

QUESTIONS / REPONSES

Quels sont les motifs d'un refus par la CCS ?

Le refus peut être motivé lorsque :

- Le logement porte atteinte à la sécurité des futurs occupants ou à la salubrité publique.
- La demande d'autorisation contrevient aux règles de division et de décence :
Le logement créé doit disposer d'une superficie minimale de 14 m² et d'un volume habitable d'au moins 33 m³ conformément aux dispositions de l'article L126-17.2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Dois-je déposer un permis de diviser alors que mon projet ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable...) ?

OUI, la loi ALUR du 24 mars 2014 et la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 imposent un permis de diviser dès lors que vous souhaitez entreprendre des travaux – intérieurs ou extérieurs – dans votre logement.

Une fois que vous aurez obtenu l'autorisation de diviser votre immeuble, vous pourrez effectuer les travaux.

Un permis de louer est-il nécessaire pour les logements issus de la division ?

L'obtention d'un permis de louer reste nécessaire pour la mise en location des logements créés par division.

Vous pouvez déposer votre demande à la fin de vos travaux pour permettre à l'agent de la CCS de vérifier que la conformité du nouveau logement.

logement@cc-sablons.fr

PERMIS DE DIVISER

COMMUNES CONCERNÉES :
AMBLAINVILLE, ANDEVILLE
BORNEL, ESCHES, HÉNONVILLE,
LABOISSIÈRE, LA DRENNE
LES HAUTS TALICAN, MÉRU, VALDAMPIERRE,
VILLENEUVE-LES-SABLONS



**VOUS ÊTES
PROPRIÉTAIRES ?**
VOUS VOULEZ DIVISER VOTRE BIEN ?

GUIDE PRATIQUE

PERMIS DE DIVISER



LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

**POUR SAVOIR
SI VOUS ÊTES CONCERNÉS**

Rendez-vous sur le site de
la Communauté de Communes
des Sablons <https://cc-sablons.com>

LE PERMIS DE DIVISER, QU'EST-CE QUE C'EST ?

Le permis de diviser est une autorisation administrative préalable à la création de logement(s) supplémentaire(s) dans un immeuble existant. Il est mis en place dans Amblainville, Andeville, Bornel, Esches, Hénonville, Laboissière, La Drenne, Les Hauts Talican, Méru, Valdampierre et Villeneuve-les-Sablons. L'objectif est de vérifier l'état du logement et sa conformité aux obligations réglementaires définies au code de la construction et de l'habitation.

À QUI S'ADRESSE LE PERMIS DE DIVISER ?

Le Permis de diviser concerne les propriétaires bailleurs qui créent un ou plusieurs logements dans une construction existante.

QUAND RÉALISER LA DÉMARCHÉ ?

La demande doit être sollicitée et obtenue **avant** la réalisation des travaux de création de logement(s) par division de l'immeuble existant.

COMMENT SAVOIR SI SON BIEN EST CONCERNÉ ?

Il suffit de vérifier si le logement est situé dans le périmètre défini. Vous pouvez notamment consulter la liste exhaustive des adresses des logements concernés sur le site internet de la CCS :

<https://cc-sablons.com>

QUELLE EST LA DUREE D'INSTRUCTION DU PERMIS DE DIVISER ?

La réglementation prévoit un délai de réponse dans un délai d'un mois maximum à compter du dépôt d'un dossier complet.

DIVISER SANS AUTORISATION / QUELLES SANCTIONS ?

Dans le cas d'une absence de dépôt de demande d'autorisation préalable de diviser son immeuble, le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionner d'une amende de 15 000 €.

En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal peut être porté à 25 000 €.

COMMENT FAIRE LA DEMANDE ?

ÉTAPE 1

Envoi d'une demande d'autorisation de création de logement dans un immeuble existant à la Communauté de communes des Sablons.

Il est recommandé de déposer le dossier au moins un mois avant la date souhaitée de démarrage des travaux.

L'autorisation doit être obtenue avant la division.

Pièces du dossier :

- ▶ Le formulaire disponible sur le site de la CCS <https://cc-sablons.com>
- ▶ Le plan de situation, un plan masse du terrain et des constructions existantes.
- ▶ Les plans cotés faisant apparaître la situation avant et après les travaux (plan de tous les niveaux de la construction avec délimitations précises des logements).
- ▶ Le plan de coupe, le plan de distribution et d'aménagement intérieur.
- ▶ Le dossier technique amiante.
- ▶ Le constat de risque d'exposition au plomb.
- ▶ Le diagnostic de conformité des connexions aux réseaux d'évacuation des eaux pluviales et usées.

Les dossiers peuvent être transmis :

- sous format papier au Service Logement de la Communauté de Communes des Sablons, 2, rue de Méru - 60175 Villeneuve-les-Sablons
- sous format numérique par mail à l'adresse suivante : logement@cc-sablons.fr

ÉTAPE 2

Vérification de la complétude du dossier.

- si le dossier est complet: le propriétaire reçoit un récépissé avec la date de dépôt de la demande d'autorisation. Attention le récépissé ne vaut pas autorisation de division.

La CCS dispose d'un délai de 1 mois à partir de sa réception pour l'instruire.

- si le dossier est incomplet: le propriétaire reçoit une demande de pièces et/ou informations complémentaires.

La CCS peut solliciter une visite de contrôle afin de procéder à une évaluation de l'état de l'immeuble et vérifier la salubrité des futurs logements.

Tous les éléments manquants doivent être fournis dans un délai de 15 jours. Passé ce délai, la demande sera tacitement refusée.

ÉTAPE 3

La CCS délivre une décision d'autorisation ou de refus.

La décision de refus sera prise si la division du bien porte atteinte à la sécurité des occupants et/ou à la salubrité publique.

ÉTAPE 4

Une fois les travaux réalisés, le propriétaire devra en informer la CCS afin de procéder à une visite de contrôle.

Le propriétaire qui souhaite louer les logements ainsi créés devra ensuite déposer, selon la localisation de ses logements, une déclaration de louer et/ou une demande d'autorisation de louer.

NB : Que votre bien soit ou non conventionné, qu'il permette ou non de bénéficier des allocations logement de la CAF/MSA, vous devez faire une demande de permis de diviser.