



Wallonie

PAYE

17 NOV. 2025

CERTIFICAT D'URBANISME n°1

Notaire CARLIER Etienne
Boulevard Léopold III(PER), 4
7600 Péruwelz

Péruwelz, le 10/11/2025

Vos réf. :
Nos réf. : JS/LD/CU1/487/2025/25-5 24 223
E-Courrier : E17969

Maître,

En réponse à votre demande de renseignements réceptionnée en date du 31/10/2025 relative au(x) bien(s) sis Chemin de Wiers , 24 à 7600 Péruwelz- Rue de la Chassaudrie à 7600 Péruwelz - Rue du Berceau à 7600 Péruwelz , cadastré 1e division, section A numéro 344A, 345W, 346Z, 779Z - 1e division, section D numéro 785M, 785V

Nous avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial :

Les biens sont situés en :

- zone d'habitat (1A0779/00Z000) au Plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz;
- zone d'habitat à caractère rural (1A0345/00W000) (1A0346/00Z000) au Plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz;
- en partie en zone d'habitat à caractère rural et en partie en zone agricole (1A0344/00A000) au Plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz;

- en partie en zone d'habitat et en partie en zone de services publics et d'équipements communautaires (1D0785/00M000) (1D0785/00V000) au Plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz;

Les biens (1A0345/00W000) (1A0346/00Z000) (1A0344/00A000) sont situés en zone d'assainissement autonome au Plan d'Assainissement par Sous-Bassins Hydrographiques Escaut-Lys;

Les biens (1A0779/00Z000) (1D0785/00M000) (1D0785/00V000) sont situés en zone d'assainissement collectif au Plan d'Assainissement par Sous-Bassins Hydrographiques Escaut-Lys;

Les biens n'ont pas fait l'objet d'un permis de lotir ou d'urbanisation.

Les biens ne sont, à notre connaissance, pas repris dans un plan ou projet d'expropriation

Les biens sont situés :

- en partie en zone d'habitat à densité moyenne + (20-30 logts/ha) et en partie en zone agricole (1A0345/00W000) (1A0346/00Z000) (1A0344/00A000) ;
- en zone d'habitat à densité forte + (30-50 logts/ha) (1A0779/00Z000) ;
- en partie en zone d'habitat à densité forte + (30-50 logts/ha) et en partie en zone de services publics et d'équipements communautaires (1D0785/00M000) (1D0785/00V000) au schéma de développement communal approuvé par le Conseil communal du 27 avril 2016 et entré en vigueur le 1^{er} mai 2016. Cependant, le Schéma de Développement du Territoire est entré en vigueur en août 2024 et sera pleinement d'application en 2030. Il y a dès lors lieu de prendre en considération la nécessité d'amorcer un virage progressif dans la politique de l'aménagement foncier communal pour tendre progressivement vers les objectifs exprimés par le SDT - Schéma de Développement du Territoire - qui visent expressément à lutter contre l'étalement urbain et la densification des espaces excentrés (hors centralité). De ce fait, pour toute nouvelle construction, seul un certificat d'urbanisme n°2 ou un permis d'urbanisme pourra vous assurer la constructibilité effective et précise d'un bien.

Les biens bénéficient d'un accès à une voirie pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux. Concernant l'équipement proprement dit des parcelles, il y a lieu de contrôler sur terrain les positions exactes de chaque impétrant : la ville ne peut être tenue responsable en cas de surcoût lié à des raccordements ou des extensions de réseau.

Les biens

- ne sont pas situés dans un des périmètres de site à réaménager ;
- ne sont pas situés dans un des périmètres de remembrement urbain ;
- ne sont pas situés dans un périmètre de revitalisation urbaine ;
- sont situés (1D0785/00M000) (1D0785/00V000) dans un **périmètre de rénovation urbaine** : Le coeur de Ville se rénove
- ne sont pas inscrit sur la liste de sauvegarde visée à l'article 193 du Code wallon du patrimoine;
- ne sont pas classé en application de l'article 196 du même Code ;
- ne sont pas situés dans une zone de protection visée à l'article 209 du même Code ;
- sont situés (1D0785/00M000) (1D0785/00V000) dans une zone figurant sur la **carte du zonage archéologique** (non officielle à ce jour) ;
- ne sont pas situés dans un site Natura 2000 ;
- sont situés (1A0779/00Z000) (1A0345/00W000) (1A0346/00Z000) (1A0344/00A000) dans une zone d'aléa moyen par ruissellement en voirie au vu de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau" ;

- sont situés dans une **Zone de Contrainte faible du Tournaisis** au sens de l'article D.IV.57, 3°. **Si vous souhaitez des précisions sur les potentiels impacts, nous vous conseillons de prendre contact directement avec les services compétents ;**
- sont soumis à l'application du Guide Régional d'Urbanisme relatif au enseignes et dispositif de publicité, à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou partie de bâtiments ouvert au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite ;
- sont situés le long d'une voirie communale ;
- seront concernés par l'application du guide communal d'urbanisme approuvé par le Conseil Communal du 26 mars 2024.
- ne sont pas situés dans le périmètre de la Wateringue
- sont traversés **(1A0345/00W000) (1A0346/00Z000) (1A0344/00A000)** par le sentier n°71,

Les données relatives aux biens ne sont pas inscrites dans la banque de données au sens de l'article 10 du décret du 5 décembre 2008 relatif à la gestion des sols;

Les biens se situent sur le territoire du Parc Naturel des Plaines de L'Escaut.

