

## Instructions administratives relatives à certaines dispositions du Livre VII du CoDT

### 1. Actes infractionnels (D.VII.1)

❖ *Quelle attitude adopter en présence d'actes et travaux qui étaient soumis à permis d'urbanisme quand ils ont été réalisés en infraction, mais qui ne le sont plus depuis le 1er juin 2017? Subsiste-t-il malgré tout une infraction et une régularisation s'impose-t-elle?*

Ce qui nécessitait un permis ou une déclaration en vertu du CWATUP et qui ne nécessite plus de permis en vertu du CoDT doit être considéré comme « dépenalisé » : **s'il ne faut plus de permis pour réaliser des actes et travaux, il ne faut pas davantage de permis pour les maintenir**. En conséquence, ces actes et travaux ne feront pas l'objet d'un procès-verbal de constat et aucun permis de régularisation ne devra être introduit.

A l'inverse, ce qui ne nécessitait pas de permis en vertu du CWATUP et nécessite un permis en vertu du CoDT ne peut faire l'objet d'un PV que si les actes travaux ont été réalisés après l'entrée en vigueur du CoDT (**pas de rétroactivité de la loi d'incrimination**).

❖ *Si des actes et travaux infractionnels bénéficient du régime des infractions non fondamentales, faut-il néanmoins introduire une demande de permis d'urbanisme pour régulariser la situation concernée ? S'il y a effectivement lieu de régulariser administrativement la situation, comment contraindre la personne concernée à régulariser la situation puisqu'il n'y a plus lieu de dresser un procès-verbal ?*

Le maintien des actes et travaux qualifiés d'infraction non fondamentale perd son caractère délictueux dix ans après l'achèvement de ces actes et travaux.

L'article D.VII.1, §2 du CoDT **ne légalise toutefois pas** les actes et travaux irrégulièrement réalisés. Bien que le maintien de ces actes et travaux ne constitue plus une infraction pénale, l'irrégularité dont ils restent entachés est telle qu'ils continuent à nécessiter un permis de régularisation même si, ni le fonctionnaire délégué, ni la commune ne peuvent contraindre l'intéressé à introduire une telle demande de permis en régularisation. Cependant, cette démarche peut s'avérer nécessaire notamment en prévision d'une vente ou de travaux de transformation envisagés pour le bien concerné.

❖ **Entrée en application des nouvelles mesures : QUE FAIT-ON CONCRETEMENT ?**

**1) En ce qui concerne les actes et travaux qui n'ont pas fait l'objet d'un PV avant le 1/06/2017 ou qui ont fait l'objet d'un PV mais dont le PV n'a pas été notifié avant le 1/06/2017:**

Depuis le 1er juin 2017, il convient de **ne plus dresser de procès-verbal de constat** :

- pour les actes et travaux exécutés avant le 22 avril 1962
- pour les actes et travaux visés par l'article D.VII.1, §2 qui ont plus de 10 ans
- pour les actes et travaux exonérés de permis

Si le procès-verbal a été dressé mais n'est pas notifié, il ne faut pas le notifier.

Les actes et travaux exonérés de permis **ne font pas l'objet d'un permis de régularisation.**

Les actes et travaux exécutés avant le 22 avril 1962 ou visés par l'article D.VII.1, §2 qui ont plus de 10 ans, pour autant qu'ils ne soient pas exonérés de permis, **peuvent faire l'objet d'un permis de régularisation.**

**2) En ce qui concerne les actes et travaux qui ont fait l'objet d'un PV notifié avant le 1er juin 2017:**

Pour les actes et travaux soumis à permis avant le 1er juin 2017 et exonérés de permis au 1er juin 2017 ou pour les actes et travaux dont le maintien est dépenalisé depuis le 1er juin 2017 :

- si une amende transactionnelle a été proposée au contrevenant et n'a pas été payée dans son intégralité au 1er juin 2017, l'amende transactionnelle reste due (cela en vue de ne pas discriminer les contrevenants qui se sont acquittés volontairement de l'amende transactionnelle avant le 1er juin 2017 par rapport à des contrevenants retardataires). Les actes et travaux exonérés de permis **ne font pas l'objet d'un permis de régularisation.** Les actes et travaux exécutés avant le 22 avril 1962 ou visés par l'article D.VII.1, §2 qui ont plus de 10 ans, pour autant qu'ils ne soient pas exonérés de permis, **peuvent faire l'objet d'un permis de régularisation** à la demande de l'intéressé.
- si une amende transactionnelle a été proposée au contrevenant et qu'aucun paiement n'a encore été effectué, la proposition d'amende transactionnelle doit être maintenue, même si le contrevenant peut toujours refuser de transiger. Les actes et travaux exonérés de permis **ne font pas l'objet d'un permis de régularisation.** Les actes et travaux exécutés avant le 22 avril 1962 ou visés par l'article D.VII.1, §2 qui ont plus de 10 ans, pour autant qu'ils ne soient pas exonérés de permis, **peuvent faire l'objet d'un permis de régularisation** à la demande de l'intéressé.

