



GUIDE PRATIQUE

Permis de diviser

Saint-Pierre-lès-Nemours



POURQUOI UN PERMIS DE DIVISER ?

La ville de Saint-Pierre-Lès-Nemours poursuit son engagement dans la lutte contre l'habitat indigne et insalubre en mettant en place le « permis de diviser ». À compter du 6 octobre 2023, les propriétaires qui souhaitent diviser leurs biens pour créer des logements doivent d'abord demander une autorisation préalable aux travaux de division, appelé « Permis de Diviser », selon le périmètre présenté ci-contre.

Les divisions de logements peuvent engendrer des situations d'inconfort, voire d'habitat indigne, créant des nuisances tant pour les occupants (insalubrité) que pour le voisinage (problème de bruit, de gestion des déchets, etc.).

L'objectif est de contrôler (avec le mandataire Soliha 77) les divisions d'appartements et de pavillons individuels qui peuvent se faire au détriment de la qualité de vie individuelle et collective.

À QUI S'ADRESSE T'IL ?

Tout propriétaire se trouvant dans la zone du permis de diviser ci-contre, souhaitant diviser son logement, a l'obligation de déposer en mairie une autorisation préalable aux travaux de division.



QUAND DEMANDER L'AUTORISATION ?



Il faut déposer la demande d'autorisation préalable à la division de logements au moins un mois avant le début des travaux.

COMMENT FAIRE MA DEMANDE ?

Il vous suffit d'envoyer le formulaire ainsi que toutes les pièces justificatives par voie postale en courrier recommandé avec accusé de réception à la mairie de Saint-Pierre-lès-Nemours.

Les pièces à fournir :

-  Le formulaire « permis de diviser » ;
-  Des plans cotés avant travaux/après travaux à l'échelle 1/50° (ou 1/100°) comprenant :
 - o Vues en plans des différents niveaux concernés par la division en matérialisant les logements créés et en précisant la nature des pièces
 - o Etat détaillé des surfaces habitables (hauteur sous plafond > 1m80)
 - o Matérialisation des gaines techniques (distribution électricité, gaz, eau, évacuation EU)
 - o Emplacement des compteurs (eau, électricité, gaz) et des tableaux électriques
 - o Matérialisation des isolants (murs, combles, rampants, sols) thermiques et phoniques avec leurs caractéristiques (nature, résistance thermique)
 - o Coupe de l'immeuble permettant d'évaluer les surfaces dont les hauteurs sous plafond sont < 1m80
 - o Emplacement du local poubelle
 - o Matériaux et équipements
 - o VMC (type : simple flux, hygrorégable, double flux) ou indication de présence de ventilations dans les pièces humides
 - o Si chauffage gaz : type de chaudière et emplacement
 - o Si chauffage électrique : type de convecteur et emplacement
 - o Si chauffage autre : type
 - o Si ballon d'eau chaude électrique : type, contenance et emplacement
 - o Si changement menuiseries extérieures : type et coefficient thermique
-  Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) mentionné à l'article R. 1334-12 du code de la santé publique. Pièce obligatoire pour tous les logements construits avant 1949 ;
-  Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante (Diagnostic Technique Amiante) mentionné à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique. Pièce obligatoire pour tous les logements construits avant 1997.

L'envoi du dossier se fait par courrier RAR à la mairie
Service Urbanisme
7 chemin de la messe
77140 Saint-Pierre-lès-Nemours

INSTRUCTION DE LA DEMANDE

La Communauté de Communes du Pays de Nemours notifie sa décision dans **un délai de 15 jours après la délivrance du récépissé, par courrier.**

Si le dossier est incomplet, la ville demandera des pièces complémentaires. Le propriétaire a alors un délai d'un mois pour le compléter.

Dans ce cas, le délai de 15 jours ne commencera à courir qu'à partir du moment où le dossier sera complet.

4 CAS DE FIGURE POSSIBLE



Accord, suite à un accord explicite ou si pas de réponse dans le délai de 15 jours, le silence vaut autorisation tacite.



Accord avec prescriptions de travaux, l'avis est notifié par LRAR.

La délivrance de votre demande d'autorisation de Permis de diviser ne vaut pas autorisation d'urbanisme.

Ainsi après délivrance de votre autorisation de diviser une demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable / permis de construire / aménagement de Travaux) est à déposer en Mairie. Toute demande d'autorisation de division au titre du code de l'urbanisme (pour création de logement) devra faire l'objet d'une demande d'autorisation de division au titre de l'habitat dégradé (Code de la Construction et de l'Habitation).



Refus en cas de division interdite (art L 111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).



Refus suivant l'article L 126-16 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

LES CAUSES DE REFUS

Refus en cas de division interdite (art L 111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).

-  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).
-  Si 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 1^{er} 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) ».
-  Si le logement créé une surface inférieure à 14 m² et un volume habitable inférieur à 33m³. Les installations ou pièces communes éventuellement mises à disposition ne sont pas comprises dans le calcul.
-  Si 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).
-  Si 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.
-  Si 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.

Refus suivant l'article L 126-16 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

-  L'autorisation peut également être refusée ou soumise à conditions indépendamment des cas de divisions interdites si l'instruction révèle :
 - Un risque pour la sécurité des occupants ;
 - Un risque pour la salubrité.

QUELLES SANCTIONS ?



Si le propriétaire divise son logement sans autorisation ou malgré le refus de la ville, il est passible d'une amende de :

o 15 000 € en cas de division sans demande d'autorisation préalable,

o 25 000 € en cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans.



Pays de NEMOURS



SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT
SEINE ET MARNE



L'envoi du dossier se fait par courrier RAR à la mairie
Service Urbanisme
7 chemin de la messe
77140 Saint-Pierre-lès-Nemours

Si vous souhaitez obtenir de plus amples informations,
merci d'adresser vos demandes par mail
à l'adresse suivante : **urbanisme@spln.fr**
ou par téléphone au **01 64 45 13 77**