

La Maison de l'Urbanisme

Liège-Huy-Waremme

Décret du 24 mai 2007 relatif aux
infractions et aux sanctions urbanistiques

Robert MEUREAU , 1^{er} Echevin en charge de
l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire

Ville de Waremme



22 3 2005

Nouveau régime applicable aux sanctions urbanistiques

Objectifs:

- lutte contre l'impunité
- meilleure répression
- meilleure prévention

Procédure :

- Constat de l'infraction
- Perception de l'amende
- Régularisation
 - ➔ permis
 - ➔ mesures de réparation
 - ➔ remise en état

Dans la pratique ...

- Difficulté d'appliquer des sanctions en matière d'urbanisme après des années de « largesses »
→ existence d'un nombre important de petites infractions (abri de jardin , vérandas, ...)
- Difficultés pour les autorités communales de faire la chasse aux infractions sur son territoire
→ La majeure partie des P.V. fait suite à des dénonciations (conflits de voisinage)

Conséquences:

- Incompréhension des citoyens : on sanctionne des infractions (souvent ignorées) après des années
 - Les sanctions sont souvent ressenties par les citoyens comme disproportionnées par rapport à l'objectif poursuivi et par rapport à la norme transgressée
- Ce sentiment risque d'augmenter avec la systématisation de l'amende transactionnelle.

La situation à Waregem

Service Urbanisme

- 1 chef de bureau, conseiller en Aménagement du Territoire (2002).
 - 1 agent (TP)- permis d'urbanisme.
 - 1 agent (1/2 temps) - permis de lotir et demandes de notaire
 - 1 agent (TP) - permis uniques et permis d'environnement (2006).
-
- Pas d'agent technique compétent pour le contrôle des permis d'urbanisme et le constat des infractions
 - Collaboration avec les services de police pour les constats
 - Contrôles essentiellement sur base de réclamations

Avant décret

- Négociation préalable à toute poursuite
- Priorité à une régularisation
- Mesures de réparation

Quelques exemples ...

22 3 2005

✓ régularisation de la démolition d'une ferme

PU délivré pour la transformation d'une ferme en appartements.

Au début des travaux, la ferme est démolie. L'architecte avait omis de mentionner la démolition sur les plans.

Le demandeur invoque des problèmes de stabilité.

Le Collège, en concertation avec les services de Liège, décide de solliciter des travaux d'aménagement en réparation de l'infraction : le bâtiment est reconstruit avec un recul permettant l'élargissement du trottoir.

L'application des mesures de réparation a permis d'éviter l'amende (estimée dans ce cas à 25.000 €) et de régulariser la situation.

Transformation d'un immeuble après incendie

Le demandeur a acquis une maison incendiée qu'il décide de rénover. La façade est démontée et reconstruite sans permis.

Les services de police interviennent et font stopper les travaux.

Une demande de régularisation est introduite par le demandeur 6 mois plus tard. Le décret est alors en vigueur.

La police est chargée de dresser le PV et le Collège propose au fonctionnaire délégué de réduire l'amende au montant min. soit 250 €.

La transaction est fixée par le fonctionnaire délégué à 1.692 €.

La Ville doit percevoir le paiement avant de régulariser.

*Le demandeur a introduit sa demande 6 mois trop tard
→ Application de l'amende avant régularisation.*

18.12.2007

✓ Régularisation d'une véranda

Si on applique strictement le nouveau décret, on ne peut plus permettre aux personnes de bonne foi de régulariser une situation qui existe parfois depuis longtemps.

Le demandeur introduit une demande de régularisation avant la vente de son bien. La situation est parfaitement régularisable mais elle ne peut aboutir sans paiement de l'amende transactionnelle.

→ On pénalise le demandeur qui est de bonne foi.

✓ Construction d'un immeuble de 2 appartements.

Si le demandeur ne veut pas respecter les impositions du permis, l'avantage du nouveau décret est qu'on dispose d'un moyen de contrainte.

- *Le demandeur ne respecte pas le permis délivré: hauteur sous corniche rehaussée de 80cm.*
- *L'Echevin constate sur place avec le service Urbanisme.*
- *Le demandeur redescend l'avant du bâtiment mais maintient l'arrière en infraction et poursuit les travaux.*

- Un PV est dressé
- Le demandeur doit régulariser après paiement de l'amende.

✓ Construction d'un immeuble de 2 appartements.

Si le demandeur ne veut pas respecter les impositions du permis, l'avantage du nouveau décret est qu'on dispose d'un moyen de contrainte.

- *Le demandeur ne respecte pas le permis délivré: hauteur sous corniche rehaussée de 80cm.*
- *L'Echevin constate sur place avec le service Urbanisme.*
- *Le demandeur redescend l'avant du bâtiment mais maintient l'arrière en infraction et poursuit les travaux.*

- Un PV est dressé
- Le demandeur doit régulariser après paiement de l'amende.

Après décret ...

La marge de négociation du Collège est réduite après constat de l'infraction

- Le Collège attend la dernière minute pour adresser le PV.
- On tente de négocier en amont si la situation est régularisable.

Deux problématiques spécifiques

- **Contrôle des implantations**
→ Nouvelle mission des services communaux
- **Logement**
→ contrôle de la division d'habitations existantes

Contrôle des implantations

Depuis le décret RESA 1, les communes ont en charge le contrôle des implantations pour tout permis délivré.

Avantage: contrôle systématique avant travaux réduit les risques d'infractions

Difficulté: mise à disposition d'un agent compétent et suivi permanent

Quelques exemples...

- ✓ Implantation dans une zone non aedificandii.

L'architecte informe le service Urbanisme que le demandeur ne respecte pas le plan d'implantation du permis.

→ **Demande de suspension des travaux**

→ **La commune charge un géomètre pour le relevé**

→ **PV dressé sur base du plan d'implantation**

La Problématique du logement

**Art.84,6°CWATUPE: création de
logements dans des immeubles
existants**

Permis d'urbanisme obligatoire

+

Respect du Code du Logement

→ **Problème:** le contrôle

Quelques exemples ...

✓ **Division d'un rez commercial en 2 appartements.**

Le demandeur introduit une demande de régularisation.

L'infraction est constatée après entrée en vigueur du décret. La situation n'est pas régularisable.

La Ville souhaite souhaiter une remise en état des lieux. Le demandeur renonce à sa demande.

✓ regularisation d'un studio dans un grenier

**Multiplication de logements dans un immeuble.
Dénonciation des voisins.**

→ Demande de régularisation introduite avant décret.

Refus du Collège.

Mais

Le logement existe.

→ Quid??

Conclusion générale

Ce décret est nécessaire car:

- met fin à une situation de laisser-aller
- clarifie les procédures et les rôles de chacun
- réaffirme l'importance du respect des règles
- réaffirme l'égalité des citoyens devant la loi.

Mais:

- devra être appliqué avec mesure et discernement
- application de manière progressive
- pas perdre de vue les conséquences sociales et humaines qui pourraient en découler.

Merci de votre attention.