- si une demande de remise en état des lieux, de travaux d'aménagement ou de plus-value a été envoyée, le fonctionnaire délégué prévient toutes les parties, y compris l'avocat de la Région, le Parquet ou le juge selon l'état d'avancement de la procédure, qu'il retire sa demande de mode de réparation.
- si aucune sanction n'a été communiquée au contrevenant c'est-à-dire qu'aucune amende transactionnelle ou mesure de réparation ne lui a été proposée, le fonctionnaire délégué prévient toutes les parties, y compris le Parquet, qu'il clôture son dossier « infraction » (plus de sanction).

**Attention :** lorsqu'un procès-verbal de constat vise des actes et travaux exonérés de permis au 1<sup>er</sup> juin 2017 ou dont le maintien est dépenalisé depuis le 1er juin 2017 et d'autres actes et travaux qui restent bien en infraction en vertu du CoDT, il convient de préciser clairement la nouvelle situation à toutes les parties : rédigez un courrier précis, dressez PV subséquent si nécessaire par exemple.

**❖ Doit-on nécessairement disposer préalablement d'un permis d'urbanisme qui n'aurait pas été respecté pour entrer dans les infractions non fondamentales?**

L'article D.VII.1, §2, énumère trois conditions cumulatives et de stricte interprétation pour bénéficier du régime de cette disposition. :

- la première condition concerne le respect de critères en fonction du zonage du plan de secteur ;
- la deuxième condition porte sur la conformité des actes et travaux aux normes du guide régionale d'urbanisme ;
- la troisième condition exige que les actes et travaux en infraction correspondent à l'une des 4 hypothèses listées. Trois de ces 4 hypothèses (la 1<sup>ère</sup>, la 3<sup>ème</sup> et la 4<sup>ème</sup>) se rapportent nécessairement à un permis d'urbanisme qui a été préalablement délivré et qui n'a pas été respecté.

La première hypothèse requiert d'une part que les actes et travaux en infraction s'écartent d'un permis délivré sur au moins un des 7 critères ci-dessous (« i » à « vii ») et d'autre part, pour chaque critère, que l'écart soit inférieur à 20% par rapport au permis préalablement délivré.

- i. l'emprise au sol autorisée ;
- ii. la hauteur sous corniche et au faîte du toit autorisée ;
- iii. la profondeur autorisée ;
- iv. la volumétrie autorisée ;
- v. la superficie de planchers autorisée ;
- vi. les cotes d'implantation des constructions ;
- vii. la dimension minimale ou maximale de la parcelle ;

⇒ Autrement dit, l'infraction peut « cumuler » les écarts par rapport aux critères « i » à « vii » pour autant que, pour chaque critère, l'écart n'excède pas les 20%.

La deuxième hypothèse vise la réalisation d'un auvent en extension d'un hangar agricole autorisé : dans ce cas, le hangar auquel l'auvent s'accôle doit avoir été autorisé (donc le permis du hangar a été délivré et est respecté), mais l'auvent ne doit pas nécessairement avoir fait l'objet d'un permis.

La troisième hypothèse vise le non-respect des ouvertures autorisées ;

La quatrième hypothèse vise le non-respect des tonalités autorisées ;

Ainsi, un abri de jardin non dispensé de permis et érigé sans permis, ne remplit pas les conditions précitées.

#### ❖ *Quid des logements créés en infraction ? Sont-ils également visés par les infractions non-fondamentales ?*

Prenons l'exemple d'un bâtiment existant qui a fait l'objet d'un permis d'urbanisme octroyé pour la division de l'immeuble en 10 logements. Le permis d'urbanisme n'a pas été respecté en ce que 12 logements ont été créés au lieu des 10 autorisés. Les travaux ont été achevés il y a plus de 10 ans.

- Le bâtiment litigieux est situé en zone destinée à l'urbanisation (1ère condition remplie),
- Les travaux sont conformes aux normes du guide régional d'urbanisme (2ème condition remplie).
- Toutefois, les travaux ne rencontrent pas l'une des 4 hypothèses du D.VII.1, §2, 3° à savoir :
  - Le bâtiment n'ayant subi aucune transformation, il n'y a pas d'écarts au permis délivré sur au moins un des 7 critères à vérifier (1ère hypothèse non remplie) ;
  - Il ne s'agit pas de la réalisation d'un auvent en extension d'un hangar agricole autorisé (2ème hypothèse non remplie)
  - Les ouvertures ont été respectées (3ème hypothèse non remplie) ;
  - Les tonalités autorisées ont été respectés (4ème hypothèse non remplie).

Ce cas ne rentre donc pas dans les infractions non fondamentales.

