Permis de diviser

Le permis de diviser : un nouvel outil pour lutter contre les divisions abusives de logements

La commune de Meulan réaffirme son engagement en faveur de la lutte contre l'habitat indigne. Dans ce cadre, elle s'appuie sur les dispositifs prévus par la loi ALUR pour renforcer le contrôle et la qualité du parc immobilier.

Deux outils règlementaires sont ainsi mobilisés : le Permis de louer appliqué depuis 2021 dans le centre-ville élargi de la commune, et le permis de diviser, tout juste instauré. Ensemble, ils permettent un meilleur encadrement des mises en location et des travaux de division, afin de garantir des logements décents pour tous.



Pourquoi ce permis ?

La Ville a constaté une augmentation des divisions abusives, donnant lieu à des logements trop petits, insalubres ou inadaptés au nombre d'occupants.

L'instauration du permis de diviser vise donc à :

- Encadrer les divisions de logements en vérifiant la conformité des logements projetés avant travaux (surface, salubrité, sécurité, performance énergétique...) ;
- Agir préventivement contre les logements indignes ;
- Lutter efficacement contre les marchands de sommeil ;
- Préserver la cohérence urbaine et la qualité architecturale.

Le dispositif s'applique dans le **centre-ville**, une zone où le parc privé présente des signes de dégradation et où les divisions de bâtiments sont particulièrement fréquentes.

Quelles sont les démarches à effectuer ?

Chaque propriétaire doit constituer un dossier auprès de la Mairie qui assurera l'instruction des demandes (délivrance d'un récépissé sous 7 jours).

Des visites de conformité pourront avoir lieu si besoin par la direction technique.

Pour transmettre votre dossier, il vous faudra remplir et envoyer les éléments suivants à l'adresse mail urbanisme@ville-meulan.fr :

- Le formulaire complété
- Un dossier technique comprenant des pièces justificatives.

À la réception du dossier, la Mairie délivre un accusé de réception.

Si le dossier est complet : l'instruction du dossier ne peut excéder 1 mois. Une visite peut être effectuée à la demande de la direction technique pour valider la demande.

Si le dossier est incomplet : le Service Urbanisme est en droit de rejeter la demande. Cependant, en fonction des documents manquants, il peut demander au propriétaire de compléter son dossier dans un court délai. Passé ce délai, la demande est rejetée et le propriétaire doit formuler une nouvelle demande.

Après réception complète du dossier, la décision sera rendue un mois plus tard par la **Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise** (GPS&O).

Trois réponses possibles

- **Accord :** la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise délivre un courrier autorisant le propriétaire à engager les travaux de division.
- **Rejet :** la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise informe le propriétaire en précisant la liste des documents manquants. Un nouveau dossier complet devra être déposé pour pouvoir réaliser les travaux conduisant à la création d'un ou plusieurs logements.
- **Refus :** la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise informe le propriétaire en précisant les motifs du refus. Une nouvelle demande conforme devra être déposée pour pouvoir réaliser les travaux conduisant à la création d'un ou plusieurs logements.

En cas de non-respect du permis de diviser

Les sanctions prévues par la loi (L.183-14, L.183-15 et L.126.22 du CCH), au profit de l'Anah sont :

- **Division sans autorisation préalable :** 15 000€ d'amende, voire 25 000 € en cas de nouveau



ende et 2 ans d'emprisonnement (péril, insalubrité,
de l'autorité compétente)

Document(s)
Formulaire de demande à compléter
Liste des pièces justificatives
Périmètre cœur de Ville
Contact

Mail : urbanisme@ville-meulan.fr

Tel : 01 30 90 41 45