
Pièce 7.2.20 : INSTAURATION PÉRIMETRE PERMIS DE DIVISER

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant Programme Local de l'Habitat et Plan
de Déplacement Urbain - PLUiHD

Mise à jour des annexes – Mars 2026



La liste est triée de la procédure la plus récente à la plus ancienne

Date de la procédure	Acte instaurant la procédure	Objet de la procédure
01/07/2025	Déliébration AME 25-215	Ajustement du périmètre sur la commune de Chalette-sur-Loing
17/12/2024	Délibération AME 24-347	Instauration du permis de diviser sur la commune de Vimory
31/01/2023	Délibération AME 23-41	Instauration du permis de diviser sur les communes de Cepoy et Chalette-sur-Loing

DELIBERATION N°25-215

DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING

Nombre de conseillers en exercice : 57

- - - présents : 43
- - - votants : 50

Date de la convocation : 25/06/2025

Conseil communautaire du : 01/07/2025

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le 04/07/2025

ID : 045-244500203-20250701-25_215-DE



Objet : Dispositifs "permis de louer" et "permis de diviser" : ajustements des périmètres sur la commune de Chalette-sur-Loing

L'an DEUX MILLE VINGT-CINQ, le 1^{ER} JUILLET à dix-huit heures, les membres du Conseil de la Communauté, dont les noms suivent, se sont réunis dans la salle Girodet – 1 rue du Faubourg de la Chaussée à MONTARGIS, sous la Présidence de Monsieur BILLAULT.

Présents : Mmes et MM. DUPATY, BOUQUET, ABRAHAM, CARNEZAT, LAVIER, GABORET, GUERIN, BELLIERE, DEMAUMONT, RAMBAUD, MANAI-AHMADI, ÖZTÜRK, RASAMOELY, FAURE, LOISEAU, BOURILLON, PIERRATTE, OLIVEIRA, BÉGUIN, DUCHÊNE, GODEY, DIGEON, VAREILLES, TERRIER, CHARLES, VATRIN, LÉON, NOTTIN, MAUDUIT, LAURENT, DE LAPORTE, GAILLARD, PROCHASSON, LORENTZ, LELIEVRE, BILLAULT, SERRANO, TOURATIER, GADAT-KULIGOWSKI, COULON, PASQUET, PRIGENT, BASCOP.

Mme BEDU avait donné pouvoir à Mme CARNEZAT, Mme HEUGUES à M. ÖZTÜRK, Mme PASCAUD à M. DEMAUMONT, Mme HOUDRÉ à M. DIGEON, M. DELANDRE à M. VAREILLES, M. BELABBES à M. NOTTIN, M. DESRUMAUX à M. BILLAULT.

Excusées : Mme FEVRIER, Mme TURBEAUX-JULIEN, Mme LANGRAND.

Absents : M. SALL, M. MIREUX, M. CHRISTODOULOU, Mme BOURRY.

Madame OLIVEIRA remplit les fonctions de secrétaire de séance.

Le Conseil de la Communauté d'Agglomération,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme rénové dite loi « ALUR » ;

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dit loi « ELAN » ;

Vu la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement ;

Vu le décret d'application n°2016-1790 du 19 décembre 2016 définissant les modalités réglementaires d'application de l'autorisation préalable de mise en location et de la déclaration de mise en location,

Vu le Code général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L2121-29 et L5211-1 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.635-1 à 635-11 et R.635-1 à R.635-5 ;

Vu la délibération n°23-41 du 31 janvier 2023 du Conseil Communautaire de l'Agglomération Montargoise Et rives du loing instaurant le permis de diviser sur les communes de Cepoy, et Chalette-sur-Loing ;

Vu la délibération n°23-42 du 31 janvier 2023 du Conseil Communautaire de l'Agglomération Montargoise Et rives du loing instaurant le permis de louer sur les communes de Cepoy, Chalette-sur-Loing et Montargis ;
Vu la délibération n°24-272 du 24 septembre 2024 du Conseil Communautaire de l'Agglomération Montargoise Et rives du loing modifiant les modalités en place et élargissant le dispositif à la Commune de Corquilleroy ;
Vu la délibération n°24-347 du 17 décembre 2024 du Conseil Communautaire de l'Agglomération Montargoise Et rives du loing instaurant un périmètre permis de diviser sur le centre bourg de la commune de Vimory ;
Vu le courrier du Maire de la commune de Châlette-sur-Loing en date du 22 avril 2025 ;