Cet article **ne vise donc pas tous les types d'infraction** (création de logement, changement de destination etc). Ces infractions non visées, qu'elles soient ou non accompagnées d'actes et travaux d'agrandissement du bâtiment ou de modification des ouvertures par exemple, ne rentrent pas dans la catégorie des infractions non fondamentales.

❖ Comment calculer l'écart inférieur à 20% par rapport à l'emprise au sol autorisée ?

L'emprise au sol correspond à la projection verticale de la construction au sol, exception faite des saillies traditionnelles (exemple, débordement de toiture), des éléments architecturaux (exemple : une avancée en encorbellement) et des balcons non couverts.

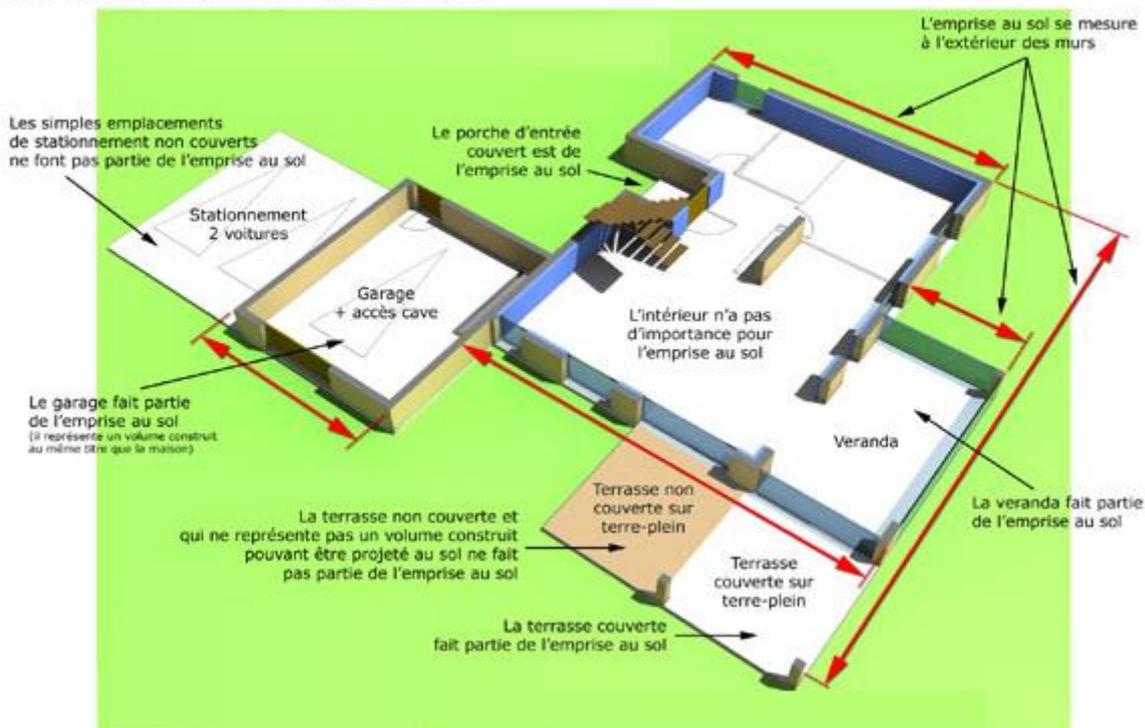
Exemples :

- la **surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction**

les surfaces **contiguës non fermées** au rez-de-chaussée mais **dont la projection au sol est possible** : porche, car-port ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes. Ne sont pas prises en compte les voies d'accès « macadamisée » d'un garage par exemple.

- les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol)
- tous les **volumes en porte-à-faux** au-dessus du RDC (un étage décalé, par exemple) mais pas les balcons non couverts et en porte-à-faux, pas les oriels, etc

#1. L'EMPRISE AU SOL - RDC / Détails



**L'emprise au sol autorisée** correspond à l'emprise au sol de la construction autorisée dans le permis d'urbanisme qui a fait l'objet d'une extension litigieuse

⇒ Il convient de se référer aux plans du permis qui a été délivré.

⇒ La superficie de l'emprise au sol comprend le(s) volume(s) secondaire(s) **contigus** au volume principal s'ils ont été autorisés par le permis ;

Les 20% se calcule à partir de l'emprise au sol de la construction autorisée dans le permis d'urbanisme mais réalisée en infraction. Si plusieurs permis d'urbanisme ont été délivrés sur un même bien, il convient de ne prendre en compte que le bâtiment concerné par le permis non respecté.

