



REGLEMENT PERMIS DE DIVISER

Adopté par délibération
du 8 avril 2021

Version 1
Applicable à compter du 1er mai 2021

PRÉAMBULE

La commune d'Illiers-Combray s'engage dans la lutte contre l'habitat indigne et insalubre sur son territoire en mettant en place le dispositif "**Permis de diviser**".

En effet, elle fait face à une multiplication de divisions d'habitations en plusieurs appartements ou maisons dont la qualité peut s'avérer assez médiocre : surfaces des logements faibles, peu d'isolation phonique, aménagement en sous-sol, incapacité des réseaux existants à faire face aux besoins, prolifération d'ordures ménagères, manque de places de stationnement...

La loi ALUR du 24 mars 2014 permet aux collectivités territoriales d'instituer sur leur territoire une "autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant.

Concrètement, depuis le 1er mai 2021, tout propriétaire d'une maison ou d'un immeuble souhaitant diviser son bien, situé sur le périmètre de la commune, pour créer un ou des logements supplémentaires, devra disposer d'un permis de diviser.

Ce permis est uniquement délivré par la commune d'Illiers-Combray si les futurs logements respectent les conditions de sécurité et de salubrité

Les plus-values de la mise en place du permis de diviser sont multiples :

- Stopper l'hyper-densification
- Assurer un logement digne aux locataires
- Lutter contre les marchands de sommeil
- Améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire

1. PÉRIMÈTRE

Tout propriétaire qui souhaite diviser son bien pour créer plusieurs logements, même lorsqu'une autorisation d'urbanisme n'est pas nécessaire, devra déposer une demande préalable de division auprès de la commune soit par dépôt direct ou par envoi recommandée avec accusé de réception adressée en Mairie.

Si vous avez déposé une autorisation d'urbanisme, un permis de construire ou une déclaration préalable, cela tient lieu de demande d'autorisation 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.

Le permis de diviser s'applique à tout le territoire de la commune d'Illiers-Combray

2. DURÉE DE VALIDITÉ

La durée de validité est de **3 années** à compter de la date de délivrance du permis ou autre autorisation d'urbanisme.

Si les travaux ont été interrompus pendant une période d'un an ou s'ils n'ont pas été réalisés pendant les 3 ans, il doit être renouvelé.

3. PROCÉDURE

3.1 Demande d'autorisation d'urbanisme non obligatoire

Le propriétaire a l'obligation de déposer une demande préalable de division conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant.

3.1.1. Dépôt de la demande préalable de division

Remplir le formulaire disponible en mairie ou sur le site internet de la commune, www.illiers-combray.com

Puis le déposer complété directement en mairie ou en l'envoyant en mairie par voie postale en courrier recommandé avec accusé de réception.

En annexant les pièces suivantes :

- un plan de situation de l'immeuble
- un plan de masse
- un plan de coupe
- plan coté de distribution intérieure faisant apparaître la situation avant et après travaux de chaque niveau concerné par le projet de division, à l'échelle 1 cm par mètre (1/100ème)
- le dossier technique amiante mentionné à l'article R 1334-29-5 du Code de la Santé Publique
- le constat des risques d'exposition au plomb mentionné à l'article R1334-29-5 du Code de la Santé Publique
- le plan des réseaux existants (eau, assainissement et électricité) existants et futurs

Ce dossier complet doit être transmis en deux exemplaires signés et datés.

3.1.2. Remise d'un récépissé

Si le dossier de demande est complet, la mairie délivre un accusé de réception. **La délivrance de l'accusé de réception vaut récépissé de demande mais ne vaut aucunement autorisation.**

Si le dossier n'est pas complet, le propriétaire recevra un courrier de la commune 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 est dans l'obligation de déposer une nouvelle demande.

