

NOTICE D'USAGE DU FORMULAIRE DE LA DEMANDE D'AUTORISATION PRÉALABLE A LA DIVISION DU LOGEMENT

Contact : service habitat/ permis de diviser : 03 83 26 45 00

Ou par mail : permisdediviser@cc-mosellemadon.fr

+ infos sur www.cc-mosellemadon.fr/fr/permis-de-diviser.html

La Communauté de Communes Moselle et Madon poursuit son engagement dans la lutte contre l'habitat indigne et insalubre en mettant en place le dispositif du « permis de diviser ».

Elle souhaite s'assurer que les projets de rénovation d'immeubles ou de maisons qui génèrent la création de logements supplémentaires soit source de logements décents et intégrés dans leur environnement (voisinage, quartier...).

Avant de réaliser des travaux, les propriétaires souhaitant opérer une division d'un bien en plusieurs logements dans les secteurs concernés devront formuler une demande d'autorisation instruite sur la base du cadre réglementaire de l'habitat et du plan local d'urbanisme intercommunal.

La mise en place de ce dispositif est une opportunité d'échanger dès la préparation du projet de rénovation d'immeubles (qualité des logements, préservation du patrimoine,...), de s'assurer de la présence des réseaux utiles et de présenter les aides à l'amélioration de l'habitat.

A. QUELS SONT LES OBJECTIFS DU PERMIS DE DIVISER ?

La mise en place du permis de diviser vise à garantir aux occupants des logements le respect des normes de décence, d'hygiène, de salubrité et de sécurité.

Les points d'attention :

Une bonne structuration du logement :

- Les surfaces habitables
- Les hauteurs en surface habitable
- L'éclairage naturel de chaque pièce de vie ou de sommeil
- La performance énergétique
- Une salle d'eau avec eau chaude
- Un WC non communicant directement avec la cuisine

Un logement avec des réseaux fonctionnels :

- Le raccordement électrique avec un compteur individualisé
- L'alimentation en eau potable
- L'évacuation des eaux usées
- Un chauffage suffisant

Et aussi, veiller à un logement sûr et sain :

- Un dispositif d'occultation de la lumière dans les pièces destinées au sommeil
- La présence de garde-corps si fenêtre à l'étage et allège inférieure à 0.90m
- L'installation de rampes si escaliers
- La présence d'un dispositif de coupure générale de l'alimentation électrique à moins de 1.80 m
- Les barrettes d'aération aux fenêtres des pièces sèches et une ventilation fonctionnelle dans les pièces humides
- Pour les immeubles collectifs : une porte d'entrée fonctionnelle et l'éclairage dans les communs

B. QUI EST CONCERNÉ ?

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 d'autorisation préalable de division s'il se situe dans l'un des périmètres retenus.

Des secteurs opérationnels ont été définis par délibération du conseil communautaire le 11 décembre 2025 avec une entrée en vigueur le 1^{er} février 2026.

Pour savoir si votre immeuble est soumis au permis de diviser, vous pouvez consulter les périmètres sur :
www.cc-mosellemadon.fr/fr/permis-de-diviser.html

C. COMMENT FAIRE ?

Le permis de diviser est mis en place en complément des règles et dispositions applicables à la réalisation des travaux sur les immeubles bâtis sur la commune.

Elles sont précisées dans le plan local d'urbanisme intercommunal disponible sur le géoportail de l'urbanisme :
<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Les règles d'urbanisme sont à respecter qu'elles génèrent ou pas une autorisation d'urbanisme.

Pour le permis de diviser, le propriétaire ou son mandataire 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.

Il existe 2 cas, pour lesquels les modalités de dépôt de dossier sont différentes :

CAS N°1 : S'il s'agit d'un permis de diviser seul (pas d'autorisation d'urbanisme nécessaire).

CAS N°2 : S'il s'agit d'un permis de divisé couplé à une demande d'urbanisme.

En cas de doute, sur les formalités et démarches à accomplir, merci de prendre contact auprès du service habitat de la CCMM (03 83 26 45 00 ou permisdediviser@cc-mosellemadon.fr) ou du service Terres de Lorraine Urbanisme (03 54 95 65 95 ou accueil@tdlu.fr).