### **Exemple 1 :**

Situation :

Permis délivré en vue de la construction d'une habitation (150m<sup>2</sup>), d'un garage accolé (30m<sup>2</sup>) et d'un abri de jardin isolé (25m<sup>2</sup>)

Travaux réalisés : construction d'une habitation (150m<sup>2</sup>), d'une véranda (20m<sup>2</sup>), d'un garage accolé (40m<sup>2</sup>) et d'un abri de jardin isolé (25m<sup>2</sup>)

Calcul de l'écart :

Emprise au sol autorisée : Habitation et garage autorisé = 180m<sup>2</sup> (l'abri de jardin n'est pas pris en compte car c'est un volume annexe)

Ecart : 20% de 180m<sup>2</sup> = 36m<sup>2</sup>

Emprise au sol réalisée : Habitation + véranda + garage = 210m<sup>2</sup> < 216m<sup>2</sup>

=> Hypothèse rencontrée

### **Exemple 2 :**

Situation :

Permis délivré en 1998 en vue de la construction d'une habitation (150m<sup>2</sup>) et d'un abri de jardin isolé (25m<sup>2</sup>)

Permis délivré en 2010 en vue de la construction d'un garage de 30m<sup>2</sup>

Travaux réalisés : construction d'une habitation (150m<sup>2</sup>), d'un garage accolé (35m<sup>2</sup>) et d'un abri de jardin isolé (25m<sup>2</sup>)

Infraction : construction d'un garage ne respectant pas le permis de 2010

Calcul de l'écart :

Emprise au sol autorisée : garage autorisé (30m<sup>2</sup>) : (pas prise en compte de l'abri de jardin car volume annexe ni de l'habitation car permis différent)

Ecart : 20% de 30 m<sup>2</sup> = 6 m<sup>2</sup>

Emprise au sol réalisée : garage = 35 m<sup>2</sup> < 36m<sup>2</sup>

=> Hypothèse rencontrée

## **2. L'avertissement préalable et mise en conformité (D.VII.4)**

L'article D.VII.4 dispose que :

*« En cas d'infraction non visée à l'article D.VII.1, § 2, les agents constatateurs adressent un avertissement préalable à l'auteur présumé de l'infraction ou au propriétaire du bien où elle a été commise et fixent un délai de mise en conformité compris entre trois mois et deux ans.*

*Lorsqu'il est donné verbalement, l'avertissement est confirmé par envoi dans les quinze jours par le fonctionnaire délégué ou le bourgmestre selon le cas.*

*Au terme du délai visé à l'alinéa 1er et à défaut de mise en conformité, un procès-verbal de constat, conforme à l'article D.VII.5, est dressé et transmis au Procureur du Roi. »*

Cette disposition introduit le mécanisme de l'avertissement préalable en s'inspirant de l'article D.148 du Livre Ier du Code de l'environnement. Le **but poursuivi** par cette disposition est de permettre qu'il soit mis fin de manière volontaire à l'infraction, ceci pouvant clôturer la situation infractionnelle.

Ce n'est que dans l'hypothèse du défaut de mise en conformité dans le délai prescrit qu'un procès-verbal est dressé et transmis dans les 10 jours à dater du constat de l'infraction au Procureur du Roi, aux contrevenants, au collège communal et au fonctionnaire délégué.

L'avertissement préalable est donné indépendamment du fait qu'une remise en état des lieux soit possible ou non (exemple : l'abattage d'un arbre remarquable de 500 ans dont la remise en état des lieux n'est pas possible) ou qu'une régularisation soit souhaitable ou non. L'agent constatateur doit en effet se borner à indiquer au contrevenant les différentes possibilités de mise en conformité qui permettent à ce dernier de se mettre en ordre.

L'avertissement préalable est :

- soit donné verbalement par l'agent constatateur sur les lieux et puis confirmé par écrit dans les 15 jours par le fonctionnaire délégué (si l'agent constatateur est fonctionnaire ou agent de la Région) ou le bourgmestre (si l'agent constatateur est fonctionnaire ou agent de la commune) ;
- soit adressé directement par écrit (et signé) par l'agent constatateur (pas de confirmation du fonctionnaire délégué, ni du bourgmestre dans ce cas).

Un modèle d'avertissement préalable et un modèle de confirmation de l'avertissement préalable sont joints au présent courrier.

Les officiers de police judiciaire qui ne rentrent pas dans une des catégories suivantes :

1. les fonctionnaires et agents chargés de l'administration et de la police de la voirie,
2. les fonctionnaires et agents techniques des communes désignés par le conseil communal,
3. les fonctionnaires et agents de la Région repris sur la liste arrêtée par le Gouvernement,

**ne sont pas** des agents constatateurs au sens du CoDT et ne sont dès lors pas soumis à la formalité de l'avertissement préalable.

L'avertissement préalable n'est pas autorisé dans les situations spécifiques suivantes pour lesquelles un procès-verbal doit être directement dressé :

1. les travaux litigieux sont visés à l'article D.VII.1, §2 ;
2. les travaux litigieux entrent dans l'hypothèse visée aux articles D.VII.8 et D.VII.9 (procédure d'ordre d'interruption des travaux).

Il s'agit d'intervenir au plus vite pour empêcher des dommages importants à l'environnement et au cadre de vie.

En outre, si le contrevenant poursuit les actes et travaux litigieux malgré l'avertissement préalable, un ordre d'interruption des travaux s'impose et un procès-verbal doit être immédiatement dressé.

