



Cabinet d'André ANTOINE, Vice-Président du Gouvernement wallon,  
Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial

# Les infractions et sanctions en matière d'Urbanisme

*Décret du 24 mai 2007*

Maison de l'Urbanité – 20 décembre 2007

# Plan de l'exposé

- I. Les constats
- II. Une réforme aux multiples facettes
- III. Quelques cas pratiques
- IV. Conclusions

# I. Les constats

## A. Les infractions urbanistiques

Les plus courantes :

- Construire sans permis (d'urbanisme ou de lotir) ou sans déclaration (urbanistique ou « réseaux »)
- Construire sans respecter le permis
- Maintenir des travaux exécutés sans permis
- Non respect des dispositions relatives à l'affichage

→ Comportements érigés en infraction pénale par l'article 154 du CWATUP

# I. Les constats

## A. Les infractions urbanistiques

Les sanctions pénales prévues à l'art. 154 :

- 8 jours à 3 mois d'emprisonnement
- 2,50 € à 7.500 € d'amende

*(15 jours à 6 mois d'emprisonnement et 50 à 15.000 € pour les professionnels)*

Les réparations civiles prévues à l'art. 155, § 2 :

- Remise en état des lieux (démolition)
- Exécution de travaux d'aménagement
- Paiement d'une somme d'argent équivalant à la plus-value résultant de l'infraction

# I. Les constats

## B. Enchevêtrement des procédures pénale et administrative

L'autorité administrative peut délivrer un permis de régularisation lorsque :

- un P.V. est dressé : toute poursuite du Procureur du Roi est rendue inutile
- le Procureur du Roi poursuit l'infraction devant le tribunal : le juge constate qu'entre-temps un permis est délivré...
- l'affaire est pendante auprès du tribunal

***CONSEQUENCE : démotivation légitime des parquets***

# I. Les constats

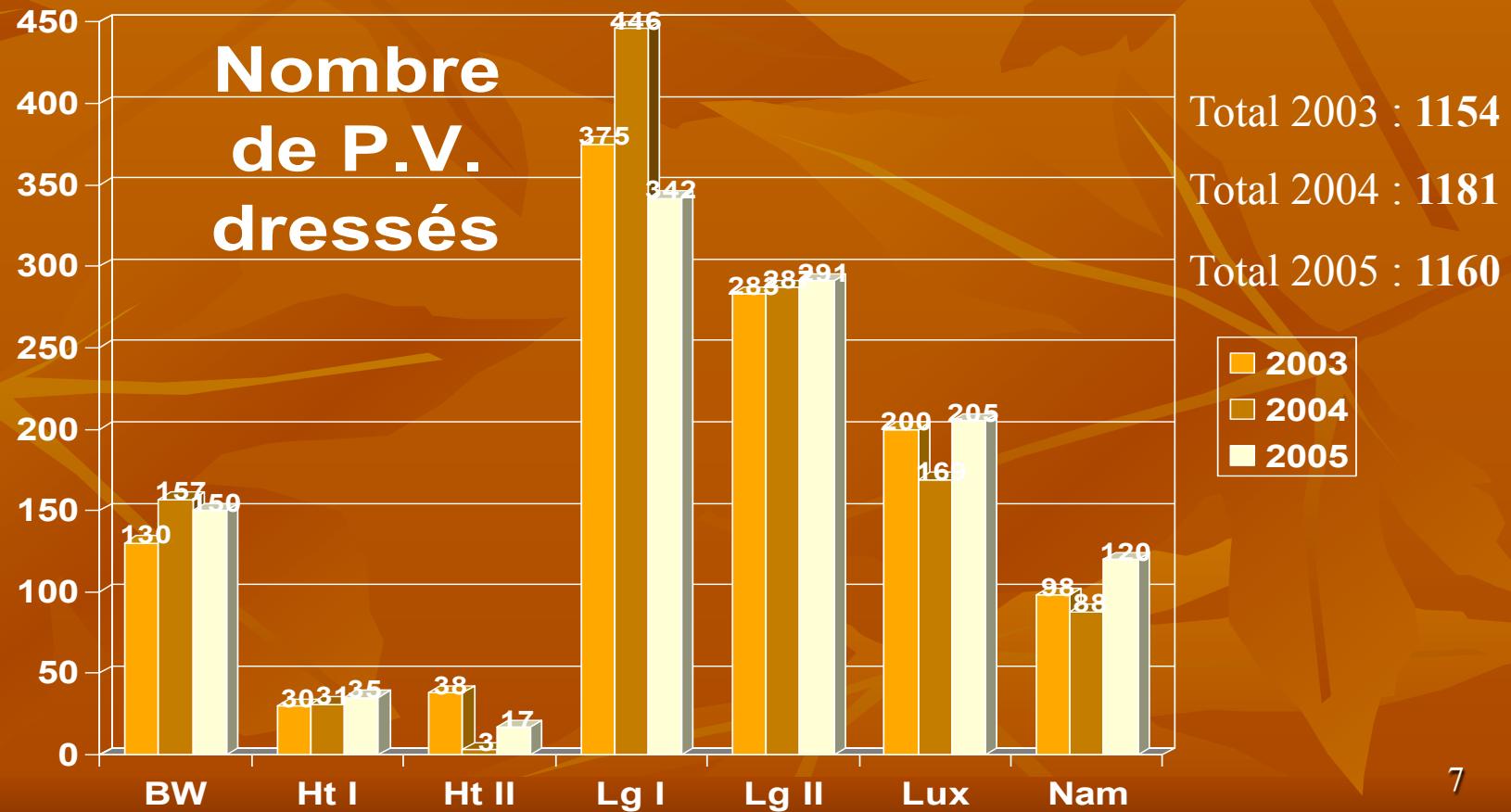
Pire, lorsque le tribunal a condamné le contrevenant à une mesure de réparation, l'exécution du jugement n'est pas systématique.

