



Maître DE VOS Charlotte  
Rue de Tournai, 24  
7900 Leuze-en-Hainaut

## Informations Notariales

**Vos références :**

**Nos références :** Bur. 5 - NOT/2024/1952 - LP

**Propriétaire :**

**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 :** avenue Van Cutsem 3/5 à 7500 Tournai

**Référence cadastrale :** Tournai, 2ème Division, section A n° 281F48

Maître,

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 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 ;
- 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 situé dans un périmètre culturel ;
- 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

Agent traitant : Ludwig Planchon • Employé-d-administration

Tél. : +32 (0)69/33.23.01

Email : ludwig.planchon@tournai.be

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 au Bourgmestre



EUROMÉTROPOLE  
EUROMETROPOOL  
LILLE - KORTRIJK - TOURNAI

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) ;

○ 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 *modérée* sur la carte géologique établie en janvier 2004 par la Faculté Polytechnique de Mons (FPMs) à la demande de la Région Wallonne ;
- 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 ;
- a fait l'objet d'un arrêté de classement en date du 20/06/1991, le classant comme Monument pour « **Jardin d'hiver (intérieur, portes et toitures)** » ;
- 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<sup>er</sup> juin 2019 ;
- est répertorié à l'inventaire régional du patrimoine (IPIC) au sens du code wallon du patrimoine entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2019, comme « monument », à savoir :

*« A l'angle de la place Crombez et de l'avenue Van Cutsem, ancien hôtel particulier construit au début du 20e siècle, dans le style éclectique. Sur un soubassement en pierre calcaire ajouré de grandes fenêtres de caves, couverte d'un enduit décoratif peint, la façade élève sur trois niveaux dégressifs deux travées du côté de la place Crombez et quatre vers avenue Van Cutsem, sous une toiture brisée ponctuée de lucarne à fronton courbe et d'œil de bœuf en zinc. La façade est structurée par les bandeaux de pierre qui soulignent les niveaux et relie les appuis des baies rectangulaires. Un bel oriel surmonté d'un balcon anime la façade côté place Crombez. Vers l'avenue Van Cutsem,*

Agent traitant : Ludwig Planchon • Employé-d-administration

Tél. : +32 (0)69/33.23.01

Email : ludwig.planchon@tournai.be

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 au Bourgmestre



EUROMÉTROPOLE  
EUROMETROPOOL  
LILLE - KORTRIJK - TOURNAI

balustre aux allèges, bandeau de pierre et pilastres structurent les travées. Dans le prolongement de la façade, un jardin d'hivers occupe l'espace entre le corps de logis et les anciennes écuries aménagées en garages surmontés d'appartements. Les façades à rue sont dans le même esprit en parfaite harmonie avec la maison. Le jardin d'hiver s'ouvre sur la rue par une double porte de fer forgé ménagée dans une façade aveugle terminée par un entablement à balustres et encorbellement sous la toiture bombée en zinc qui enserme une verrière. A l'intérieur du jardin d'hiver, les murs sont couverts d'un enduit imitant des blocs réguliers jaunes à joints blancs. Ils sont rehaussés à plusieurs endroits de décors moulurés (pilastres, guirlandes, médaillons ; rosaces). L'ensemble est surmonté d'une coque de bois couverte d'un décor de stuc blanc. Au centre du plafond plat, un lanterneau se compose de deux coupoles vitrées identiques. Ces coupoles de verres présentent des décors principalement de motifs géométriques et de deux médaillons se faisant face à face deux à deux ; deux hommes casqués dans le style empereurs et deux femmes dans le style des impératrices romaines). L'ensemble des coupoles est protégé par une solide verrière et une coque de bois couverte de zinc. Un très bel et rare ancien ascenseur équipe encore la maison. La machinerie encore complète ne fonctionne plus. » ;

- 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 ;
- a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré par le Collège Communal du :
  - 14/08/1985 (dossier n° 74.742), à \_\_\_\_\_ en vue d'aménager l'immeuble ;
  - 04/09/1989 (dossier n° 76.264), à Mr \_\_\_\_\_, pour les châssis ;
  - 13/07/2001 (dossier n° PU01/02/337), à \_\_\_\_\_, en vue de renouveler les menuiseries ;

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 ;
- n'a pas fait l'objet d'un Arrêté le déclarant inhabitable ;
- **le bien est en infraction (dossier INSP/2024/161), pour création de deux logements sous combles sans l'obtention préalable d'un permis. Il résulte de la visite que les deux studios dans les combles sont en infraction tant du point de vue de l'urbanisme que du permis de location. D'après les constatations réalisées, la situation n'est pas régularisable. Il faudrait soit revenir à des combles, soit solliciter un permis d'urbanisme pour l'aménagement d'un seul logement ;**

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 **9 décembre 2024**.

Agent traitant : Ludwig Planchon ▪ Employé-d-administration  
Tél. : +32 (0)69/33.23.01  
Email : ludwig.planchon@tournai.be  
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 au Bourgmestre



EUROMETROPOLE  
EURMETROPOOL  
LILLE • KORTRIJK • TOURNAI

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 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, Maître, nos salutations distinguées.

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

La Bourgmestre,  
Par délégation,  
L'Échevin de l'Urbanisme  
Benjamin BROTCORNE

Agent traitant : Ludwig Planchon • Employé-d-administration  
Tél. : +32 (0)69/33.23.01  
Email : ludwig.planchon@tournai.be  
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 au Bourgmestre



EUROMÉTROPOLE  
EUROMETROPOOL  
LILLE • KORTRIJK • TOURNAI