3.1.3. Refus automatique du dossier

Selon l'article L111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le dossier sera refusé si :

- l'immeuble comprenant le logement est visé d'un arrêté de police (insalubrité, péril, interdiction d'habiter) sauf dans le cadre d'une opération de restauration immobilière (ORI).
- l'immeuble comprenant le logement comporte pour le quart au moins de sa superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 définis comme ceux situés « dans une construction en matériaux défectueux ou dans un immeuble dépourvu de tout équipement (aucun WC, ni dans le logement, ni dans l'immeuble) ».
- le logement créé a une surface inférieure à 14 m² et un volume habitable inférieur à 33 m³. Les installations ou pièces communes éventuellement mises à disposition ne sont pas comprises dans le calcul.
- le logement créé n'est pas pourvu d'équipement ou de manière suffisante (absence d'installation d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées ou d'accès à la fourniture de courant).
- le logement créé n'a pas fait l'objet des diagnostics réglementaires (Dossier Technique Amiante, Constat de Risque d'Exposition au Plomb) alors que l'immeuble y est soumis.

- le logement créé fait partie d'un immeuble de grande hauteur (IGH) ou d'un immeuble à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

La décision est notifiée au propriétaire selon le support de son choix, au plus tard 15 jours après la date de réception du dossier.

3.1.4. Visite de contrôle avant travaux

Une fois la demande transmise à la commune, la commune contacte le propriétaire ou son mandataire pour fixer une date de visite de contrôle préalable de l'immeuble.

Lors de cette visite, elle procède à une évaluation qui de l'état de l'immeuble, à l'aide d'une grille de critères objectifs portant sur la sécurité et la salubrité des futurs logements.

Au terme de la visite, elle rédige un rapport de visite et formule un avis.

Le cas échéant, la commune indique la nature des travaux ou aménagements recommandés ou prescrits, pour satisfaire aux exigences de sécurité des occupants et de salubrité des logements.

3.1.5. Décision avant travaux

A l'appui du rapport de visite et de l'avis des services de la collectivité, il est pris une décision d'autorisation ou de refus

La décision est notifiée au propriétaire selon le support de son choix, au plus tard 15 jours après la date de la visite de contrôle avant travaux.

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

Le propriétaire ou mandataire pourra alors de nouveau déposer une demande préalable de division les travaux obligatoires effectués.

3.1.5. Visite de contrôle après travaux

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

Lors de cette visite, la commune procède à un contrôle final des travaux afin d'en vérifier la conformité par rapport à la demande déposée.

Au terme de la visite, elle rédige un rapport de visite et formule un avis. Le cas échéant, elle indique les non conformités constatées.

3.1.6. Décision après travaux

A l'appui du rapport de visite et de l'avis des services de la collectivité, la commune prend une décision de conformité ou de non-conformité des travaux.

En cas de non-conformité, le propriétaire devra effectuer les travaux préconisés sous un délai de 12 mois. Une visite de contrôle sera alors réalisée suite aux travaux correctifs.

En cas de conformité des travaux et si le propriétaire souhaite mettre en location un ou des logements, le permis de louer pour ce ou ces logements lui sera délivré sous 15 jours.

3.2 Demande d'autorisation d'urbanisme obligatoire

Le propriétaire a l'obligation de déposer une déclaration d'autorisation d'urbanisme conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant.
Cette demande d'autorisation d'urbanisme fait usage de demande préalable de division.

3.2.1. Dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme

Remplir le formulaire disponible dans sa mairie ou sur le site internet de la commune, www.illiers-combray.com

Puis le déposer complété directement en mairie ou en l'envoyant en mairie par voie postale en courrier recommandé avec accusé de réception.

En annexant les pièces obligatoires et les pièces suivantes :

- un plan de coupe
- plan coté de distribution intérieure faisant apparaître la situation avant et après travaux de chaque niveau concerné par le projet de division, à l'échelle 1 cm par mètre (1/100ème)
- le dossier technique amiante mentionné à l'article R 1334-29-5 du Code de la Santé Publique
- le constat des risques d'exposition au plomb mentionné à l'article R1334-29-5 du Code de la Santé Publique
- le plan des réseaux existants (eau, assainissement et électricité) existants et futurs
- une attestation d'un bureau d'études certifiant que la structure de l'immeuble est compatible avec le projet

3.2.2. Remise d'un récépissé

Si le dossier de demande est complet, la mairie délivre un accusé de réception. La délivrance de l'accusé de réception vaut récépissé de demande mais ne vaut aucunement autorisation.

Si le dossier n'est pas complet, le propriétaire recevra un courrier de la commune 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 est dans l'obligation de déposer une nouvelle demande.