Aucune exécution forcée était réalisée.

La crédibilité des règles édictées en matière d'urbanisme est mise à mal...

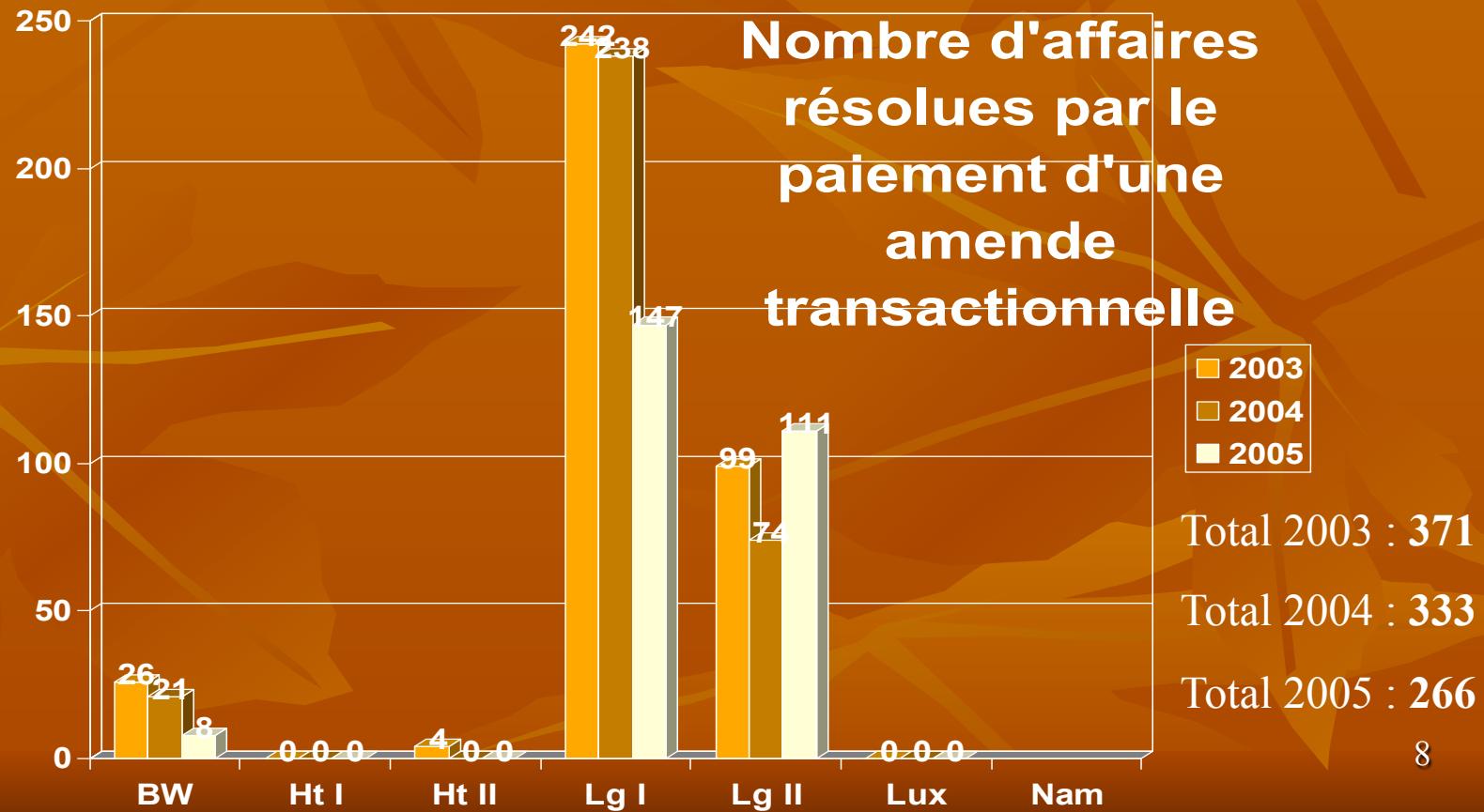
# I. Les constats

## C. Les pratiques administratives et judiciaires diffèrent d'Arlon à Wavre et de Mons à Liège



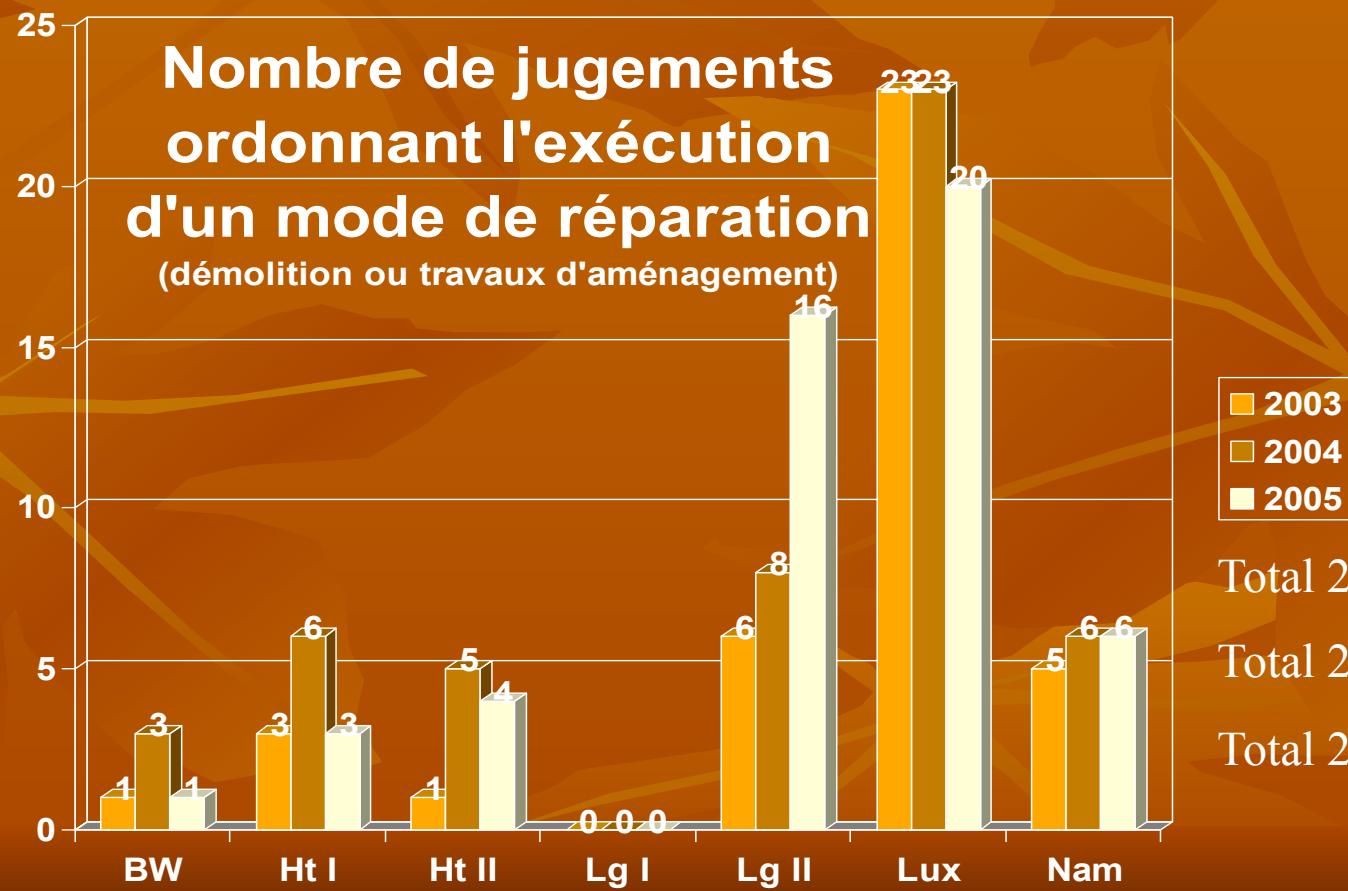
