



APÉRO RÉNO



Pour vivre heureux, vivons cachés?

Petit guide pour rénover légalement et sereinement



Introduction

Faire des travaux sans permis d'urbanisme en Belgique comporte des risques légaux, financiers et pratiques importants, tant pour les particuliers que pour les professionnels. En Wallonie, la réglementation en matière d'urbanisme est stricte et vise à garantir un développement harmonieux du territoire. Les sanctions pour des travaux réalisés sans permis d'urbanisme y sont appliquées avec sérieux, et les exemples d'affaires traitées par les autorités montrent les conséquences concrètes de ces infractions. Voici les risques principaux et des exemples spécifiques à la région wallonne. La commune de Namur applique strictement les règles en matière d'infractions urbanistiques et dispose de procédures claires en cas de non-respect du Code wallon de l'aménagement du territoire.

Amendes administratives et légales

En Wallonie, les amendes pour infraction à la réglementation urbanistique peuvent atteindre des montants importants. Elles sont calculées en fonction de la surface de l'infraction et de son impact sur l'environnement.

- Exemple: Un propriétaire qui avait construit une extension sur sa maison sans permis s'est vu infliger une amende de 7.500 euros. La construction empiétait sur un espace naturel protégé, et l'amende a été majorée pour tenir compte de la sensibilité environnementale de la zone.

- Exemple: Un propriétaire ayant aménagé un sous-sol en logement sans permis a été sanctionné d'une amende de 2.000 euros. L'infraction incluait des modifications structurelles sans respect des normes de sécurité.

Ordre de remise en état (démolition ou restitution à l'état initial)

- Démolition ordonnée par la commune : Les autorités locales peuvent ordonner de remettre les lieux dans leur état d'origine, notamment lorsque les travaux portent atteinte au paysage ou sont en zone protégée. Les frais de démolition sont à la charge du propriétaire.

- Exemple : Un agriculteur qui avait construit un hangar sans permis sur des terres agricoles a été contraint de le démolir. Le coût total de la démolition et de la remise en état du terrain a dépassé les 10.000 euros. Les autorités locales ont jugé que la construction enfreignait le plan de secteur, qui ne permettait pas d'édification sur cette parcelle.

- Exemple 2 : Un propriétaire ayant réalisé une terrasse couverte sans permis en bordure d'une zone forestière a dû la démolir. Cette construction modifiait le paysage forestier et se trouvait en infraction avec les règles de préservation des espaces verts.

Refus de régularisation et blocage de vente

- Régularisation refusée : La régularisation des travaux non conformes n'est pas garantie. Si les travaux ne sont pas compatibles avec les règles d'urbanisme en vigueur, le permis de régularisation peut être refusé, ce qui oblige le propriétaire à démonter la construction.

- Exemple : un particulier qui a transformé un garage en studio sans permis d'urbanisme a voulu régulariser les travaux en vue d'une vente. La demande a été rejetée car le studio ne respectait pas les normes d'isolation et de sécurité incendie pour un logement indépendant. La vente a dû être annulée en attente de régularisation.

- Exemple 2 : Un couple ayant construit une piscine sans permis sur une parcelle résidentielle a tenté de la régulariser, mais s'est vu opposer un refus car le bassin empiétait sur une zone inconstructible. Ils ont dû démanteler la piscine pour mettre la maison en conformité avant de la vendre.

Responsabilité civile et refus d'indemnisation en cas de dommage

- Assurance et réparations non couvertes : En cas de sinistre lié à des travaux non conformes, les assurances peuvent refuser de couvrir les dommages. Les constructions sans permis peuvent en effet être considérées comme illégales et non conformes aux normes de sécurité.

- Exemple : Un propriétaire ayant aménagé une véranda sans permis a vu son assurance refuser de l'indemniser après que des infiltrations d'eau aient causé des dommages à la structure. En l'absence de permis, l'assureur a invoqué un manquement aux normes, laissant le propriétaire assumer seul les frais de réparation.

Obligation de conformité avant succession ou vente

- Blocage des transactions immobilières : En Wallonie, des travaux non conformes peuvent bloquer une succession ou une vente immobilière, les notaires devant signaler les infractions d'urbanisme lors de ces transactions. Un bien non conforme perd de sa valeur et peut nécessiter des travaux de remise en état avant de pouvoir être vendu.

- Exemple : Un propriétaire décédé avait réalisé des agrandissements sans permis dans sa maison. Ses héritiers ont dû engager des frais de régularisation et, dans certains cas, procéder à des démolitions pour être en règle avant de pouvoir vendre ou louer la propriété.

En résumé

Les autorités wallonnes sont strictes concernant le respect des permis d'urbanisme. Les amendes sont courantes, et les ordres de démolition peuvent être appliqués fermement, surtout dans des zones protégées ou sensibles. Les notaires jouent aussi un rôle important en alertant les acquéreurs potentiels sur des travaux illégaux. Cela peut bloquer les transactions immobilières et entraîner des coûts de régularisation significatifs.

Carnet d'adresses

Le service Urbanisme de votre commune

Le service urbanisme de la commune est l'interlocuteur principal pour toute question spécifique à Namur concernant les permis, les régularisations, et les règles locales. Les citoyens peuvent y obtenir des informations sur les démarches administratives et les permis d'urbanisme nécessaires. Même si la plupart des services d'urbanisme ont des permanences, il est souvent utile de prendre rendez-vous avec un agent pour des cas complexes ou des questions précises.

Département de l'Aménagement du Territoire de Wallonie (SPW Urbanisme)

Le Service public de Wallonie (SPW) propose un portail en ligne dédié à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire. Les citoyens peuvent y consulter des guides pratiques, des formulaires et les règles applicables dans toute la Wallonie. Il fournit aussi des informations générales sur les permis d'urbanisme, les normes à respecter, et les étapes pour régulariser une infraction éventuelle.

Rendez-vous sur: <https://territoire.wallonie.be/fr>

Notaires

Les notaires jouent un rôle important, notamment lors des transactions immobilières, pour vérifier la conformité des biens et informer les acheteurs de toute infraction potentielle. Les notaires peuvent également orienter les propriétaires sur les démarches de régularisation en cas d'infraction.

Rendez-vous sur: <https://www.notaire.be/>