Entendu le rapport de Madame BASCOP, Vice-Présidente chargée de l'Habitat qui informe les élus du conseil communautaire que par délibérations du 31 janvier 2023, l'Agglomération Montargoise a instauré, entre autres, les dispositifs « permis de louer » et « permis de diviser » sur trois secteurs de la commune de Chalette-sur-Loing : Vésines, Bourg et avenue Leclerc.
Depuis l'approbation du dispositif, ce sont ainsi plus de 40 dossiers qui ont été instruits pour les périmètres en place sur la commune de Chalette-sur-Loing.
Par courrier du 22 avril 2025, le Maire de la Commune de Chalette-sur-Loing a émis le souhait d'ajuster ses périmètres afin d'obtenir un découpage plus cohérent et équitable.

Aussi, il est proposé d'approuver l'ajustement des périmètres « permis de louer » et « permis de diviser » sur la commune de Chalette-sur-Loing, d'après les plans ci-annexés, sur les secteurs de Vésines, du Bourg et de l'avenue Leclerc.

Après en avoir délibéré, et à l'Unanimité ;

Article 1 : Approuve la modification des périmètres "permis de louer" et "permis de diviser", selon les annexes ci-jointes, sur les secteurs de Vésines, du Bourg et de l'avenue Leclerc, situés sur la commune de Chalette-sur-Loing.

Article 2 : Autorise Monsieur le Président à entreprendre les démarches nécessaires à la mise en œuvre de ces dossiers et à signer tous les documents afférents.

Article 3 : Dit que la délibération exécutoire est transmise aux services de l'Etat, à la Caisse d'Allocations Familiales, à la Caisse de Mutualité Sociale Agricole, aux services fiscaux et aux instances du Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD).

Article 4 : La délibération est transmise à Madame la Préfète du Loiret, à la délégation locale de l'ANAH et au Maire de Chalette-sur-Loing.

Fait à Montargis, le 1^{er} juillet 2025.

Le Président de la Communauté d'Agglomération,
* Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire et la publication électronique de cet acte à compter du :
04 JUIL. 2025

* Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa publication. Le Tribunal Administratif peut être saisi par voie postale (28, rue de la Bretonnerie, 45057 ORLEANS) ou par l'application « Télérecours citoyens » accessible par le site internet

<https://www.telerecours.fr/>
Le Président,
Jean-Paul BILLAULT



Le Président,

Jean-Paul BILLAULT



Le Secrétaire de séance,
Christel OLIVEIRA

Envoyé en préfecture le 04/07/2025

Reçu en préfecture le 04/07/2025

Publié le 04/07/2025

ID : 045-244500203-20250701-25_215-DE

S²LO

DELIBERATIONS N°24-347

DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING

Nombre de conseillers en exercice : 57

- - - présents : 34
- - - votants : 43

Date de la convocation : 11/12/2024

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le 19/12/2024

ID : 045-244500203-20241217-24_347-DE



Objet : Dispositif permis de diviser : instauration d'un périmètre sur la commune de Vimory

L'an DEUX MILLE VINGT-QUATRE, le DIX-SEPT DECEMBRE à dix-huit heures, les membres du Conseil de la Communauté, dont les noms suivent, se sont réunis dans la salle Girodet – 1 rue du Faubourg de la Chaussée à MONTARGIS, sous la Présidence de Monsieur BILLAULT.

Présents : Mmes et MM. DUPATY, BOUQUET, ABRAHAM, CARNEZAT, LAVIER, GUERIN, DEMAUMONT, HEUGUES, RAMBAUD, MANAI-AHMADI, ÖZTÜRK, RASAMOELY, FAURE, LOISEAU, BOURILLON, PIERRATTE, OLIVEIRA, BÉGUIN, LANGRAND, DUCHÊNE, GODEY, NOTTIN, MAUDUIT, PROCHASSON, LORENTZ, LELIEVRE, BILLAULT, SERRANO, TOURATIER, GADAT-KULIGOWSKI, COULON, PASQUET, PRIGENT, BASCOP.

Mme FEVRIER avait donné pouvoir à M. BOUQUET, Mme BEDU à Mme CARNEZAT, Mme PASCAUD à M. DEMAUMONT, Mme BELLIERE à M. GUERIN, M. BELABBES à M. NOTTIN, M. DESRUMAUX à M. BILLAULT, M. LAURENT à M. GODEY, Mme DE LAPORTE à M. LELIEVRE, M. GAILLARD à Mme PROCHASSON.