# I. Les constats

## C. Les pratiques administratives et judiciaires diffèrent d'Arlon à Wavre et de Mons à Liège



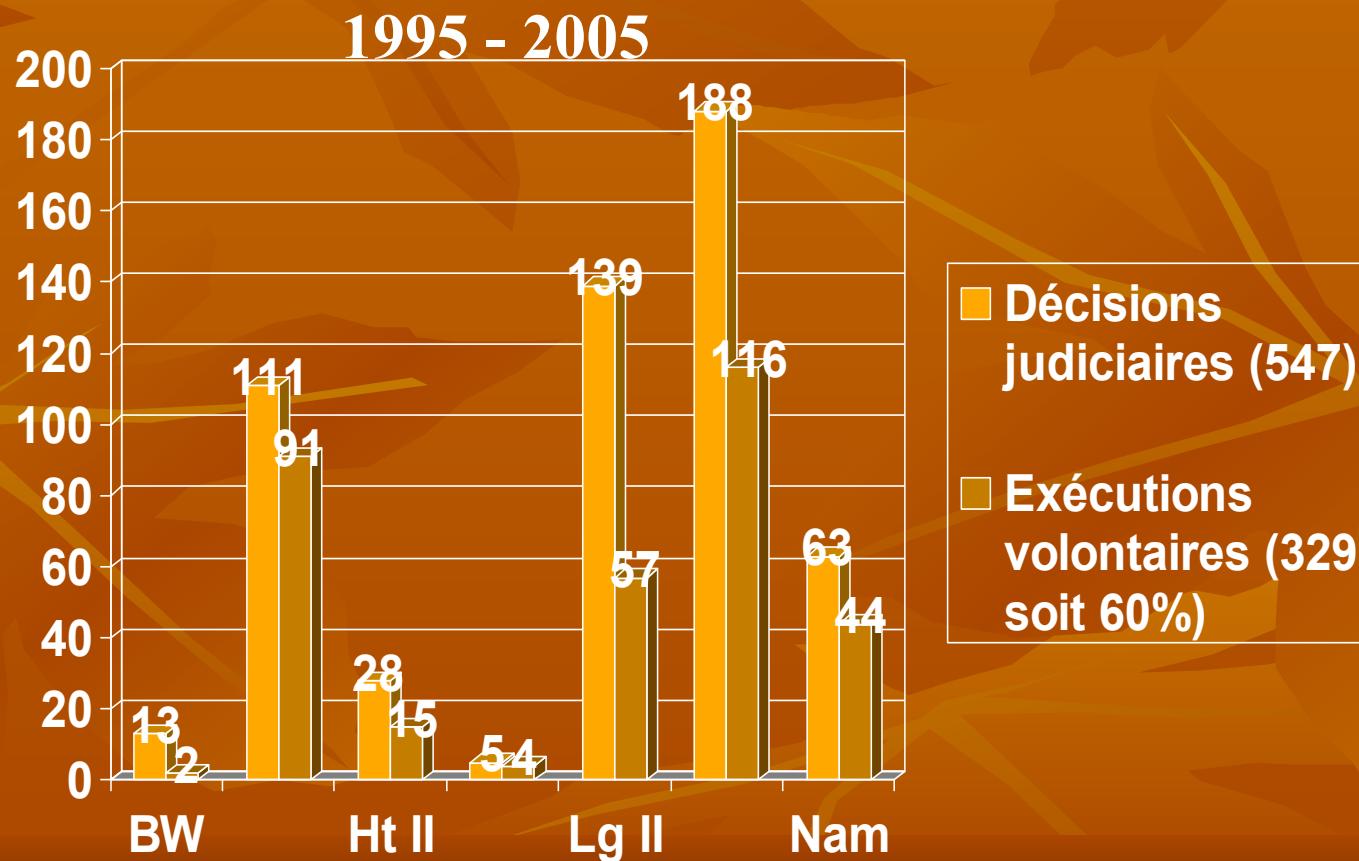
# I. Les constats

## C. Les pratiques administratives et judiciaires diffèrent d'Arlon à Wavre et de Mons à Liège



# I. Les constats

## D. Certaines condamnations ne sont pas suivies d'exécution



## II. La réforme

### Les multiples facettes de la réforme :

- A. Harmonisation des pratiques
- B. Exécution forcée des jugements
- C. Renforcement des moyens humains
- D. Modification du CWATUP  
(décret du 24 mai 2007)

