

*L'Agglomération Montargoise
agit en faveur de l'habitat !*

PERMIS DE DIVISER

Cepoy | Châlette s/ Loing | Vimory

GUIDE PRATIQUE

Contact : Service Lutte contre l'Habitat Indigne
02 38 95 02 02 - permisdediviser@agгло-montargoise.fr

LE PERMIS DE DIVISER



DE QUOI S'AGIT-IL ?

À compter du 1^{er} septembre 2023, les propriétaires des logements (maisons, appartements, immeubles) qui souhaitent diviser leur bien pour créer un ou plusieurs logements supplémentaires doivent, avant tout travaux, obtenir une autorisation préalable aux travaux de division, appelée « permis de diviser ».

Tout propriétaire de bâtiment situé dans un périmètre où le Permis de diviser a été instauré, souhaitant diviser son logement, a l'obligation de déposer une demande préalable.

Téléchargez le formulaire de la demande d'autorisation préalable sur :
https://www.agglo-montargoise.fr/agglo-montargoise/fichiers/formulaire-permis-de-diviser_2024.pdf
ou en scannant le QR Code



CADRE JURIDIQUE :

- Articles L126-16 à L126-22 du code de la construction et de l'habitation ;
- Articles R423-70-1 et R425-15-2 du code de l'urbanisme ;
- Règlement sanitaire départemental du Loiret (approuvé par arrêté préfectoral du 31 décembre 1980 ;
- Délibération n°23-41 du Conseil communautaire de l'Agglomération Montargoise Et rives du loing du 31 janvier 2023.
- Délibération n°24-347 du Conseil communautaire de l'Agglomération Montargoise Et rives du loing du 17 décembre 2024.



PÉRIMÈTRE D'APPLICATION

Les communes concernées sont :

- Cepoy : secteur centre-bourg.
- Chalette-sur-Loing : secteurs Centre-bourg – Vésines – Leclerc.
- Vimory : secteur centre-bourg

Consultez les cartes aux pages suivantes.

PERMIS DE DIVISER

PÉRIMÈTRE CHALETTE-SUR-LOING SECTEUR VÉSINES



POURQUOI EST-IL INSTAURÉ SUR L'AGGLOMÉRATION MONTARGOISE ?

Quand elle est réalisée dans de bonnes conditions, la division de logement peut permettre de proposer une offre de logement mieux adaptée à la demande.

Malheureusement, elle peut aussi conduire au développement de l'habitat indigne, quand elle est menée avec le seul objectif de rendement locatif : autant pour les locataires que pour le voisinage.

L'agglomération a donc choisi de recourir au « Permis de diviser » pour :

- Refuser par anticipation les créations de logement ne répondant pas aux conditions d'habitabilité.
- Lutter contre les « marchands de sommeil ».
- Améliorer le patrimoine et donc l'attractivité du territoire.

QUE DOIS-JE FAIRE ?

Si votre projet est situé dans un secteur concerné, une demande d'autorisation préalable doit être transmise à l'Agglomération Montargoise :

- **Par courrier (en 3 exemplaires)** à l'Agglomération Montargoise :
1 rue du Faubourg de la Chaussée, 45200 Montargis
- **Par dépôt (en 3 exemplaires)** au PUHM :
30 rue du Faubourg de la Chaussée, 45200 Montargis
- **Par mail** à permisdediviser@agglomontargoise.fr



Cas particulier : si les travaux sur le bâtiment font parallèlement l'objet d'une autorisation d'urbanisme déposée en Mairie (permis de construire, déclaration préalable), la demande de permis de diviser doit être intégrée à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Le dossier de demande doit contenir les pièces suivantes :

- Le formulaire correspondant (disponible sur le site de l'agglomération), complété et signé.
- Un plan intérieur coté en 3 dimensions (longueur, largeur, hauteur) faisant apparaître la situation actuelle (avant travaux).
- Un plan intérieur coté en 3 dimensions (longueur, largeur, hauteur) faisant apparaître la situation future (après travaux).
- Le dossier technique amianté mentionné à l'article R1334-29-5 du code de la santé publique (obligatoire pour tous les logements construits avant 1997).
- Le constat de risque d'exposition au plomb mentionné à l'article R1334-12 du code de la santé publique (obligatoire pour tous les logements construits avant 1949)
- Une / des photographie(s) de l'immeuble.
- En cas de pièce manquante, un courrier vous sera adressé. Vous disposerez de 3 mois pour compléter votre demande (à défaut, il sera classé sans suite)

QUELLES SONT LES ISSUES POSSIBLES ?

L'Agglomération Montargoise dispose d'un mois à compter de la remise de l'accusé de réception de votre dossier pour statuer sur la demande de Permis de diviser.



Cas particulier : si la demande de Permis de diviser est intégrée à une demande d'autorisation d'urbanisme, c'est le délai de l'autorisation d'urbanisme qui s'applique.

Plusieurs décisions peuvent être prises :

- **L'autorisation est accordée sans réserve** (soit expressément, soit par défaut de réponse dans le délai) ;
- **L'autorisation est accordée sous réserve** de prescription (travaux, modification, ...) ;
- **L'autorisation est refusée**. La décision de refus sera alors motivée.

À l'issue des travaux, le propriétaire qui souhaite mettre en location les logements créés devra vérifier s'il est soumis à une procédure de « **Permis de louer** ».

QUELS SONT LES MOTIFS POSSIBLES DE REFUS DE DIVISION ?

Selon les articles L126-16 à L126-22 du code de la construction et de l'habitation, le refus de diviser peut porter sur les motifs suivants :

- L'immeuble est frappé d'une interdiction d'habiter, d'un arrêté de péril, ou est déclaré insalubre, ... ;
- Le logement issu de la division présente une superficie inférieure à 14 m² ou un volume inférieur à 33 m³ (les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume de ces locaux) ;
- Le logement n'est pas pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique,
- Le constat de risque d'exposition au plomb et/ou le dossier technique amiante prévus par le code de la santé publique sont manquants.

QUE SE PASSE-T-IL EN CAS DE NON-RESPECT DES OBLIGATIONS ?

Si le propriétaire divise son logement sans autorisation ou malgré un refus, il est possible des sanctions suivantes :

- Pour les cas de division interdite : 2 ans de prison et 75 000 € d'amende.
- Pour les autres divisions :
 - 15 000 € d'amende en cas de division sans demande d'autorisation préalable.
 - 25 000 € d'amende en cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans.

Le produit de ces amendes sera directement versé à l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH).





Agglomération Montargoise

1 rue du Faubourg de la Chaussée - CS 10317
45125 MONTARGIS CEDEX

02 38 95 02 02

contact@agglo-montargoise.fr

www.agglo-montargoise.fr