

Infractions

Actes ou travaux réalisés sans permis (lorsqu'il est obligatoire) ou non conformes au permis délivré ou réalisés après expiration de la validité du permis.

L'article 98, §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) précise les actes et travaux qui ne peuvent être réalisés sans un permis préalable. L'article 300 du CoBAT liste les actes constitutifs d'infraction.

Quelles sont les infractions les plus fréquentes ?

- > Les changements d'affectation ou d'utilisation (ex. : logement vers commerce) sans permis;
- > La division d'un immeuble en plusieurs unités de logement sans permis;
- > Le non-maintien en bon état d'un bien classé ou sauvegardé ;
- > La transformation de zones de recul en parking sans permis;
- > Le placement d'enseignes non conformes aux réglementations;
- > L'abattage d'arbres à haute tige sans permis.

Comment s'effectue le contrôle des infractions ?

Le contrôleur (communal ou régional) peut se rendre sur place, notamment :

- > Suite à la délivrance ou au refus d'un permis d'urbanisme;
- > Suite au signalement d'un tiers, d'une administration ou du parquet;
- > De sa propre initiative lorsqu'une infraction est suspectée ;
- > En vue de la délivrance de renseignements urbanistiques...

Lors de la visite sur place, le contrôleur peut interroger toute personne, photographier les lieux et se faire communiquer tout élément (bail, plan, permis, acte d'achat) lui permettant d'établir les faits et d'identifier les auteurs

présumés. Il peut également ordonner l'arrêt du chantier et poser des scellés sur le bien en infraction. Il établit ensuite un procès-verbal de constat d'infraction.

Quelles sont les sanctions encourues ?

Lorsqu'un procès-verbal d'infraction est dressé, il est envoyé au parquet et au fonctionnaire sanctionnateur régional.

Le parquet a 45 jours pour décider de poursuivre l'auteur présumé des faits ou se désister. Le Juge peut infliger une peine d'emprisonnement et/ou une amende pénale et ordonner la remise en état des lieux ou l'exécution de travaux.

S'il se désiste, un délai de 30 jours est donné à la commune ou la Région (fonctionnaire délégué), afin qu'elle décide de tenter une conciliation avec les contrevenants ou non. La conciliation porte sur la réalisation de travaux visant à faire cesser l'infraction.

Si la commune ou le fonctionnaire délégué décide de ne pas aller en conciliation ou si le délai de 30 jours est dépassé, le fonctionnaire sanctionnateur de la Région (cellule Inspection et Sanctions administratives) peut se saisir du dossier. Il peut infliger une amende (de 250 à 100.000 euros, selon la gravité et le nombre d'infractions) et imposer des mesures pour mettre fin à l'infraction.

ATTENTION : le paiement de l'amende n'annule pas l'obligation de mettre fin à l'infraction. En cas de récidive dans les cinq ans, l'amende est doublée.

Qui est sanctionné ?

Le maître d'ouvrage (propriétaire, locataire...) et les professionnels qui réalisent ou suivent les travaux (architecte, entrepreneur, intermédiaire immobilier...) sont passibles de poursuites.

ATTENTION : maintenir en connaissance de cause une infraction, même si vous n'en êtes pas l'auteur, peut être sanctionné.

Vous achetez ou louez un bien ?

Demandez au Service Urbanisme de votre commune une copie des derniers plans et permis d'urbanisme délivrés pour ce bien, afin de comparer la situation existante à la situation légale. Si vous constatez une différence entre ces deux situations, prenez conseil auprès de la commune sur les modes de mise en conformité.

Pour les biens publics ou le patrimoine, adressez-vous aux services de la Région (mentionnés à la page suivante).

Vous souhaitez réaliser des travaux ?

Renseignez-vous auprès de votre commune ou de la Région sur les réglementations en vigueur et sur l'obligation éventuelle d'obtenir un permis préalable aux travaux.



La lutte contre les infractions urbanistiques et patrimoniales

La réglementation en matière d'urbanisme et de patrimoine a pour objectif de définir un cadre de vie harmonieux et équilibré sur l'ensemble du territoire bruxellois. Elle concerne à la fois les constructions, transformations, rénovations ou restaurations, mais aussi les affectations et divisions d'immeubles. Bien que cette législation soit applicable à tous, certaines personnes ne la respectent pas, commettant ainsi des infractions urbanistiques ou patrimoniales. Il importe donc de lutter contre ces infractions par des inspections sur le terrain et des sanctions adaptées.

Où se renseigner ?

- > Toutes informations utiles relatives à l'urbanisme et au patrimoine peuvent être consultées sur les sites web www.urbanisme.brussels et www.patrimoine.brussels.
- > Le Service Urbanisme de votre **commune** vous renseigne sur les règles en vigueur. Vous pouvez également vous informer auprès de la Direction de l'Urbanisme et de la Direction des Monuments et des Sites du **Service public régional de Bruxelles**.
- > Le Service Urbanisme de votre commune et la Cellule Inspection et Sanctions Administratives du Service public régional de Bruxelles vous informent sur les démarches à suivre en cas d'infraction.

**SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES
BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN - BDU**
CCN, rue du Progrès, 80 boîte 1
1035 Bruxelles

- Cellule Inspection et Sanctions administratives
02 204 24 25 - isa-ias@sprb.brussels
- Direction de l'Urbanisme
02 204 23 77 - aatl.urbanisme@sprb.brussels
- Direction des Monuments et des Sites
02 204 25 75 - aatl.monuments@sprb.brussels

La lutte contre les infractions urbanistiques et patrimoniales