La **mise en conformité** est :

- soit la remise en état des lieux (par exemple procéder à la démolition de la construction litigieuse ou à l'évacuation des matériaux en ce compris enfouis, terres, déchets présents sur la propriété conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur) ;
- soit le respect du permis délivré ;
- soit l'obtention d'un permis de régularisation.

**Le mode de réparation préconisé ne peut être fixé que par le fonctionnaire délégué ou le collègue.** Seuls l'avertissement et le délai relèvent de la compétence de l'agent constatateur. Il ne revient en effet pas à l'agent constatateur de se positionner sur les conditions du maintien éventuel des actes et travaux mais bien aux autorités compétentes sur base du dossier de demande de permis.

L'agent constatateur doit veiller à donner un **délai** de « mise en conformité » **réaliste**, le délai imparti devant permettre non seulement de constituer un dossier de demande de permis et de l'introduire mais également d'obtenir ce permis, au terme, éventuellement des procédures de recours qu'organise le code ;

Rien n'empêche le contrevenant d'introduire un permis d'urbanisme en régularisation. L'introduction d'une demande de permis de régularisation n'est que la manifestation de la volonté du contrevenant de faire disparaître l'infraction. Si le contrevenant a introduit sa demande de permis mais n'a pas obtenu le permis de régularisation dans le délai de mise en conformité, un procès-verbal de constat devra être dressé.

### **3. Transaction (D.VII.18 et D.VII.19)**

#### **Quid de l'indexation des montants des amendes ?**

Le CoDT supprime l'indexation prévue à l'article 449/2 du CWATUP. Les montants de l'amende transactionnelle sont calculés sur base de l'article R.VII.19-1 et ne sont plus indexés.

#### **4. Droit transitoire (D.VII.26)**

##### **Entrée en application des nouvelles mesures : QUE FAIT-ON CONCRETEMENT ?**

L'article D.VII.26, alinéa 1er dispose que : « *Les articles D.VII.17 à D.VII.22 s'appliquent aux infractions constatées par procès-verbal ayant fait l'objet d'une notification au Procureur du Roi après la date d'entrée en vigueur du présent Code.* »

Les articles D.VII.17 à D.VII.22 sont les dispositions qui visent la réunion de concertation, la transaction et le permis de régularisation ainsi que les mesures de restitution et les poursuites devant le tribunal civil.

**Cet article se lit exclusivement à contrario :** *Les articles D.VII.17 à D.VII.22 ne s'appliquent pas aux infractions constatées par procès-verbal ayant fait l'objet d'une notification au Procureur du Roi avant la date d'entrée en vigueur du présent Code.*

En conséquence, si un procès-verbal a été dressé et notifié avant le 1er juin 2017, les nouvelles dispositions du CoDT concernant la réunion de concertation, la transaction et le permis de régularisation, les mesures de restitution et l'action civile ne s'appliquent pas : seul le CWATUP s'applique.

Il en découle que :

- L'irrecevabilité de la demande de régularisation pour cause de non paiement de l'amende transactionnelle ou à défaut de jugement doit être invoquée (article 159bis du CWATUP) ;
- Les montants de l'amende sont calculées conformément aux dispositions du CWATUP ;
- L'action civile peut être exercée sans que des mesures de restitution aient été envisagées.

<b>Si un procès-verbal a été dressé et qu'il est <u>notifié après le 1er juin 2017</u>, on applique les <u>nouvelles dispositions du CoDT.</u></b>
--

## Modèle Avertissement préalable

### **Objet<sup>1</sup> : Avertissement préalable conformément à l'article D.VII.4 du Code du Développement Territorial**

Madame, Monsieur,<sup>2</sup>

J'ai effectué une visite de contrôle le \_\_\_\_\_ et j'ai constaté la réalisation de travaux exécutés sans le permis d'urbanisme pourtant requis par le Code du Développement Territorial sur le terrain situé \_\_\_\_\_ cadastré \_\_\_\_\_, division \_\_\_\_\_, section \_\_\_\_\_, n° \_\_\_\_\_.

Ces travaux consistent en <sup>3</sup>:

-  
-

Conformément à l'article D.VII.4 du Code du Développement Territorial, je vous accorde un délai de<sup>4</sup> \_\_\_\_\_ mois pour **mettre fin de manière volontaire et légale à cette infraction** soit par la remise en état des lieux, soit par le respect du permis délivré, soit par l'obtention d'un permis d'urbanisme. A ce sujet, je vous invite à prendre contact avec Mr/Mme \_\_\_\_\_ dont les coordonnées figurent ci-dessous, car l'obtention d'un permis d'urbanisme de régularisation n'est pas automatique.

**Personne de contact** : (service, nom, adresse)

A défaut de réserver une suite favorable au présent avertissement dans le délai prévu, un procès-verbal de constat d'infraction sera dressé à votre charge et sera transmis à Monsieur le Procureur du Roi de \_\_\_\_\_.

