

# **La Maison de l'Urbanisme** **Liège-Huy-Waremme**

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

**Robert MEUREAU , 1<sup>er</sup> 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 Waremmme

## 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'éluder l'amende (estimée dans ce cas à 25.000 €) et de régulariser la situation.***

20 12 2007



# **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.**

18 12 2007

## ✓ 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.

18 12 2007

## ✓ 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.

12 11 2007

# **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 une remise en état des lieux. Le demandeur renonce à sa demande.**

18 12 2007



✓ **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??**

18 12 2007

# 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.**