## II. La réforme

### A. Harmonisation des pratiques

→ Autorités communales :

- « *Manuel pratique* » envoyé à toutes les communes le 25 juin 2007
- *Circulaire ministérielle du 5 juillet 2007 (M.B.)*
- *Incitant financier au profit de la commune* :

Si le P.V. est dressé par la commune → l'amende transactionnelle est versée à la commune

Si le P.V. est dressé par la Région → l'amende transactionnelle est versée à la Région

*Montants des amendes fixés à l'art. 449 du CWATUP*

*Amendes de 250 € à 25.000 € variant en fonction de l'ampleur et de la nature des travaux*

## II. La réforme

### A. Harmonisation des pratiques

- **Administration régionale** (7 fonctionnaires délégués) :
  - « *Manuel pratique* »
  - *Modèle de P.V. + rapport de contrôle*
- **Parquets du Procureur du Roi** :
  - *Nécessité d'une adaptation de la politique criminelle*
  - *Réunions de ressort au niveau des Parquets généraux*
- **Dialogue rétabli entre administration et parquets**

## II. La réforme

### B. Exécution forcée des condamnations

- Priorité nouvelle du Gouvernement : aucun jugement n'a été exécuté par la Région depuis la loi de 1962 !
- 24 mai 2006 : « *Tous les jugements ordonnant une mesure de réparation devront faire l'objet d'une exécution soit volontaire, soit forcée !* »
- 12 octobre 2006 : mise en place d'une Cellule spécifique au sein de la DGATLP (L. L'Hoir)
  - *6 exécutions forcées*
  - *au vu de la détermination de la Région, certains condamnés s'exécutent volontairement !*

## **II. La réforme**

### **C. Renforcement des moyens humains**

Décision du Gouvernement du 14 décembre 2006 :  
**Renforcement des services extérieurs DGATLP**  
**à hauteur de 9 agents**

*Mission de recherche et de constat des infractions  
+ exécution forcée*

**Collaboration des agents communaux**  
grâce à la perception des amendes  
grâce aux subventions « Conseillers en A.T. »

*Mission de recherche et de constat des infractions  
(+ exécution forcée)*

## II. La réforme

### D. Modification du CWATUP :

#### Décret du 24 mai 2007

- Publié au *Moniteur belge* le 18 juin 2007
- Entrée en vigueur le 28 juin 2007

*N.B.: le décret ne s'applique pas pour les infractions dont le P.V. a été notifié avant le 28 juin 2007*

#### Philosophie générale du décret :

- Dissociation des procédures pénale et administrative
- Toute infraction mérite sanction et/ou réparation : systématisation de l'intervention administrative
- Souplesse pour les demandes de régularisation
- Collaboration des communes

## II. La réforme

### D. Décret du 24 mai 2007

#### 1. Dissociation des procédures pénale et administrative

Distinction claire des rôles du parquet et de l'administration

##### Rôle du Procureur du Roi

Opportunité des poursuites  
Sanction du comportement  
infractionnel

Garant de l'intérêt général  
(protection de la société)

##### Rôle de l'autorité administrative

Autorisation d'actes et travaux  
Mesure de réparation de  
l'infraction

Garante de l'intérêt général  
(bon aménagement des lieux)<sub>17</sub>

## II. La réforme

### D. Décret du 24 mai 2007

#### 1. Dissociation des procédures pénale et administrative

- Lorsqu'un P.V. est dressé, la demande de régularisation est **irrecevable** ! (art. 159bis)
- **SAUF** lorsqu'une **amende transactionnelle** a été payée (càd. en cas de travaux régularisables).
- **CONSEQUENCE : un permis de régularisation ne peut plus être délivré lorsque le parquet ou le juge est appelé à se prononcer !**

