

Tournai, le 20 OCT. 2025

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

Informations Notariales

Vos références :

Nos références : NOT/2025/1649 - 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 des Croisiers 7, +26 à 7500 Tournai

Référence cadastrale : Tournai, 2ème Division, section C n° 657G, n° 619H

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 située dans un périmètre d'intérêt culturel, historique et 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 ;
- n'est pas situé dans le périmètre d'un Schéma d'Orientation Local (SOL) ;
- est situé dans le projet de Schéma de Développement communal (SDC) adopté définitivement par le Conseil Communal du 27 novembre 2017 avec sur la carte de structure spatiale une affectation de « zone du centre historique située 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



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.VI.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 1^{er} juin 2019 ;
- n'est pas répertorié à l'inventaire régional du patrimoine (IPIC) au sens du code wallon du patrimoine entré en vigueur le 1er juin 2019 ;
- 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 ;

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



EUROMÉTROPOLE
EUROMETROPOOL
LILLE - KORTRIJK - TOURNAI

- 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 règlement des Centres Anciens ;
- n'est pas repris dans le plan relatif à l'habitat permanent ;

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 **10 octobre 2025**.

Il nous paraît important d'attirer votre attention sur la portée limitée des informations en matière infractionnelle.

Toutes les infractions d'urbanisme ne sont pas connues par l'Administration. Cette dernière informe le demandeur :

- des infractions **ayant fait l'objet d'un avertissement ou d'un procès-verbal** d'infraction au Code du développement territorial : De nombreuses infractions existent sans pour autant avoir été constatées. Le défaut de dossier infractionnel ne garantit pas la régularité d'un bien.
- dressé par **les agents constatateurs communaux**. Les agents constatateurs communaux ne sont pas les seuls verbalisants en la matière (SPW, Police locale, Police fédérale...). Les procès-verbaux d'autres verbalisants ne sont pas communiqués à la commune.
- les informations délivrées ne comprennent que la mention des infractions **au Code du développement territorial** et non celles visées par d'autres législations telles que le code de l'environnement, l'article 135 de la nouvelle Loi Communale, le règlement communal en matière de prévention incendie, la Loi sur les sanctions administratives communales...
- rappelons également, si cela est nécessaire, que ce n'est pas parce qu'un permis a été délivré, que la situation factuelle est conforme au permis. Seul le propriétaire peut réaliser la comparaison de la situation factuelle et de la situation autorisée via un permis.

Nous insistons en conséquence sur la responsabilité du vendeur qui seul :

- a connaissance de l'état du bien tel qu'il l'a acquis ;
- a connaissance des travaux qu'il a réalisés sur le bien depuis son acquisition ;
- possède les actes d'ordre privé tels que : actes notariés, baux et autres documents administratifs sur le bien ;
- s'est vu notifié l'existence d'infractions ou toutes autres mesures portant sur son bien ;
- (...)

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.

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



EUROMÉTROPOLE
EUROMETROPOOL
LILLE - KORTRIJK - TOURNAI

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 pourrions être tenus pour responsable de l'absence ou du caractère incomplet de toute information dont nous n'avons pas la gestion directe.

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

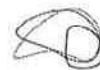
Cheffe de la Division Gestion du Territoire : Nabila CHARARA

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



EUROMETROPOLE
EUROMETROPOOL
LILLE • KORTRIJK • TOURNAI