

Frasnes-lez-Buissenal, le 04 JUIN 2026

Agent traitant:

Vanessa Verstraete
069/87.16.46
urbanisme@frasnes-lez-anvaing.be

Monsieur Tanguy LOIX
Rue Léon Desmottes, 35
7911 Frasnes-lez-Buissenal

Nos réf. : 154/2026

Vos réf. : MLR/DR A 7879

Objet : Informations Notariales

Articles D.IV.99, D.IV.100 et D.IV.105 du Code du Développement Territorial

Maître,

En réponse à votre demande d'information réceptionnée en date du 8 mai 2026 relative à un bien sis à 7911 Buissenal, cadastré 3e division, section B n°122F et un bien sis à 7912 Dergneau, cadastré 13e division, section B n°159K, appartenant à _____ s'avons l'honneur de vous adresser ci-après les informations visées à l'article D.IV.99 du Code du Développement Territorial :

Concernant le bien sis à 7911 Buissenal, cadastré 3e division, section B n°122F :

Le bien en cause :

- est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz, adopté par Arrêté royal du 24/07/1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- est localisé dans une zone figurant sur la carte du zonage archéologique ou dans un site repris à l'inventaire des sites archéologiques visés à l'article 233 du Code wallon du patrimoine;
- est situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de l'Escaut-Lys qui reprend celui-ci en zone d'assainissement autonome ;
- est bordé, en extérieur, par le sentier communal n°74 tel que repris à l'Atlas des voiries vicinales de 1841 (cfr annexes 1 et 2) ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisation (permis de lotir) ni permis d'urbanisme (permis de bâtir) délivré après le 1^{er} janvier 1977 ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun certificat d'urbanisme délivré endéans les deux ans de la présente demande ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement de classe 1, 2 ou 3 ;



Concernant le bien sis à 7912 Dergneau, cadastré 13e division, section B n°159K :

Le bien en cause :

- est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Tournai-Leuze-Péruwelz, adopté par Arrêté royal du 24/07/1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité ;
- est situé dans le périmètre du Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de l'Escaut-Lys qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif ;

Le bien en cause a fait l'objet d'un permis d'urbanisation (permis de lotir) délivré avant le 1^{er} janvier 1977 :

- délivré à ARNOULD – DETANDT – LEFEBVRE, en date du 12/01/1963 portant sur la création de 4 lots ;

Le bien en cause a fait l'objet d'un permis d'urbanisme (permis de bâtir) délivré avant le 1^{er} janvier 1977 :

- délivré à Jean TRUC, en date du 4/03/1964 portant sur la construction d'une habitation ;

Le bien en cause a fait l'objet d'un permis d'urbanisme (permis de bâtir) délivré après le 1^{er} janvier 1977 :

- délivré en date du 21/06/2021 pour la mise en peinture de l'ensemble des façades (modification de l'aspect architectural) ;

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun avertissement préalable conformément à l'article D.IV.4 du Code pour des actes et travaux ;

Toutefois, il a été constaté, au vu des cartes et documents en notre possession, la construction d'une extension d'habitation n'ayant fait l'objet d'aucune autorisation (cfr annexe 3). La situation urbanistique du bien est donc considérée comme irrégulière.

Le bien en cause n'a fait l'objet d'aucun permis d'environnement de classe 1, 2 ou 3.

Le Directeur général f.f.,


Mme Valérie Maes.



Le Bourgmestre,


M. Jacques Dupire.



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, dudit code.

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'absence de constat d'infraction(s) urbanistique(s) dans un procès-verbal n'exclut pas l'existence d'éventuelles infractions urbanistiques. Il vous appartient d'interroger les cédants pour obtenir une information précise à ce sujet. De plus, 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.