## II. La réforme

### D. Décret du 24 mai 2007

#### 2. Une sanction et/ou une réparation pour toute infraction d'urbanisme

- Lutte contre l'impunité
- Systématisation de l'intervention administrative
- Chronologie dans le traitement des infractions :
  1. Intervention du Procureur du Roi (90 jours)
  2. En l'absence de poursuite, intervention *obligatoire* du Fonctionnaire délégué

Intervention *facultative* de la commune

## II. La réforme

### P.V. constatant l'infraction

*Transmission du P.V. au Procureur du Roi*

Poursuites entamées par le  
Procureur du Roi

Pas de poursuites entamées  
par le Procureur du Roi

**Tribunal pénal**

**Jugement**  
(ordonnant une mesure de  
réparation, astreinte, absence  
de condamnation, *etc.*)

**Actes et travaux  
régularisables**  
(éventuellement,  
par le biais d'une  
dérogation ou de  
travaux  
d'aménagement)

**Actes et  
travaux non  
régularisables**

## III. La réforme

1<sup>ère</sup> hypothèse : le parquet poursuit l'infraction

Tribunal pénal



Jugement

(ordonnant une mesure de  
réparation, astreinte, absence  
de condamnation, *etc.*)



**En cas d'absence  
d'exécution volontaire,  
exécution forcée par la  
Région**



## III. La réforme

2<sup>ème</sup> hypothèse : le parquet ne poursuit pas l'infraction  
ET les travaux sont régularisables

Actes et travaux  
régularisables

Fonctionnaire délégué propose une transaction

Accord du Collège  
communal et du  
contrevenant

Versement du  
montant de la  
transaction

Introduction de la  
demande de  
régularisation

Pas d'accord du  
Collège communal ou du  
contrevenant

1. Fonctionnaire délégué ou Collège peut demander une mesure de réparation au civil
2. Pas de régularisation possible
3. Nouvelles poursuites possibles

## III. La réforme

3<sup>ème</sup> hypothèse : les travaux ne sont pas régularisables

Actes et travaux  
non  
régularisables

Fonctionnaire délégué poursuit un  
des modes de réparation  
devant le **Tribunal civil**

*Remise en état / Travaux d'aménagement /  
Paiement de la plus-value  
résultant de l'infraction*



## II. La réforme

### D. Décret du 24 mai 2007

#### 3. Faciliter la voie de la régularisation

- a) Application de la législation urbanistique la plus favorable au contrevenant (art. 155, § 6, al. 1<sup>er</sup>)
- b) Éventuellement, régularisation par l'octroi d'une dérogation (art. 110 à 112 ou 127, § 3)
- c) Éventuellement, régularisation par l'imposition de conditions dans le permis (p. ex. légers travaux d'aménagement)

## III. La réforme



« *Quid des vieilles infractions ?* »

**Les Fonctionnaires délégués et les communes sont invités à ne pas engager de procédure pénale dans un délai d'un an à dater du 28 juin.**

*(Courrier du 25 juin 2007)*

### Conditions :

1. Régularisation à l'initiative du demandeur
2. Actes et travaux régularisables
3. Infraction commise avant le 28 juin 2007

**N.B. : Tous les cas évoqués ci-après sont fictifs...**

### III. Les cas pratiques

#### 1. Construction d'une piscine extérieure sans autorisation préalable



### III. Les cas pratiques

1. P.V. dressé par l'agent communal constatant la construction sans autorisation de la piscine
2. Le Procureur du Roi classe l'affaire sans suite
3. Le Fonctionnaire délégué estime que la construction de la piscine est régularisable
4. Le F.D. propose une transaction (25 €/m<sup>3</sup>)
5. Accord du contrevenant et du Collège communal sur la transaction
6. L'amende est versée à la commune
7. Déclaration urbanistique de régularisation (15 j.) : piscine de – 75 m<sup>2</sup> sans modification du relief du sol

### III. Les cas pratiques

#### 2. Construction d'un abri de jardin sans autorisation préalable



1. P.V.
2. Pas de poursuite du P.R.
3. Travaux régularisables
4. F.D. propose une transaction ( $25 \text{ €}/\text{m}^3$ )
5. Accord sur la transaction
6. Paiement de la transaction
7. Déclaration urbanistique de régularisation (si –  $20\text{m}^2$ )

