



LE PERMIS DE DIVISER, POUR QUI?

Vous êtes propriétaire d'un immeuble à Caudry en zone UA ou UB du Plan Local d'Urbanisme et souhaitez diviser votre bien pour créer plusieurs logements, vous devez déposer une demande d'autorisation préalable de division à la mairie de Caudry, et ce même lorsqu'une autorisation d'urbanisme n'est pas nécessaire.

Si vous avez déposé une autorisation d'urbanisme, le permis de construire ou la décision prise 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.

MODE D'EMPLOI

DU PERMIS DE DIVISER

1. Dépôt de la demande d'autorisation préalable de division:

Avant tout début de travaux, le propriétaire a l'obligation de déposer auprès de la Mairie de Caudry une demande d'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant.

Cette demande doit comprendre:

- le formulaire de demande d'autorisation de division : celui-ci est disponible en mairie ou sur le site internet de la Commune: www.caudry.fr (Ou déclaration de travaux/ permis de construire)
- les plans côtés faisant apparaître la situation avant et après travaux
- le dossier technique amiante
- le constat de risque d'exposition au plomb

2. Remise d'un accusé de réception:

LE DOSSIER DE DEMANDE EST COMPLET



La Mairie de Caudry vous délivre un accusé de réception sous 08 jours.

Cet accusé vaut récépissé de demande d'autorisation. Il ne vaut pas autorisation.

LE DOSSIER DE DEMANDE EST INCOMPLET



Vous recevez un courrier vous invitant à compléter votre dossier dans un délai de 15 jours.

Passé ce délai, votre demande est refusée et vous devez déposer une nouvelle demande.

3. Décision de la Commune de Caudry:

La Commune de Caudry, après avis du SIVU "Murs mitoyens" prend une décision d'autorisation ou de refus.

La décision est notifiée au propriétaire par voie postale, dans les 15 jours après réception du dossier.

QUESTIONS REPONSES

- JE N'AI PAS FAIT DE DEMANDE D'AUTORISATION PRÉALABLE AUX TRAVAUX DE DIVISION DE L'IMMEUBLE DONT JE SUIS PROPRIÉTAIRE, QUELLES SANCTIONS JE RISQUE?

L'absence de dépôt de la demande d'autorisation préalable aux travaux de division vous expose à une amende allant jusqu'à 15 000 €.

En cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans, ce montant peut être porté à 25 000 € (Art. L111-6-1-3 du Code de la construction et de l'habitation)

- MON PROJET NE NÉCESSITE PAS UNE AUTORISATION DE D'URBANISME CLASSIQUE, DOIS-JE TOUT DE MÊME DÉPOSER UNE DEMANDE D' AUTORISATION PRÉALABLE AU TRAVAUX DE DIVISION DE MON IMMEUBLE?

Oui, le dépôt d'une telle demande est **OBLIGATOIRE.**

La loi ALUR du 24 mars 2014 et la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 imposent l'obtention d'un permis de diviser dès lors que vous souhaitez entreprendre des travaux de division dans votre logement existant.

Si vous avez déposé une demande de permis de construire ou une déclaration préalable, sa décision en cas d'accord de la Commune tient lieu d'autorisation préalable de division.

- POUR QUELS MOTIFS LA COMMUNE DE CAUDRY PEUT ELLE REFUSER D'AUTORISER LES TRAVAUX DE DIVISION?

Le refus de la Commune peut être motivé lorsque:

- La demande d'autorisation préalable aux travaux de division contrevient aux règles de division instaurées par l'article L111-6-1 du CCH.