Copie de la présente est transmise au collègue communal de et à \_\_\_\_\_

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

L'agent constatateur

---

<sup>1</sup> Pas d'avertissement préalable en cas d'arrêt de travaux conformément aux articles D.VII.8 et D.VII.9.

<sup>2</sup> Auteur présumé de l'infraction ou propriétaire du bien où l'infraction a été commise

<sup>3</sup> Vérifier que l'infraction n'est pas visée à l'article D.VII.1, §2

<sup>4</sup> Compris entre **3 mois** et **2 ans**

## **EXTRAIT DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL**

### **Chapitre 3 – Constat des infractions**

#### ***Section 2- Avertissement préalable et mise en conformité***

##### **Article D.VII.4**

En cas d'infraction non visée à l'article D.VII.1, §2, les agents constatateurs adressent un avertissement préalable à l'auteur présumé de l'infraction ou au propriétaire du bien où elle a été commise et fixent un délai de mise en conformité compris entre trois mois et deux ans.

Lorsqu'il est donné verbalement, l'avertissement est confirmé par envoi dans les quinze jours par le fonctionnaire délégué ou le bourgmestre selon le cas.

Au terme du délai visé à l'alinéa 1er et à défaut de mise en conformité, un procès-verbal de constat, conforme à l'article D.VII.5, est dressé et transmis au Procureur du Roi.

### **Chapitre 5 – Poursuite devant le tribunal correctionnel**

##### **Art. D.VII.12**

Lorsque le Procureur du Roi poursuit le contrevenant devant le tribunal correctionnel, en cas de constitution de partie civile devant le juge d'instruction ou en cas de citation directe, les infractions sont punies d'un emprisonnement de huit jours à trois mois et d'une amende de 100 à 50 000 euros ou d'une de ces peines seulement.

Toutefois, les peines sont de quinze jours à six mois d'emprisonnement et de 2 000 à 100 000 euros d'amende ou de l'une de ces peines seulement, lorsque les coupables des infractions sont des personnes qui, en raison de leur profession ou de leur activité, achètent, procèdent à l'urbanisation, offrent en vente ou en location, vendent ou donnent en location des immeubles, construisent ou placent des installations fixes ou mobiles. Il en est de même pour ceux qui interviennent dans ces opérations.

##### **Art. D.VII.13**

Outre la pénalité, le tribunal ordonne, à la demande motivée du fonctionnaire délégué ou du collège communal :

1° soit la remise en état des lieux ou la cessation de l'utilisation abusive;

2° soit l'exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagement pour autant que les actes et travaux ou l'urbanisation à maintenir et les ouvrages ou travaux d'aménagement à exécuter respectent le plan de secteur et les normes du guide régional d'urbanisme, ou respectent les conditions de dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme;

3° soit le paiement d'une somme représentative de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction pour autant qu'il ne soit ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni classé en vertu du Code wallon du patrimoine, et que les actes et travaux ou l'urbanisation réalisés en infraction respectent le plan de secteur et les normes du guide régional d'urbanisme, ou respectent les conditions de dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme.

La motivation du fonctionnaire délégué ou du collège communal porte notamment sur l'impact du mode de réparation choisi sur l'environnement au regard de l'article D.66 du Livre Ier du Code de l'environnement et sur le respect des conditions visées à l'alinéa 1er, 2° ou 3°.

Le tribunal fixe à cette fin un délai qui, dans les cas visés aux 1° et 2°, ne peut dépasser un an. En cas de condamnation au paiement d'une somme, le tribunal fixe celle-ci à tout ou partie de la plus-value acquise par le bien et ordonne que le condamné puisse s'exécuter valablement en remettant les lieux en état dans le délai d'un an. Le paiement de la somme se fait à un compte spécial du budget de la Région.

### **Chapitre 6 – Transaction et mesures de restitution**

#### ***Sous-section 1<sup>e</sup> - Transaction***

##### **Art. D.VII.18**

Lorsque les actes et travaux exécutés ou maintenus en infraction sont susceptibles de recevoir le permis d'urbanisme ou le permis d'urbanisation requis, d'une part sur la base soit de la réglementation en vigueur lors de l'accomplissement des actes et travaux, soit de la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande, le

cas échéant en application des articles D.IV.5 à D.IV.13 et d'autre part eu égard à la spécificité du projet et aux lignes de force du paysage bâti et non bâti au moment du dépôt de la demande, le fonctionnaire délégué propose, de commun accord avec le collège communal, une transaction au contrevenant.

La décision du collège communal sur la transaction est transmise dans les soixante jours de l'envoi du fonctionnaire délégué. À défaut, la décision est réputée favorable.

En cas de désaccord entre le collège communal et le fonctionnaire délégué sur le montant de la transaction, la proposition de l'autorité qui a constaté l'infraction prévaut.