# III. Les cas pratiques

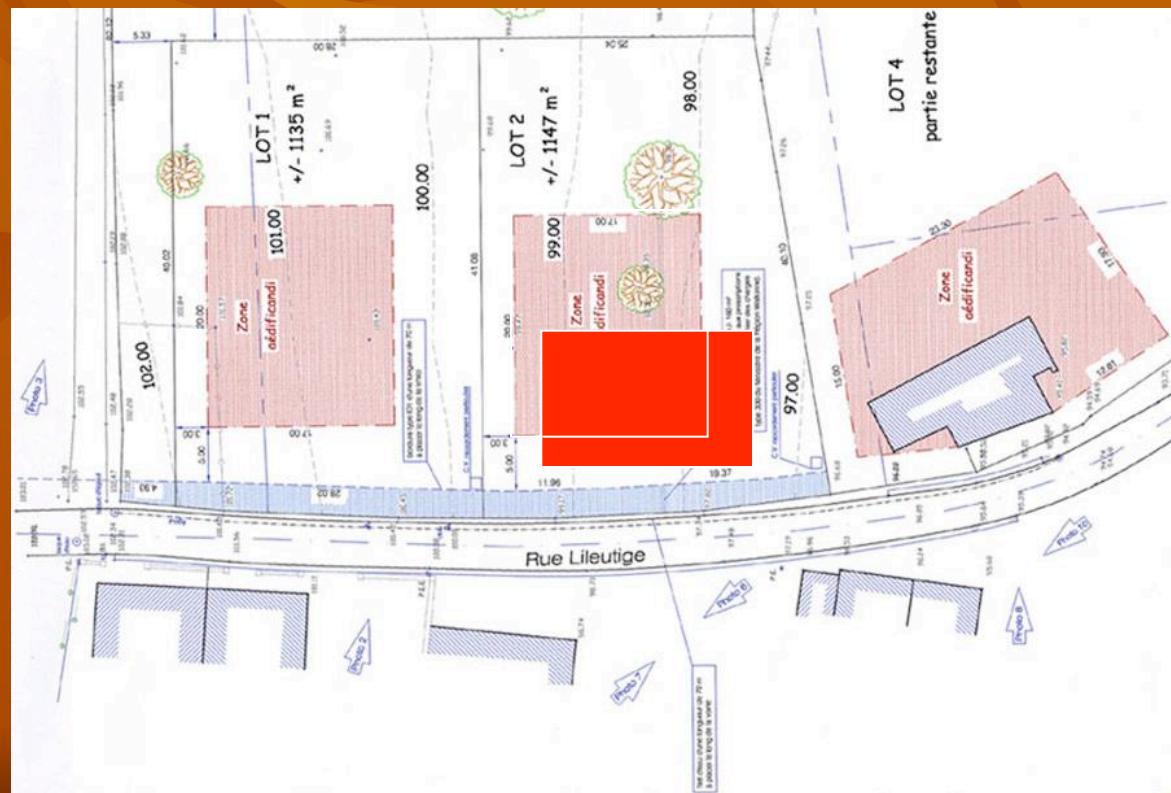
## 3. Construction d'un garage sans autorisation préalable



1. P.V.
2. Pas de poursuite du P.R.
3. Travaux régularisables
4. F.D. propose une transaction (25 €/m<sup>3</sup>)
5. Accord sur la transaction
6. Paiement de la transaction
7. Permis de régularisation

# III. Les cas pratiques

## 4. Construction d'une habitation sans respecter le permis : implantation hors de la zone capable de bâtisse du plan de lotissement



### III. Les cas pratiques

4. Construction d'une habitation sans respecter le permis : implantation hors de la zone capable de bâtisse du plan de lotissement



#### Prévention :

En amont, contrôle des chaises par la commune → arrêt de chantier

### III. Les cas pratiques

1. P.V. dressé à la fin des travaux
2. Pas de poursuite du P.R.
3. Implantation régularisable : NON  
→ d'abord, modifier le permis de lotir

#### SI permis de lotir modifié :

3. Implantation régularisable
4. F.D. propose une transaction (25 €/m<sup>3</sup> du bâti hors zone capable)
5. Accord sur la transaction
6. Paiement de la transaction
7. Permis de régularisation