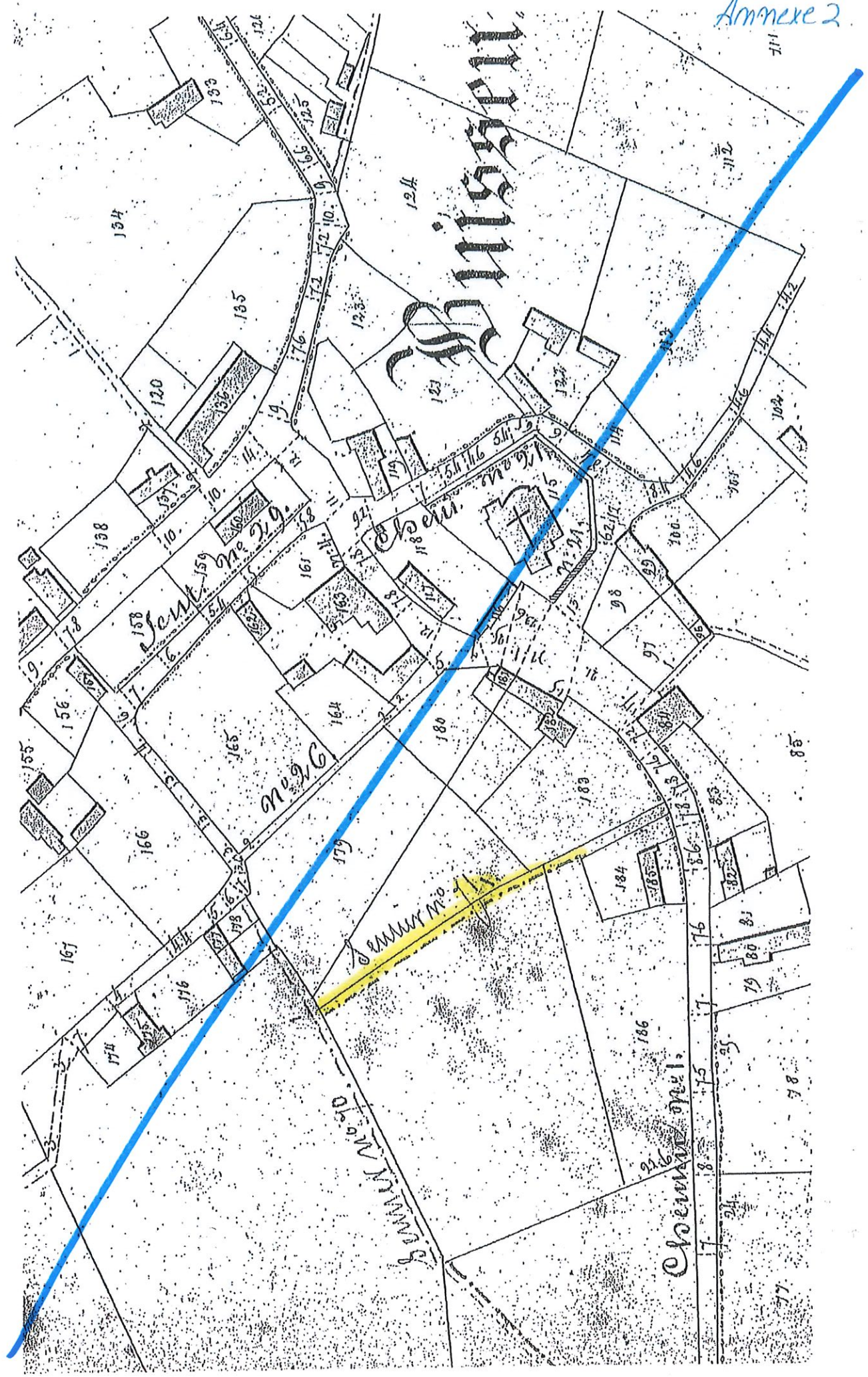
La réglementation wallonne prévoit que les actes et travaux réalisés ou érigés avant le 1er mars 1998 sont irréfragablement présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, pour certaines infractions très limitées en vertu de l'article D.VII.1er bis du CoDT. Si le bien a été acheté avec une infraction urbanistique, cette dernière ne sera retirée (si elle est jugée régularisable) que via une procédure d'autorisation urbanistique, 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 et l'aménagement de la voirie. Nous vous invitons à prendre contact avec les sociétés impétrantes pour de plus amples informations.

S'agissant de votre demande d'informations quant à l'existence d'un certificat de performance énergétique relatif aux biens pré-décrits, nous ne sommes pas en mesure de vous répondre. En effet, aucune banque de données n'est accessible aux Communes quant à la certification en matière de performance énergétique des bâtiments existants. Nous vous invitons dès lors à interroger les propriétaires des biens concernés auxquels il incombe de faire certifier leurs bâtiments.





Evolution dans le temps :