Dans le cadre de la procédure de recours visées aux articles D.IV.63 et suivants, à défaut de transaction proposée par le fonctionnaire délégué, le Gouvernement peut proposer une transaction au contrevenant, de commun accord avec le collège communal. La décision du collège communal sur la transaction est transmise dans les soixante jours de l'envoi du Gouvernement. À défaut, la décision est réputée favorable.

#### ***Section 4 – Mesures de restitution***

##### **Art. D.VII.21**

Lorsque ni la régularisation, ni le retour au pristin état ne sont possibles mais que des mesures de restitution qui ne nécessitent pas de permis d'urbanisme telles que la plantation d'arbres ou de haies, la modification non sensible du relief du sol ou la démolition de constructions litigieuses peuvent assurer le respect du bon aménagement des lieux, le fonctionnaire délégué, de commun accord avec le collège communal, impose au contrevenant ces dernières et le délai dans lequel elles sont exécutées.

Au terme du délai fixé, le fonctionnaire délégué acte l'exécution des mesures de restitution conformes à sa décision. L'exécution des mesures de restitution éteint l'action publique et le droit pour les autorités publiques à demander toute autre réparation.

À défaut d'exécution dans le délai et conformément à la décision imposant les mesures de restitution, la procédure se poursuit selon l'article D.VII.12 ou D.VII.22.

#### **Chapitre 7 – Poursuite devant le tribunal civil**

##### **Art. D.VII.22**

À défaut d'action pénale, lorsque ni la transaction, ni l'imposition de mesures de restitution ne sont possibles, le fonctionnaire délégué ou le collège communal poursuit, devant le tribunal civil :

- 1° soit la remise en état des lieux ou la cessation de l'utilisation abusive;
- 2° soit l'exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagement;
- 3° soit le paiement d'une somme représentant tout ou partie de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction.

Les dispositions des articles D.VII.13 à D.VII.15 sont également applicables en cas d'action introduite devant le tribunal civil.

## Modèle Confirmation de l'avertissement préalable

RECOMMANDE

**Objet: Confirmation de l'avertissement préalable donné verbalement conformément à l'article D.VII.4 du Code du Développement Territorial**

Madame, Monsieur,

Suite à la visite de contrôle effectuée le            par mon agent constatateur, celui-ci a constaté la réalisation de travaux exécutés sans permis d'urbanisme sur le terrain situé cadastré            , division            , section            , n°            .

Ces travaux consistent en :

- 
- 

Par la présente, et conformément à l'article D.VII.4 du Code du Développement Territorial, je vous confirme l'avertissement verbal que vous avez reçu de mon agent constatateur, de même que le délai de mise en conformité de            qui vous a été donné pour **mettre fin de manière volontaire et légale à cette infraction**, soit par la remise en état des lieux, soit par le respect du permis délivré, soit par l'obtention d'un permis d'urbanisme. A ce sujet, je vous invite à prendre contact avec Mr/Mme            dont les coordonnées figurent ci-dessous, car l'obtention d'un permis d'urbanisme de régularisation n'est pas automatique.

**Personne de contact** : (service, nom, adresse)

A défaut de réserver une suite favorable à cet avertissement dans le délai prévu, un procès-verbal de constat d'infraction sera dressé à votre charge et sera transmis à Monsieur le Procureur du Roi de            .

Copie de la présente est transmise au collègue communal de et à            .

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le fonctionnaire délégué/Le bourgmestre

## **EXTRAIT DU CODE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL**

### **Chapitre 3 – Constat des infractions**

#### ***Section 2- Avertissement préalable et mise en conformité***

##### **Article D.VII.4**

En cas d'infraction non visée à l'article D.VII.1, §2, les agents constatateurs adressent un avertissement préalable à l'auteur présumé de l'infraction ou au propriétaire du bien où elle a été commise et fixent un délai de mise en conformité compris entre trois mois et deux ans.

Lorsqu'il est donné verbalement, l'avertissement est confirmé par envoi dans les quinze jours par le fonctionnaire délégué ou le bourgmestre selon le cas.

Au terme du délai visé à l'alinéa 1er et à défaut de mise en conformité, un procès-verbal de constat, conforme à l'article D.VII.5, est dressé et transmis au Procureur du Roi.

### **Chapitre 5 – Poursuite devant le tribunal correctionnel**

##### **Art. D.VII.12**

Lorsque le Procureur du Roi poursuit le contrevenant devant le tribunal correctionnel, en cas de constitution de partie civile devant le juge d'instruction ou en cas de citation directe, les infractions sont punies d'un emprisonnement de huit jours à trois mois et d'une amende de 100 à 50 000 euros ou d'une de ces peines seulement.