1

Dépôt 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.

Il existe 2 cas et chacun dispose de modalités de dépôt de dossier différentes :

	CAS N°1 Permis de diviser seul (pas d'autorisation d'urbanisme)	CAS N°2 Permis de Diviser couplé avec une Autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire) (Ex : Création de surface, changement d'aspect extérieur, changement de destination)
Voie de dépôt	Auprès de la CCMM : Via un guichet dématérialisé : https://terresdelorraineurbanisme.geosphere.fr/guichet-unique/Login/Particulier OU le dossier en version papier peut être déposé : au siège de la CC Moselle et Madon, aux heures d'ouverture ou par courrier (lettre recommandée)	A la mairie de la commune du bien divisé via le guichet dématérialisé : https://terresdelorraineurbanisme.geosphere.fr/guichet-unique/Login/Particulier Il conviendra de déposer la demande pour l'autorisation d'urbanisme et la demande du permis de diviser. OU un dépôt en version papier est possible en mairie du lieu des travaux ou par courrier.
Nombre d'exemplaires si dépôt papier	Si dépôt en ligne : 1 dossier dématérialisé à compléter Si dépôt papier : 1 exemplaire avec toutes les pièces dont les plans	Si dépôt en ligne : 1 dossier dématérialisé pour l'autorisation de droit des sols et 1 dossier pour le permis de diviser Si dépôt papier : 1 exemplaire de l'autorisation du droit des sols et 1 exemplaire du permis de diviser avec toutes les pièces dont les plans des 2 autorisations
Délai d'instruction	15 jours à compter du dossier complet	Même durée que l'autorisation d'urbanisme
Délai dossier incomplet	Les pièces complémentaires sont à fournir sous 2 mois , à défaut le dossier est rejeté. Le délai d'instruction reprend à compter de la réception de toutes les pièces sollicitées.	Les pièces complémentaires sont à fournir sous 3 mois . A défaut, l'autorisation du droit des sols et le permis de diviser seront refusées.
Formulaire à remplir et fournir	Le formulaire de demande d'autorisation préalable à la division du logement (DI) est à compléter sur le guichet : https://terresdelorraineurbanisme.geosphere.fr/guichet-unique/Login/Particulier A défaut, un formulaire peut être remis en version papier. Il est disponible sur le site de la CCMM ou sur demande au service habitat de la CCMM Formulaire sur https://www.cc-mosellemadon.fr/fr/permis-de-diviser.html	Le dossier de l'autorisation d'urbanisme (DP ou PC) est à compléter sur le guichet : https://terresdelorraineurbanisme.geosphere.fr/guichet-unique/Login/Particulier + cocher la case : DP 25 lors d'une déclaration préalable PC 44 lors d'un permis de construire PCMI 28 lors d'un permis de construire maison individuelle + sur ce même guichet , compléter un dossier permis de diviser (DI).

		<p>OU il est possible de déposer en mairie l'autorisation du droit des sols à l'appui du CERFA DP ou PC téléchargeable sur : https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/N319</p> <p>+ cocher la case :</p> <p>DP 25 lors d'une déclaration préalable</p> <p>PC 44 lors d'un permis de construire</p> <p>PCMI 28 lors d'un permis de construire maison individuelle</p> <p>+ joindre le dossier permis de diviser dont le formulaire est téléchargeable sur le site de la CCMM ou sur demande au service habitat de la CCMM</p>
Pièces à fournir		<p>Plans avant et après travaux, plans intérieurs</p> <p>Diagnostics amiante et plomb selon date de construction de l'immeuble</p>

POUR TOUT DEPOT DU DOSSIER EN VERSION DEMATERIALISE, UNE AIDE PEUT ETRE APORTEE PAR LE SERVICE. (RDV A PRENDRE)

Veiller à déposer un dossier complet pour une instruction plus rapide.