Excusés : Mme TURBEAUX-JULIEN, M. GABORET, M. DIGEON, M. VAREILLES, Mme HOUDRÉ, M. TERRIER, M. DELANDRE, Mme CHARLES, Mme VATRIN, M. LÉON, Mme BOURRY.

Absents : M. SALL, M. MIREUX, M. CHRISTODOULOU.

Monsieur DUCHÊNE remplit les fonctions de secrétaire de séance.

Le Conseil de la Communauté d'Agglomération,

VU la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR, n°2014-366 du 24 mars 2014 ;

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite loi ELAN, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement ;

VU les articles L2121-29 et L 5211-1 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU les articles L.1334-12-1, L.1334-4, R.1334-12 et R.1334-29-5 du Code de la Santé Publique ;

VU les articles R.423-70-1 et R.425-15-2 du Code de l'Urbanisme ;

VU les articles L.126-16 à L.126-22, L.183-14 et L.183-15 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

VU l'arrêté du 8 décembre 2016 relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant ;

VU le Règlement Sanitaire Départemental approuvé par arrêté préfectoral du 31 décembre 1980 ;

VU les statuts de l'Agglomération Montargoise Et rives du loing et sa compétence « habitat indigne » ;

VU la délibération n°22-255 du Conseil communautaire du 27 septembre 2022 portant le lancement d'une OPAH (Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat) sur le territoire des 15 communes de l'agglomération montargoise, à compter de janvier 2023 ;

VU la délibération n°22-256 du Conseil communautaire du 27 septembre 2022 portant le lancement d'une OPAH -RU (Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain) sur les secteurs RU (Renouvellement urbain) des communes de Montargis et de Chalette sur Loing, à compter de janvier 2023 ;

VU la délibération n°23-41 du 31 janvier 2023 du Conseil Communautaire de l'Agglomération Montargoise Et rives du loing instaurant le permis de diviser sur les communes de Cepoy et de Châlette-sur-Loing ;

VU l'avis favorable de la commission Habitat du 29 novembre 2024 ;

VU l'avis du Bureau du 4 novembre 2024 ;

Entendu le rapport de Madame BASCOP, Vice-Présidente chargée de l'Habitat qui informe les élus du conseil communautaire que dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH / OPAH-RU, un décalage a été identifié entre la taille des logements (60% de grands logements) et les aspirations des ménages (66% de ménages de 1 à 2 personnes).

Devant ce fait, des divisions de logements, notamment sur les maisons de ville de grande taille et/ou dans l'habitat dégradé, ont été constatées. Cette étude a également identifié un enjeu important sur la lutte contre l'habitat indigne.

Quand elle est réalisée dans de bonnes conditions, la division de logement peut permettre de proposer une offre mieux adaptée à la demande. Elle peut cependant conduire au développement de l'habitat indigne, quand elle est menée avec le seul objectif de rendement locatif (notamment par des marchands de sommeil) : logements de petite taille favorisant la suroccupation, travaux réalisés dans l'irrespect des règles de l'art, absence de gestion des fluides, ...

Afin de maîtriser les conditions de division de logement, par délibération n°23-41 du Conseil Communautaire du 31 janvier 2023, l'Agglomération Montargoise a instauré le dispositif de permis de diviser sur les périmètres définis en concertation avec les communes volontaires, sur les secteurs les plus sensibles à la division :

- Commune de Châlette-sur-Loing : centre-bourg, secteur Leclerc, secteur Vésines ;
- Commune de Cepoy : centre-bourg.

Par courrier en date du 9 septembre 2024, la commune de Vimory a émis le souhait d'établir à son tour un périmètre permis de diviser qui permettrait ainsi de veiller au développement de son centre bourg dans de bonnes conditions.

Après en avoir délibéré, et à l'UNANIMITÉ,

Article 1 : Dit que le permis de diviser, régime d'autorisation préalable à la division de logements tel que présenté à l'article L126-16 du Code de l'habitation et de la construction, est instauré à partir du 1^{er} janvier 2025 sur la commune de Vimory sur le périmètre présenté.

Article 2 : Précise que toutes les demandes de permis de diviser pourront à compter du 1^{er} janvier 2025 :

- soit être déposées au siège de la communauté Agglomération Montargoise Et rives du loing,

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le 19/12/2024

ID : 045-244500203-20241217-24_347-DE



- soit être envoyées au siège de la communauté Agglomération Montargoise Et rives du loing, par courrier recommandé avec accusé de réception,
- soit être transmises par courriel avec accusé de réception à l'adresse suivante : pemisdediviser@agglo-montargoise.fr

Article 3 : Autorise Monsieur le Président à entreprendre les démarches nécessaires à la mise en œuvre de ce dossier et à signer tous les documents y afférents.

