



Une fois le permis délivré...

Quels sont les contrôles ?

Une dernière formalité avant le début des travaux

Au début de tous travaux relatifs aux nouvelles constructions (y compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes), le Collège est tenu d'indiquer sur place l'implantation exacte du ou des bâtiments à venir. Un procès-verbal de cette indication doit être dressé (art. 137 du CWATUPE).

La constatation des infractions

Le plus souvent, les infractions sont constatées sur base de plainte ou de dénonciation. Néanmoins, certains agents sont habilités à rechercher et à constater les infractions (art. 156) :

- les officiers de police judiciaire;
- les fonctionnaires et agents chargés de l'administration et de la police de la voirie ;
- les fonctionnaires et agents techniques des communes (désignés par le Gouverneur de Province) ;
- les fonctionnaires et agents de la Région wallonne (désignés par le Gouvernement).

Ces contrôleurs disposent d'un « droit de visite » sur les chantiers et dans les bâtiments.



Quelles sont les infractions ?

(art. 154)

On considère comme infraction urbanistique le fait de :

- réaliser ou maintenir des actes ou travaux sans permis ou sans déclaration urbanistique préalable ;
- réaliser ou poursuivre des actes ou travaux après la péremption du permis ou après l'expiration de sa durée de validité ;
- réaliser ou poursuivre des actes ou travaux après la suspension du permis ;
- réaliser ou maintenir des actes ou travaux en violation du contenu du permis ;
- violer des dispositions relatives à la protection du patrimoine ;
- ne pas réaliser un affichage conforme ou ne pas le réaliser du tout ;



- violer un plan de secteur, un PCA, un permis de lotir, un permis d'urbanisation ou un règlement d'urbanisme ;
- réaliser ou maintenir des actes et travaux relatifs à l'installation de réseaux dans le domaine public, sans déclaration préalable ou sans que la force majeure ne soit suffisamment fondée ;
- ouvrir, modifier ou supprimer une voirie communale sans l'accord préalable du Conseil communal ou du Gouvernement (art. 129 bis).

Il n'y a pas de délai de prescription pour les infractions d'urbanisme.

Quelles sont les sanctions ?

(art. 154)

La personne en infraction s'expose à trois types de sanctions :

- une amende de 500 à 1.500.000 € et/ou un emprisonnement de 8 jours à 3 mois ;
- des mesures de réparation directe (remise en état des lieux, travaux d'aménagement afin de réduire les effets de l'infraction, paiement de la plus-value acquise par l'immeuble du fait de l'infraction) ;
- la réparation en nature (dommages et intérêts en cas de dommage à un tiers du fait de l'infraction).

Qui est punissable en cas d'infraction ?

Beaucoup de personnes peuvent être impliquées dans une infraction : le propriétaire, le maître d'ouvrage, les professionnels de la construction... et ce, à divers titres : auteur, coauteur ou complice.

Attention ! Les professionnels de la construction et de l'immobilier (architectes, notaires, agents immobiliers, entrepreneurs, promoteurs...) sont punis plus sévèrement en cas d'infraction. Leurs peines peuvent aller de 15 jours à 6 mois d'emprisonnement et de 10.000 à 3.000.000 € d'amende (art. 154, alinéa 3).

Et pendant ce temps, que devient le chantier ?

En cas d'actes ou travaux exécutés sans permis, sans déclaration urbanistique préalable, ou non conformes à un permis délivré, un ordre d'interruption des travaux peut être prononcé par les agents habilités.

Cet ordre doit être confirmé dans les 5 jours par le Bourgmestre ou le fonctionnaire délégué (art. 158).



Comment éviter que des dégâts irréremédiables pour l'environnement soient commis ?

Le Procureur du Roi, la Commune, la Région wallonne, certaines associations de protection de l'environnement et les habitants au nom de leur commune inactive peuvent introduire une action en cessation (sorte d'« urgence », procédure plus rapide que les procédures ordinaires) auprès du Tribunal de première instance.



Le but poursuivi est de faire cesser des actes qui violent ouvertement la législation relative à la protection de l'environnement au sens large (par exemple, déboiser un terrain sans posséder le permis d'urbanisme requis) s'ils ont déjà commencé.

Attention ! Une action en cessation ne régularise pas une infraction ! L'action en cessation servira à faire arrêter les travaux illégaux et dommageables pour l'environnement (la construction ou le déboisement, par exemple), mais elle ne régularisera en rien la situation d'illégalité (absence de permis).

Une garantie de légalité : la déclaration certifiant l'achèvement ou l'état d'achèvement des travaux

(art. 139)

Sur requête adressée simultanément au Collège des Bourgmestre et Echevins et au fonctionnaire délégué, (et selon une procédure qui reste à déterminer par le Gouvernement), le titulaire du permis ou le propriétaire du bien peut obtenir une déclaration certifiant que :



Les bonnes adresses

- ✓ Les services Urbanisme, Travaux ou Environnement, ainsi que le conseiller en Aménagement du Territoire de votre commune.
- ✓ Le Numéro Vert de la Région wallonne : 0800/11.901 (appel gratuit) - site Internet : www.wallonie.be.
- ✓ La Direction Générale Opérationnelle de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine (DGO4), rue des Brigades d'Irlande 1 - 5100 JAMBES - Tél. : 081/33.21.11.
- ✓ Les Directions extérieures de la DGO4 - site Internet : <http://mrw.wallonie.be/dgatlp>.
- ✓ Les Maisons de l'Urbanisme de la Région wallonne - site Internet : www.maisonsdelurbanisme.be.
- ✓ Espace Environnement, rue de Montigny 29 - 6000 CHARLEROI - Tél. : 071/300.300 - E-mail : info@espace-environnement.be - site Internet : www.espace-environnement.be.

Vous pouvez vous procurer toutes les adresses utiles à la permanence téléphonique de la Maison de l'Urbanisme et de l'Environnement, tous les matins de 9h30 à 12h30 au 071/300.300.

→ les travaux sont ou ne sont pas achevés dans le délai requis;

→ les travaux ont ou n'ont pas été exécutés en conformité avec le permis délivré.

Le Collège et le fonctionnaire doivent délivrer cette déclaration dans les 60 jours de la requête.

Si les travaux ne sont pas achevés dans le délai ou s'ils ne sont pas conformes au permis délivré, la déclaration devra contenir la liste des travaux qui n'ont pas été exécutés ou indiquer en quoi le permis n'a pas été respecté.

Peut-on régulariser une situation d'infraction ?

Lorsque le projet réalisé n'est pas en contradiction avec les plans et règlements urbanistiques, ni avec la destination générale de la zone et avec son caractère architectural, l'auteur de l'infraction peut demander un permis de régularisation ou déposer une déclaration de régularisation auprès de l'Administration.

Renseignez-vous auprès de votre Administration communale ou reportez-vous aux bonnes adresses.

