : Aurélie MATHIEU
Cheffe de la Division Gestion du Territoire : Nabila CHARARA

- est situé aux termes du PASH (cfr. http://www.spge.be) approuvé par Arrêté du Gouvernement Wallon du 10 novembre 2005, modifié depuis en zone d'assainissement collectif, égout existant ;

- n'est pas situé dans le périmètre d'un permis d'urbanisation ;

- n'a pas fait l'objet d'un certificat d'urbanisme de moins de deux ans ;

- n'a pas fait l'objet d'un permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977 ;

En ce qui concerne l'accès du bien à une voirie suffisamment équipée en eau, électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante : ces renseignements ne seront fournis qu'après consultation des impétrants et des services « Voirie » sur base d'un dossier de certificat d'urbanisme n° 2 ;

- est soumis aux dispositions du plan d'alignement du susdit Schéma d'Orientation Local et du susdit règlement des Centres Anciens ;

- n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

- n'a pas fait l'objet d'un Arrêté le déclarant inhabitable ;

En ce qui concerne l'article D.IV.97-8° - Inscription des biens dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols), il y a lieu de constater que le bien n'est pas teinté ;

Il est à noter que la cartographie de l'état des sols est mise à jour de façon continue et que l'information ci-dessus a été vérifiée le jour de la rédaction de ce courrier, en date du **19 mars 2025**.

REMARQUES :

En vertu de l'article R.IV.105-1 du Code du développement territorial, les Communes sont tenues de fournir uniquement les renseignements visés à l'article D.IV.97, 7° dudit code.

Le présent avis ne donne aucune garantie quant à l'existence légale de 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.

La réglementation wallonne prévoit un délai de péremption pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1 §2 du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique (permis), peu importe le changement de propriétaire.

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.

Agent traitant : Ludwig Planchon Email : ludwig.planchon@tournai.be Tél. : +32 (0)69/33.23.01
Cheffe de Service : Aurélie MATHIEU
Cheffe de la Division Gestion du Territoire : Nabila CHARARA

Rue Saint-Martin, 52 ▪ B-7500 Tournai
Tél. : +32 (0)69 / 33 22 11
TOURNAI.be
Toute la correspondance est à adresser à Madame la Bourgmestre

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 nous est impossible 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 et d'électricité. Nous vous invitons à prendre contact avec les Intercommunales concernées.

D'ores et déjà, nous vous signalons que l'Administration Communale a introduit un dossier d'adhésion au Parc Naturel des Plaines de l'Escaut.

Nous vous rappelons les dispositions de l'article D.IV.100 au terme duquel l'obligation de mention des informations incombe au titulaire du droit cédé, à son mandataire ou à l'officier instrumentant.

Nous vous invitons à vous acquitter du paiement de la redevance communale selon état de recouvrement ci joint en étant attentif à mentionner les références.

Demeurant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

Le Directeur général,
Par délégation,
La Cheffe de bureau technique du service Urbanisme

Aurélie MATHIEU

La Bourgmestre

Marie Christine MARGHEM

Agent traitant : Ludwig Planchon Email : ludwig.planchon@tournai.be Tél. : +32 (0)69/33.23.01
Cheffe de Service : Aurélie MATHIEU
Cheffe de la Division Gestion du Territoire : Nabila CHARARA

Rue Saint-Martin, 52 ▪ B-7500 Tournai
Tél. : +32 (0)69 / 33 22 11
TOURNAI.be
Toute la correspondance est à adresser à Madame la Bourgmestre

TOURNAI
Wallonie picarde
EUROMÉTROPOLE EUROMETROPOOL LILLE • KORTRIJK • TOURNAI