3.3.3. Refus automatique du dossier

Selon l'article L111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le dossier sera refusé si :

- l'immeuble comprenant le logement est visé d'un arrêté de police (insalubrité, péril, interdiction d'habiter) sauf dans le cadre d'une opération de restauration immobilière (ORI).
- l'immeuble comprenant le logement comporte pour le quart au moins de sa superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 définis comme ceux situés « dans une construction en matériaux défectueux ou dans un immeuble dépourvu de tout équipement (aucun WC, ni dans le logement, ni dans l'immeuble) ».
- le logement créé a une surface inférieure à 14 m² et un volume habitable inférieur à 33 m³. Les installations ou pièces communes éventuellement mises à disposition ne sont pas comprises dans le calcul.
- le logement créé n'est pas pourvu d'équipement ou de manière suffisante (absence d'installation d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées ou d'accès à la fourniture de courant).
- le logement créé n'a pas fait l'objet des diagnostics réglementaires (Dossier Technique Amiante, Constat de Risque d'Exposition au Plomb) alors que l'immeuble y est soumis.
- le logement créé fait partie d'un immeuble de grande hauteur (IGH) ou d'un immeuble à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

11, Rue Philebert Poulain 28120

Illiers-Combray

☎ 02 37 24 00 05

✉ contact@illiers-combray.com

La décision est notifiée au propriétaire selon le support de son choix, au plus tard 15 jours après la date de réception du dossier.

3.3.4. Visite de contrôle avant travaux

Une fois la demande transmise à la commune, la commune contacte le propriétaire ou son mandataire pour fixer une date de visite de contrôle préalable de l'immeuble.

Lors de cette visite, elle procède à une évaluation qui de l'état de l'immeuble, à l'aide d'une grille de critères objectifs portant sur la sécurité et la salubrité des futurs logements.

Au terme de la visite, elle rédige un rapport de visite et formule un avis.

Le cas échéant, la commune indique la nature des travaux ou aménagements recommandés ou prescrits, pour satisfaire aux exigences de sécurité des occupants et de salubrité des logements.

3.3.5. Décision avant travaux

A l'appui du rapport de visite et de l'avis des services de la collectivité, il est pris une décision d'autorisation ou de refus

La décision est notifiée au propriétaire selon le support de son choix, au plus tard 15 jours après la date de la visite de contrôle avant travaux.

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

Le propriétaire ou mandataire pourra alors de nouveau déposer une demande préalable de division les travaux obligatoires effectués.

3.3.5. Visite de contrôle après travaux

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

Lors de cette visite, la commune procède à un contrôle final des travaux afin d'en vérifier la conformité par rapport à la demande déposée.

Au terme de la visite, elle rédige un rapport de visite et formule un avis. Le cas échéant, elle indique les non conformités constatées.

3.3.6. Décision après travaux

A l'appui du rapport de visite et de l'avis des services de la collectivité, la commune prend une décision de conformité ou de non-conformité des travaux.

En cas de non-conformité, le propriétaire devra effectuer les travaux préconisés sous un délai de 12 mois. Une visite de contrôle sera alors réalisée suite aux travaux correctifs.

En cas de conformité des travaux et si le propriétaire souhaite mettre en location un ou des logements, le permis de louer pour ce ou ces logements lui sera délivré sous 15 jours.

4. TARIFS DES VISITES

Les tarifs sont les suivants :

- 120 euros la première visite
- 80 euros les visites complémentaires.

La facture devra être obligatoirement acquittée avant la visite prévue.

5. QUELLES SANCTIONS ?

Dans le cas d'absence de dépôt de demande préalable de diviser son immeuble, un procès-verbal sera dressé par l'officier en charge de l'urbanisme, il sera transmis au Procureur de la République.
Le propriétaire contrevenant peut se voir sanctionner d'une amende allant jusqu'à 15 000 euros.

En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, le montant maximal peut être porté à 25 000 euros (article L 111-6-1-3 du code de la construction et de l'habitation)

CONTACTS

Pour toute information, vous pouvez contacter la commune d'Illiers-Combray par téléphone au 0237240005 ou par courriel : urbanisme@illiers-combray.com