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis de bâtir ou d'urbanisme délivré après le 1er janvier 1977. Toutes transformations ou constructions réalisées après cette date n'ont donc, à notre connaissance, pas fait l'objet d'autorisation. Concernant la parcelle Chemin de Wiers 24 **(1A0779/00Z000)** il y aura lieu de vérifier que les constructions répondent aux conditions de dispense ou le cas échéant, de régulariser la situation.

Il n'existe plus de bâtiment sur les parcelles sises rue de la Chassaudrie **(1A0345/00W000) (1A0346/00Z000) (1A0344/00A000)**.

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun permis unique.

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucune déclaration environnementale

Les biens en cause n'ont fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme n°2 datant de moins de deux ans.

Informations complémentaires

- Les biens ne sont pas situés dans une zone de prise d'eau, de prévention ou de surveillance de la société SWDE.
- Les biens ne sont pas situés à proximité des installations de gaz de la société FLUXYS.
- Les biens ne sont pas traversés, longés par un cours d'eau repris à l'atlas des cours d'eau
- Aucune ordonnance d'insalubrité n'a été dressée.
- Ni arbre ni haie remarquable répertoriés.
- Péruwelz étant une commune préemptable, nous vous invitons à toujours contacter la Région dans ce cadre : <https://agriculture.wallonie.be/home/ruralite-et-foncier/foncier/amenagement-foncier/droit-de-preemption.html>

Remarques

- Pour rappel, pour toute demande de division de parcelle, celle-ci doit faire l'objet d'un courrier séparé dans lequel la destination souhaitée des lots doit être indiqués.**
- les biens pourraient être grevé d'emprise en sous-sol ou de servitude de ce type, il y a lieu de s'adresser aux sociétés gestionnaires (SWDE, ORES,...).
- Nous attirons votre attention sur le fait qu'il pourrait rester, concernant le bien à vendre, des taxes communales restant dues. Nous vous invitons, dès lors, à suivre la procédure décrite à l'article 35 du Code du recouvrement amiable et forcé des créances fiscales et non fiscales**

(anciennement article 433 CIR 92) rendu applicable aux communes par l'article L3321-12 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation.

• *Le présent CUI ne contient des réponses qu'aux questions auxquelles la Ville de Péruwelz est légalement tenue de répondre. Pour les questions sortant de ce cadre, la Ville de Péruwelz pourrait ne pas apporter de réponse. Cette absence de réponse ne peut être reconnue/interprétée comme une réponse positive tacite de la Ville de Péruwelz.*

Par délibération du Conseil communal du 18/09/2025, la Ville de Péruwelz a instauré une redevance sur la délivrance de documents administratifs et particulièrement une redevance de 20 euros par parcelle cadastrale pour la délivrance de renseignements urbanistiques et une autre redevance de 35 euros par certificat urbanistique délivré. Nous vous invitons donc à verser 155,00 euros sur le compte BE33 0910 1792 7346 de l'administration communale – Service Cadre de Vie (en rappelant la référence susvisée commençant par JS/LD/...).

Ce versement doit être établi dans les 30 jours à dater de la présente, soit au plus tard le 10/12/2025

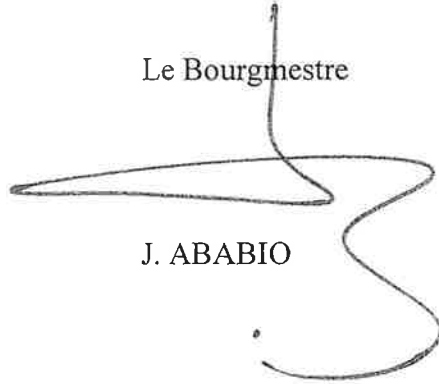
Nous vous prions de croire, Maître, à l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

La Directrice Générale

A. MOUTON

Le Bourgmestre

J. ABABIO



Ville de Péruwelz
Rue Albert Ier. 35 - B7600 Péruwelz
Tél. : 069/25 35 00
administration@peruvelz.be

Responsable du département : J. SCHIRVEL
Agents traitants : V. BAUSIERS, F. PROVOST, F. LEFEBVRE
Tél. : 069/89 52 00
E-mail : urbanisme@peruvelz.be


Wallonie
picarde


acteur de
l'eurométropole
lille Kortrijk Tournai