

Guide pratique

Permis de diviser

2022





La Ville de Montereau-Fault-Yonne s'est engagée dans la lutte contre l'habitat indigne et insalubre par la mise en place, depuis le 1^{er} janvier 2019, du permis de louer sur une partie de la commune. A partir du 1^{er} janvier 2022, le permis de louer est étendu à l'ensemble du territoire communal.

Avec le même objectif, la Ville met parallèlement en place une autorisation préalable de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un bien immobilier existant, dite « PERMIS DE DIVISER » sur une partie du territoire communal.

En effet, le territoire fait face à une multiplication de divisions de maisons ou d'immeubles en plusieurs appartements dont la qualité peut s'avérer médiocre : surfaces des logements faibles, peu d'isolation phonique, aménagement de sous-sol, prolifération d'ordures ménagères, manque de places de stationnement...

Ainsi, **à partir du 1^{er} janvier 2022, tout propriétaire d'une maison ou d'un immeuble situé dans le périmètre concerné souhaitant diviser son bien pour créer un ou des logements supplémentaires, devra disposer d'un permis de diviser.** Il sera délivré par la Mairie de Montereau si les futurs logements respectent les conditions de sécurité et de salubrité.

Cadre juridique

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi ALUR » et son décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de diviser, permettent de renforcer la lutte contre l'habitat indigne, la lutte contre les marchands de sommeil et d'améliorer l'attractivité du territoire.

Par délibération du 30 juin 2021, le conseil municipal a institué le permis de diviser sur une partie du territoire communal, à compter du 1^{er} janvier 2022, avec un régime d'autorisation préalable.

QUI EST CONCERNÉ ?

Tout propriétaire d'une maison ou d'un immeuble situé dans le périmètre concerné qui souhaite diviser son bien pour créer un ou plusieurs logements.

construire ou à une déclaration préalable, l'autorisation d'urbanisme et l'autorisation préalable aux travaux de division sont instruites simultanément.

Lorsque les travaux de division sont liés à une demande de permis de



Le permis de construire ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de cette même autorisation préalable de diviser, dès lors que cette décision a fait l'objet de l'accord de l'autorité compétente. Dans ce cas, c'est le délai de l'autorisation d'urbanisme qui fait foi.

ÉTAPE 1 - DÉPOT DE LA DEMANDE D'AUTORISATION PRÉALABLE DE DIVISION

Le propriétaire a l'obligation de déposer une demande d'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant et ce, avant le démarrage des travaux de division.

Ce dossier comprend (prévoir 3 exemplaires) :

- Le formulaire rempli, disponible sur le site de la ville de Montereau à l'adresse suivante : montereau77.fr ou une déclaration de travaux/ permis de construire
- Les plans côtés faisant apparaître la situation avant/après travaux. *Le plan doit respecter l'échelle (1/50^{ème} ou 1/100^{ème})*
- Vues en plans des différents niveaux concernés par la division en matérialisant les logements créés et en précisant la nature des pièces
- État détaillé des surfaces habitables (*hauteur sous plafond > 1m80*)
- Plan de masse avec la matérialisation des places de stationnement imposées par la création des nouveaux logements
- Matérialisation des gaines techniques (*distribution électricité, gaz, eau, évacuation EU*)
- Emplacements des compteurs

(eau, électricité, gaz) et des tableaux électriques

- Matérialisation des isolants (*murs, combles, rampants, sols*) thermiques et phoniques avec leurs caractéristiques (*nature, résistance thermique*)
- Plan en coupe de l'immeuble permettant d'évaluer les surfaces dont les hauteurs sous plafond sont <1m80
- Plan en coupe de l'immeuble faisant apparaître l'altimétrie en n. NGF du plancher au rez-de-chaussée, pour les logements situés dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)
- Emplacement du local poubelles

Matériaux et équipements

- VMC (type : *simple flux, hygro, double flux*) ou indication de préférence de ventilations dans les pièces humides
 - Si chauffage gaz : type de chaudière et emplacement
 - Si chauffage électrique : type de convecteur et emplacement
 - Si chauffage autre : type
 - Si ballon d'eau chaude électrique : type, contenance et emplacement
 - Si changement des menuiseries extérieures : type et coefficient thermique
- Les éventuelles pièces techniques: Dossier Technique Amiante (logements construits avant 1997) et Constat de Risque d'Exposition au Plomb (logements construits avant 1945).

Les documents peuvent être :

- *Déposés à l'accueil de la Mairie ou au Service Urbanisme - 54 rue Jean Jaurès 77130 Montereau-Fault-Yonne*
- *Envoyés en courrier recommandé avec accusé de réception à la Mairie de Montereau*
- *Envoyés par e-mail : contact. urbanisme@ville-montereau77.fr*

Lors de la visite, les services municipaux procèdent à une évaluation de l'état du bien, à l'aide d'une grille de critères objectifs portant sur la sécurité et la salubrité des futurs logements.

Au terme de la visite, les services municipaux rédigent un rapport de visite et formulent un avis (favorable/ défavorable). Le cas échéant, il indique la nature des travaux ou aménagements recommandés ou prescrits, pour satisfaire aux exigences de sécurité des occupants et de salubrité des logements.

ÉTAPE 2 - REMISE D'UN RECEPISSE

Si le dossier de demande est complet :

La Mairie de Montereau délivre un accusé de réception sous 8 jours. La délivrance de l'accusé de réception vaut récépissé de demande d'autorisation, mais ne vaut aucunement autorisation.

Si le dossier n'est pas complet :

Le propriétaire recevra un courrier précisant les points à compléter et/ ou indiquant les pièces manquantes à fournir. Le propriétaire dispose d'un délai de 15 jours pour fournir les pièces manquantes. Passé ce délai, la demande est refusée et le propriétaire se voit dans l'obligation de déposer une nouvelle demande.

ÉTAPE 3 - VISITE DE CONTRÔLE

Une fois la demande transmise à la Mairie et le dossier déclaré complet, les services municipaux contactent le propriétaire ou son mandataire pour fixer une visite du bien.



ÉTAPE 4 - DÉCISION

SANCTION ENCOURUE



À l'appui de l'avis des services et du rapport de visite, la mairie prend une décision (Autorisation / Refus). La décision est notifiée au propriétaire, au plus tard 15 jours après l'enregistrement du dossier déclaré complet, par voie postale.

Une décision de rejet sera prise si la division du bien porte atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. Cette décision sera assortie de la prescription des désordres constatés et des travaux à mettre en œuvre pour y remédier.

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

A l'issue des travaux et avant la première mise en location des logements concernés, le propriétaire devra déposer une demande de permis de louer.

Le propriétaire s'expose à une amende pouvant atteindre 15 000 € si :

- Il réalise une opération de division sans autorisation préalable alors que celle-ci était requise.
- Il réalise une opération de division malgré le refus d'autorisation de l'administration.
- Les travaux conditionnant l'autorisation n'ont pas été réalisés.

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

Le propriétaire contrevenant peut également faire l'objet de sanctions pénales dans le cas où il met à disposition, donne en location ou vend un local issu d'une opération de division relevant des cas de division interdites énumérées à l'article L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, que l'autorisation préalable soit requise ou non.



POUR TOUTE INFORMATION

Contacter le service urbanisme de la mairie de Montereau, par mail :
contact.urbanisme@ville-montereau77.fr
ou par téléphone : **01.64.70.44.52**

Le formulaire est disponible en ligne sur le site de la Ville de Montereau :
www.ville-montereau77.fr dans l'onglet « votre mairie », rubrique « démarches administratives », puis « urbanisme ».