L'ensemble des pièces remises devra contenir les éléments suivants :

- a) L'identité et l'adresse du ou des demandeurs, son numéro SIRET lorsqu'il s'agit d'une personne morale en bénéficiant et sa date de naissance lorsqu'il s'agit d'une personne physique ;
- b) Le nom du ou des propriétaires s'il ne s'agit pas du demandeur ;
- c) La localisation et la désignation de l'immeuble s'il est soumis au statut de la copropriété et s'il s'agit d'un immeuble collectif ;
- d) La nature et la consistance des travaux pour lesquels l'autorisation est demandée ;
- e) La surface de plancher des futurs logements, la hauteur sous plafond et le volume habitable, la surface des baies ;
- f) Un plan côté faisant apparaître la situation avant et après travaux ;
- g) Dossier technique amiante mentionné à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique ;
- h) Le constat de risque d'exposition au plomb mentionné à l'article R. 1334-12 du code de la santé publique. Le demandeur atteste sur l'honneur de l'exactitude des renseignements contenus dans la demande d'autorisation.

2 Remise d'un récépissé

Si le dossier est complet, le service instructeur délivre un accusé de réception. 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 service instructeur contactera le propriétaire en précisant les points à compléter et/ou en indiquant les pièces manquantes à fournir. Le propriétaire dispose d'un délai précisé dans un courrier ou arrêté pour fournir les pièces manquantes. Passé ce délai, la demande sera refusée et le propriétaire se voit dans l'obligation de déposer une nouvelle demande.

3 Visite possible en vue de l'instruction

Si la visite est nécessaire pour l'instruction du dossier, le service instructeur contacte le propriétaire ou son mandataire pour fixer un rendez-vous. Lors de la visite, l'agent procède à une évaluation 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.

4

Décision

A l'appui des services de la collectivité et de l'éventuelle visite réalisée, la Communauté de Communes Moselle et Madon prend une décision (autorisation / refus).

CAS N°1 : S'il s'agit d'un permis de diviser seul (pas d'autorisation d'urbanisme nécessaire) :

La décision est notifiée au propriétaire, au plus tard 15 jours après la notification de réception du dossier complet.

CAS N°2 : S'il s'agit d'un permis de divisé couplé à une demande d'urbanisme :

Le délai d'instruction est identique au délai d'instruction de l'autorisation des droits du sol.

Le délai d'instruction court à compter de la réception en mairie d'un dossier complet.

Dans certains cas, en fonction des secteurs et du type du projet, les délais peuvent être allongés (abords des monuments historiques, site ou immeuble inscrit, ...). Par exemple, quand l'avis de l'Architecte des bâtiments de France est nécessaire, le délai est rallongé d'un mois.

DANS TOUS LES CAS :

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 sortie de la prescription des désordres constatés et des travaux à mettre en œuvre pour y remédier.

Le propriétaire dont le ou les logements se situent dans un périmètre soumis à l'autorisation préalable de mise en location de son logement devra déposer une demande de permis de louer, avant la première mise en location.

5

Visite possible pour vérification des travaux

Une fois les travaux réalisés, le propriétaire transmet une attestation de fin de travaux au service instructeur CCMM. Sur sollicitation du service habitat, une visite est possible pour vérification des travaux.

D. QUELLES SANCTIONS ?

La **loi ALUR** (loi pour l'accès au logement et à un urbanisme décent) du 24 mars 2014 et son **décret du 19 décembre 2016** relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location, renforcent la lutte contre l'habitat indigne, en permettant aux collectivités de mieux contrôler la qualité du parc locatif de leur territoire.

Pour rappel, selon **l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989** tendant à améliorer les rapports locatifs :

« Le bailleur est tenu de remettre un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique et à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimal, et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation ».



En cas de non-respect des obligations afférentes au permis de diviser, le propriétaire s'expose à des sanctions définies par **l'article L.183-14 du Code de la Construction et de l'Habitation** :

- 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 3 ans, le montant maximal de l'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 L111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation**, que l'autorisation préalable soit requise ou non.

CONTACTS :

SERVICE HABITAT / PERMIS DE DIVISER : 03 83 26 45 00 ou permisdediviser@cc-mosellemadon.fr

SERVICE URBANISME : 03 54 95 65 95 ou accueil@tdlu.fr

MAIRIE DE LA COMMUNE DU LIEU DU PROJET

Site de la CCMM avec formulaire, notice et renseignements :

<https://www.cc-mosellemadon.fr/fr/permis-de-diviser.html>