Toutefois, les peines sont de quinze jours à six mois d'emprisonnement et de 2 000 à 100 000 euros d'amende ou de l'une de ces peines seulement, lorsque les coupables des infractions sont des personnes qui, en raison de leur profession ou de leur activité, achètent, procèdent à l'urbanisation, offrent en vente ou en location, vendent ou donnent en location des immeubles, construisent ou placent des installations fixes ou mobiles. Il en est de même pour ceux qui interviennent dans ces opérations.

##### **Art. D.VII.13**

Outre la pénalité, le tribunal ordonne, à la demande motivée du fonctionnaire délégué ou du collège communal :

1° soit la remise en état des lieux ou la cessation de l'utilisation abusive;

2° soit l'exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagement pour autant que les actes et travaux ou l'urbanisation à maintenir et les ouvrages ou travaux d'aménagement à exécuter respectent le plan de secteur et les normes du guide régional d'urbanisme, ou respectent les conditions de dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme;

3° soit le paiement d'une somme représentative de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction pour autant qu'il ne soit ni inscrit sur la liste de sauvegarde, ni classé en vertu du Code wallon du patrimoine, et que les actes et travaux ou l'urbanisation réalisés en infraction respectent le plan de secteur et les normes du guide régional d'urbanisme, ou respectent les conditions de dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme.

La motivation du fonctionnaire délégué ou du collège communal porte notamment sur l'impact du mode de réparation choisi sur l'environnement au regard de l'article D.66 du Livre Ier du Code de l'environnement et sur le respect des conditions visées à l'alinéa 1er, 2° ou 3°.

Le tribunal fixe à cette fin un délai qui, dans les cas visés aux 1° et 2°, ne peut dépasser un an. En cas de condamnation au paiement d'une somme, le tribunal fixe celle-ci à tout ou partie de la plus-value acquise par le bien et ordonne que le condamné puisse s'exécuter valablement en remettant les lieux en état dans le délai d'un an. Le paiement de la somme se fait à un compte spécial du budget de la Région.

### **Chapitre 6 – Transaction et mesures de restitution**

#### ***Sous-section 1<sup>e</sup> - Transaction***

##### **Art. D.VII.18**

Lorsque les actes et travaux exécutés ou maintenus en infraction sont susceptibles de recevoir le permis d'urbanisme ou le permis d'urbanisation requis, d'une part sur la base soit de la réglementation en vigueur lors de l'accomplissement des actes et travaux, soit de la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande, le

cas échéant en application des articles D.IV.5 à D.IV.13 et d'autre part eu égard à la spécificité du projet et aux lignes de force du paysage bâti et non bâti au moment du dépôt de la demande, le fonctionnaire délégué propose, de commun accord avec le collège communal, une transaction au contrevenant.

La décision du collège communal sur la transaction est transmise dans les soixante jours de l'envoi du fonctionnaire délégué. À défaut, la décision est réputée favorable.

En cas de désaccord entre le collège communal et le fonctionnaire délégué sur le montant de la transaction, la proposition de l'autorité qui a constaté l'infraction prévaut.

Dans le cadre de la procédure de recours visées aux articles D.IV.63 et suivants, à défaut de transaction proposée par le fonctionnaire délégué, le Gouvernement peut proposer une transaction au contrevenant, de commun accord avec le collège communal. La décision du collège communal sur la transaction est transmise dans les soixante jours de l'envoi du Gouvernement. À défaut, la décision est réputée favorable.

#### ***Section 4 – Mesures de restitution***

##### **Art. D.VII.21**

Lorsque ni la régularisation, ni le retour au pristin état ne sont possibles mais que des mesures de restitution qui ne nécessitent pas de permis d'urbanisme telles que la plantation d'arbres ou de haies, la modification non sensible du relief du sol ou la démolition de constructions litigieuses peuvent assurer le respect du bon aménagement des lieux, le fonctionnaire délégué, de commun accord avec le collège communal, impose au contrevenant ces dernières et le délai dans lequel elles sont exécutées.

Au terme du délai fixé, le fonctionnaire délégué acte l'exécution des mesures de restitution conformes à sa décision. L'exécution des mesures de restitution éteint l'action publique et le droit pour les autorités publiques à demander toute autre réparation.

À défaut d'exécution dans le délai et conformément à la décision imposant les mesures de restitution, la procédure se poursuit selon l'article D.VII.12 ou D.VII.22.

#### **Chapitre 7 – Poursuite devant le tribunal civil**

##### **Art. D.VII.22**

À défaut d'action pénale, lorsque ni la transaction, ni l'imposition de mesures de restitution ne sont possibles, le fonctionnaire délégué ou le collège communal poursuit, devant le tribunal civil :

- 1° soit la remise en état des lieux ou la cessation de l'utilisation abusive;
- 2° soit l'exécution d'ouvrages ou de travaux d'aménagement;
- 3° soit le paiement d'une somme représentant tout ou partie de la plus-value acquise par le bien à la suite de l'infraction.

Les dispositions des articles D.VII.13 à D.VII.15 sont également applicables en cas d'action introduite devant le tribunal civil.