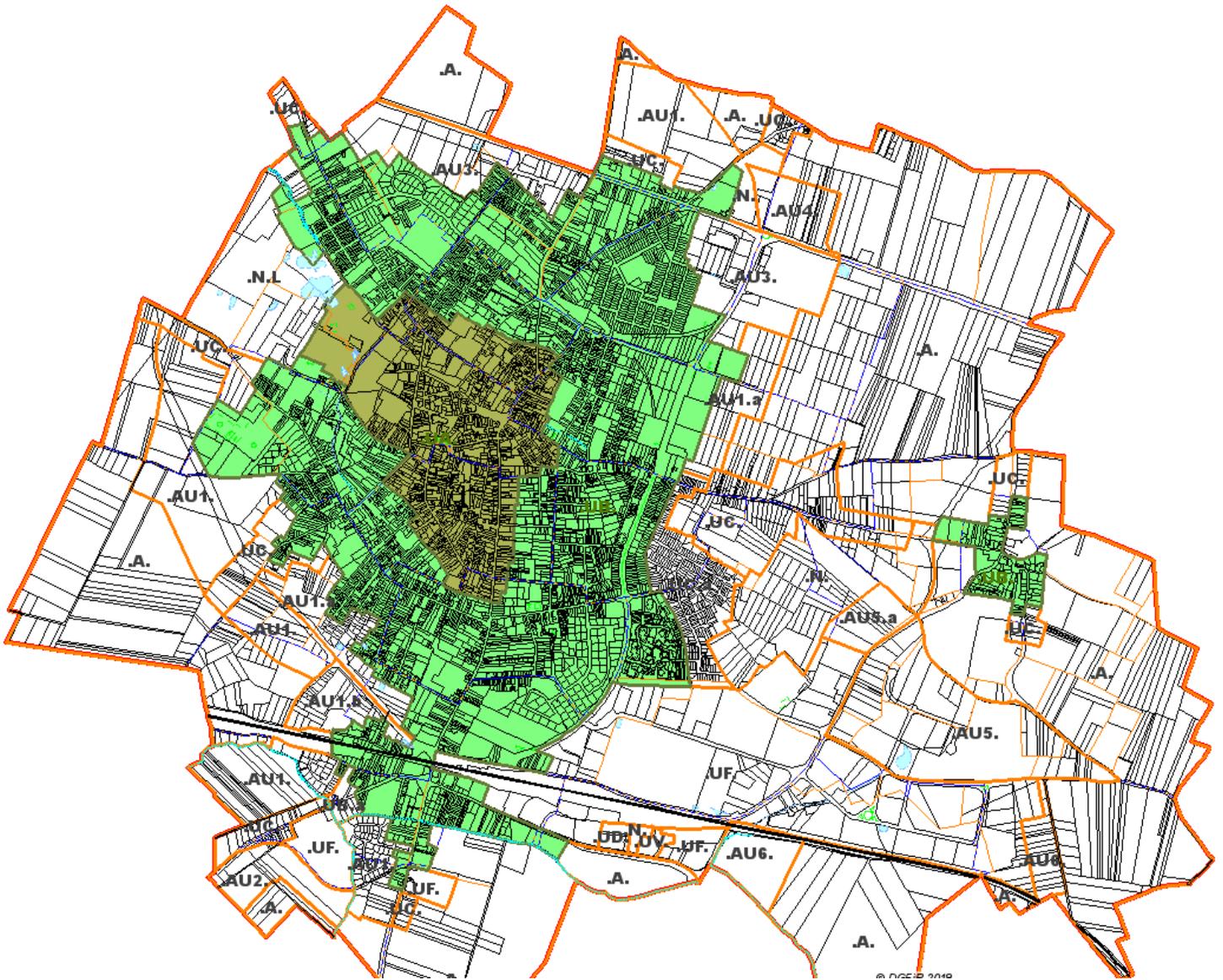
-> Si la division met à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m³ et à 33m³

-> Si elle n'est pas pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique

-> Si elle n'a pas fait l'objet d'un diagnostic amiante

- Le logement porte atteinte à la sécurité des futurs occupants ou à la salubrité publique (article L111-6-1-1 du CCH)

ZONES UA ET UB DU PLU DE CAUDRY



Le plan des zones concernées par le pemis de diviser est à votre disposition en mairie, ou sur le site internet de la commune

Bon à savoir:

Le produit des amendes sanctionnant l'absence de dépôt d'une demande d'autorisation préalable de diviser son immeuble est directement versé à l'Agence National de l'Habitat (ANAH).

Cette dernière peut vous aide à rénover votre logement destiné à la location.

Dans le cadre de travaux de rénovation énergétique ou de travaux plus lourds, vous pouvez bénéficier d'aides financières pour les réaliser et obtenir une déduction fiscale important sur vos revenus fonciers bruts.

En contrepartie, vous vous engagez à proposer votre bien à un loyer abordable à des locataires de ressources modestes.



Mairie de Caudry
Place du Général de Gaulle
BP 10 199

59544 CAUDRY CEDEX

www.caudry.fr