### III. Les cas pratiques

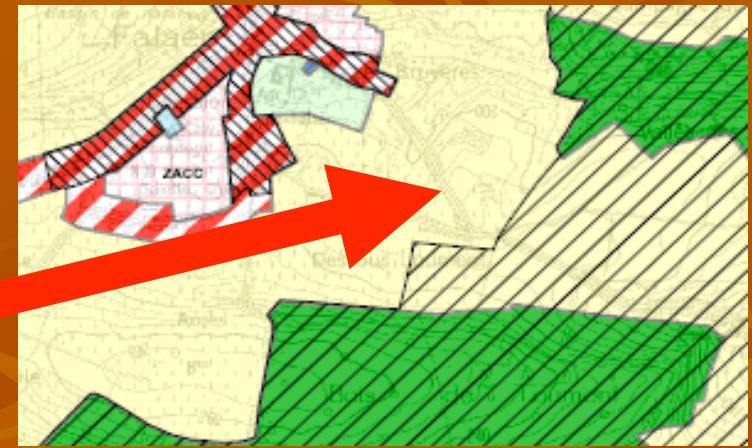
1. P.V. dressé à la fin des travaux
2. Pas de poursuite du P.R.
3. Implantation régularisable : NON  
→ d'abord, modifier le permis de lotir

#### SI modification du permis de lotir refusée :

4. F.D. poursuit un des modes de réparation devant le tribunal civil :
  - remise en état des lieux
  - exécution de travaux d'aménagement
  - paiement de la plus-value (solution vraisemblable)

### III. Les cas pratiques

5. Construction d'une volume secondaire attenant à une habitation en zone non urbanisable au plan de secteur, sans autorisation préalable



### III. Les cas pratiques

1. P.V.
2. 1<sup>ère</sup> hyp. → Poursuites entamées par le P.R.
3. Citation du prévenu devant le tribunal correctionnel
4. F.D. ou la commune peut solliciter auprès du tribunal l'un des modes de réparation
5. **Jugement** portant sur :
  - la *condamnation pénale* (extinction des poursuites, amende, acquittement, etc.)
  - la *réparation de l'infraction* (sollicitée par le F.D. ou la commune) : démolition, travaux d'aménagement ou paiement de la plus-value

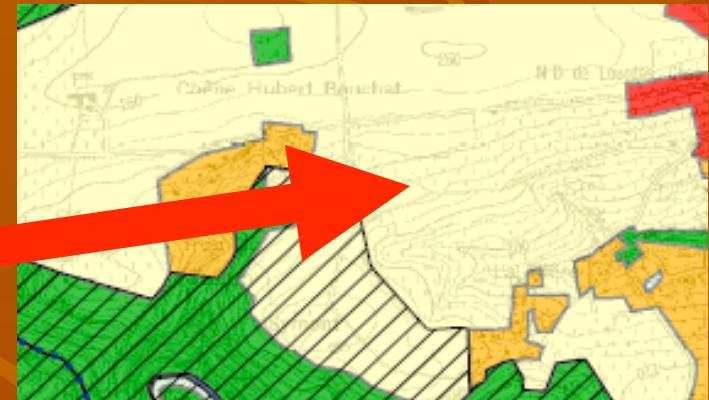


### III. Les cas pratiques

1. P.V.
2. 2<sup>ème</sup> hyp. → Pas de poursuites entamées par le P.R.
3. Le F.D. estime que l'extension est régularisable grâce au nouveau mécanisme qui permet le bénéfice de la dérogation prévue à l'article 111 du CWATUP
4. F.D. propose une transaction (25 €/m<sup>3</sup>)
5. Accord sur la transaction
6. Paiement de la transaction
7. Permis de régularisation en dérogation au plan de secteur

### III. Les cas pratiques

#### 6. Construction d'une habitation en zone non urbanisable au plan de secteur, sans autorisation préalable



### III. Les cas pratiques

1. P.V.
2. Poursuites entamées par le P.R.
3. Citation du prévenu devant le tribunal correctionnel
4. F.D. ou la commune peut solliciter auprès du tribunal l'un des modes de réparation
5. **Jugement** portant sur :
  - la *condamnation pénale* (extinction des poursuites, amende, acquittement, *etc.*)
  - la *réparation de l'infraction* (sollicitée par le F.D. ou la commune) : démolition (*solution vraisemblable*), travaux d'aménagement ou paiement de la plus-value



# Conclusions

- Toute infraction mérite d'être sanctionnée ou réparée...
- Egalité des citoyens devant la loi
- Changement des comportements : le respect de la règle en matière d'urbanisme ne peut plus être une exception



Cabinet d'André ANTOINE, Vice-Président du Gouvernement wallon,  
Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial

# Les infractions et sanctions en matière d'Urbanisme

*Décret du 24 mai 2007*

Maison de l'Urbanité – 20 décembre 2007