

REÇU LE 14 JUIN 2023

RECOMMANDE A.R.

23-03811

Braine-l'Alleud, le 13.06.2023,

Objet : Avertissement préalable écrit conformément à l'article D.VII.4 du Code du Développement Territorial - Immeuble sis chaussée de Tubize, 45 à 1420 Braine-l'Alleud
Réf. Dossier : SU/2022/INF18

Maître,

Je soussignée Anne BEAUCLERCQ déclare, en ma qualité d'agent constatateur (dûment désignée par le Conseil communal de Braine-l'Alleud, le 27.03.2023), donner suite, par la présente, à votre courriel, nous adressé en date de ce 13.06.2023, en votre qualité

Pour rappel, et comme l'indique notre précédent courrier, un avertissement préalable a été envoyé en date du 13.04.2022 relevant l'existence d'un logement supplémentaire, dans le bien situé chaussée de Tubize, 45. (cadastré ou l'ayant été 1^{ère} division ; section A ; n° 628K2

Monsieur et Madame sont propriétaires, sans qu'une demande de permis d'urbanisme, pourtant requis par le Code du Développement Territorial (CoDT), n'ait été introduite auprès de notre service Urbanisme, ledit logement étant donc en infraction aux termes de l'article D.IV.4. 6° du CoDT.

A la suite de cet avertissement préalable, une visite sur place a été réalisée en date du 14.12.2022.

L'analyse de la situation et la visite sur place ont conduit à confirmer l'infraction.

Il a été également précisé dans le même courrier que :

- la parcelle actuelle reprenant ledit bâtiment, dans lequel sont présents les deux logements, dont celui en infraction, est d'une superficie de 5 ares et que celle-ci ne peut donc accueillir, selon le Schéma de Développement Communal (SDC), et compte tenu de son implantation en zone urbaine à proximité de boulevard, qu'un seul logement ;
- les critères préconisés par le Collège pour toute création de nouveau logement, à savoir, 120m² par logement et 2 places de parking en site propre, ne sont pas rencontrés ;
- la situation n'est donc pas, en soi, régularisable et seul le retour au pristin état peut être envisagé.

(...)

(...)

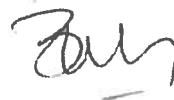
Conformément à l'article D.VII.4 du Code du Développement Territorial (CoDT), je donne suite à votre courriel de ce jour et vous adresse ce nouvel avertissement préalable qui accorde un délai de 3 mois supplémentaires au délai initialement prévu pour le retour au pristin état de l'immeuble dont question, à savoir jusqu'au 09.11.2023.

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

Copie de la présente est transmise au Collège communal de et à Braine-l'Alleud.

Vous remerciant pour votre attention à me lire, je vous prie d'agréer, Maître, l'assurance de ma considération distinguée.

L'agent constatateur,



Anne BEAUCLERCQ

Procédure « retour au pristin état » :

Nous adresser un courrier contenant tout élément probant du retour à l'état initial (photos, factures détaillées des travaux réalisés à cet effet...) et nous contacter pour une visite de contrôle sur place une fois le retour au pristin état réalisé.

Service Urbanisme

urbanisme@braine-lalleud.be

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 1er 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 1e - 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.