

REGUL.ARCHI

Ensemble, régularisons vos bâtiments !

Les régularisations : 5 points importants à savoir



Qu'est-ce qu'une infraction urbanistique ?

Les infractions urbanistiques sont des infractions pénales.

Les infractions peuvent être 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.

Pour qu'il y ait une infraction, un PV d'infraction doit être dressé.

Exemples d'infractions urbanistiques :

- Changements d'affectations sans permis ;
- Travaux d'extension ou de transformation sans permis ;
- Division d'un bien en plusieurs logements sans permis ;
 - Le maintien de travaux délictueux ;
- Le non respect des informations reprises dans un permis ;
- ...

Prescription et amnistie urbanistique ?

Une infraction, sous certaines conditions (délais de 10 ou 20ans, type d'infraction) peut bénéficier d'une prescription.

Cette prescription empêche les poursuites pénales. Cependant, la prescription n'implique pas une régularisation tacite.

Un dossier de demande de régularisation doit être introduit auprès de l'administration.

Les actes et travaux réalisés ou érigés avant le **1er mars 1998** sont irréfragablement présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Il s'agit de l'amnistie. Il existe néanmoins des exceptions à cette amnistie notamment lors de la division de logement.

Point de départ de la procédure : la date de l'infraction

Certaines administrations vont analyser le dossier de régularisation selon les réglementations en cours. Cela est une erreur. La demande de régularisation doit être analysée au regard de la réglementation applicable à l'époque de l'infraction.

Il est primordial de pouvoir définir la date de l'infraction. Cette date permettra de définir les réglementations à prendre en compte. (Norme d'isolation, prescriptions urbanistiques, ...)

Le demandeur devra pouvoir prouver cette date par des preuves. Cela peut-être des factures de travaux, des photos ou tout autre élément permettant de dater la réalisation des travaux infractionnels.

REGUL.ARCHI

Ensemble, régularisons vos bâtiments !

Quelles sont les étapes de la procédure (et les délais)

Le type d'infraction permet de définir la procédure. Cette procédure peut varier entre 50 jours et 165 jours. Il s'agit de jours calendrier.

Voici les grandes étapes d'une procédure de demande de régularisation :



1. Constitution de votre dossier

Nous réalisons avec votre aide le dossier nécessaire. Il peut être différent en fonction de votre infraction et de la date de l'infraction. Le dossier se compose généralement de plans, de documents administratifs et de formulaire pour l'isolation.

2. Le dépôt

Lors d'une réunion, nous vous présentons le dossier et nous le signons ensemble. Le dossier est déposé à la commune contre un récépissé de dépôt. Ce document fixe le point de départ de la procédure.

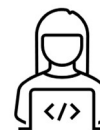


3. Vérification de la complétude du dossier (maximum 20 jours)

La commune analyse votre dossier et vérifie qu'il ne manque aucun document. Certaines communes nous demandent parfois des compléments d'informations. Nous répondons directement à leur demande pour ne pas ralentir la procédure.

4. L'analyse de votre dossier (de 30 jours à 145 jours)

Les fonctionnaires communaux et/ou régionaux analysent votre dossier. Votre dossier sera peut-être soumis à une enquête publique, et/ou à l'avis des pompiers, de la région, des voies navigables, ... Généralement, c'est le Collège communal qui prendra la décision de vous accorder la régularisation ou pas. Il prendra sa décision au regard des différents avis qu'il aura reçus.



5. La décision de l'administration

L'administration en charge de votre dossier vous transmettra un courrier recommandé vous informant si votre permis a été octroyé.

Comment préparer votre régularisation ?

Un dossier de régularisation comprend un ensemble d'information que vous possédez peut-être. Voici les éléments que vous pouvez rassembler pour préparer votre demande de régularisation :

- Les plans de votre bâtiment ;
- Des photos de la situation avant les travaux infractionnels ;
 - Des photos des travaux ;
 - Des factures des travaux ;
- Tout élément permettant de prouver la date de l'infraction ;
- Des contrats de locations, des attestations d'installation de compteur, un rapport de pompier, la liste des locataires avec leur numéro de téléphone ... lors de la division d'un bien ;

A photograph showing a business meeting in progress. Several people are seated around a table, with their hands and arms visible. One person is holding a pen, and another is holding a tablet. There are papers, a laptop, and a glass of water on the table. The scene is brightly lit, suggesting an office environment.

REGUL.ARCHI

Ensemble, régularisons vos bâtiments !

*Vous avez d'autres questions, prenez contact avec nous.
Nous nous ferons un plaisir de répondre à toutes vos
questions.*

0498 85 35 88

info@regul.archi

www.regul.archi