Article 4 : La délibération est transmise à Madame la Préfète du Loiret et à Madame le Maire de Vimory.

Fait à Montargis, le 17 décembre 2024.

Le Président de la Communauté d'Agglomération,

* Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire et la publication électronique de cet acte à compter du : **19 DEC. 2024**

* Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa publication. Le Tribunal Administratif peut être saisi par voie postale (28, rue de la Bretonnerie, 45057 ORLEANS) ou par l'application « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <https://www.telerecours.fr>

**Le Président,
Jean-Paul BILLAULT**

Le Président,

Jean-Paul BILLAULT

**Le Secrétaire de séance,
Jean-Marie DUCHÊNE**

Envoyé en préfecture le 19/12/2024

Reçu en préfecture le 19/12/2024

Publié le 19/12/2024

ID : 045-244500203-20241217-24_347-DE





DELIBERATION N°23-41

DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING

Nombre de conseillers en exercice : 57

- - - présents : 43
- - - votants : 52

Date de la convocation : 25/01/2023

Envoyé en préfecture le 09/02/2023

Reçu en préfecture le 09/02/2023

Publié le

ID : 045-244500203-20230131-23_41-DE



Objet : Instauration du Permis de diviser sur les communes de Cepoy et Chalette-sur-Loing

L'an DEUX MILLE VINGT-TROIS, le TRENTE-ET-UN JANVIER à dix-huit heures, les membres du Conseil de la Communauté, dont les noms suivent, se sont réunis dans la salle Girodet – 1, rue du Faubourg de la Chaussée à MONTARGIS, sous la Présidence de Monsieur BILLAULT.

Présents : Mmes et MM. DUPATY, BOUQUET, FEVRIER, ABRAHAM, BEDU, CARNEZAT, LAVIER, SALL, BELLIERE, MIREUX, DEMAUMONT, HEUGUES, RAMBAUD, MANAÏ-AHMADI, ÖZTÜRK, PASCAUD, LOISEAU, BOURILLON, PIERRATTE, RICARDOU, BÉGUIN, LANGRAND, VAREILLES, TERRIER, DELANDRE, CHARLES, VATRIN, LEON, BOURRY, NOTTIN, MASSON, LAURENT, DE LAPORTE, GAILLARD, PROCHASSON, LORENTZ, LELIEVRE, BILLAULT, SERRANO, TOURATIER, GADAT-KULIGOWSKI, COULON, PASQUET.

M. GUERIN avait donné pouvoir à Mme BELLIERE, Mme MOUTAUX à M. RAMBAUD, M. DUCHÊNE à M. BÉGUIN, M. GODEY à M. BILLAULT, M. DIGEON à M. VAREILLES, Mme HOUDRÉ à Mme CHARLES, M. DESRUMAUX à M. LORENTZ, M. PRIGENT à M. MASSON, Mme BASCOP à M. BOURILLON.

Excusés : Mme TURBEAUX-JULIEN, M. GABORET, M. CHRISTODOULOU, M. FAURE.

Absente : Mme LETOURNEUR.

Madame GADAT-KULIGOWSKI remplit les fonctions de secrétaire de séance.

Le Conseil de la Communauté d'Agglomération ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les article L2121-29 et L 5211-1 ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment les articles L126-16 et suivants ;

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles R423-70-1 et R 425-15-2 ;

VU l'avis favorable de la commission Urbanisme et Foncier du 17 janvier 2023 ;

VU l'avis favorable du Bureau du 24 janvier 2023 ;

Monsieur DEMAUMONT, Vice-Président chargé de l'urbanisme et du foncier, rappelle que dans son Programme d'orientation et d'action « Habitat » (POA-H), le Plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme local d'habitat et Plan de déplacements urbains (PLUiHD) fixe pour objectif de lutter contre l'habitat indigne (action 3).

Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH / OPAH-RU, a été identifié un décalage entre la taille des logements (60% de grands logements) et les aspirations des ménages (66% de ménages de 1 à 2 personnes).

Devant ce fait, des divisions de logements, notamment sur les maisons de ville de grande taille et/ou dans l'habitat dégradé, sont constatées. Cette étude a également identifié un enjeu important sur la lutte contre l'habitat indigne.

Quand elle est réalisée dans de bonnes conditions, la division de logement peut permettre de proposer une offre mieux adaptée à la demande. Elle peut cependant conduire au développement de l'habitat indigne, quand elle est menée avec le seul objectif de rendement locatif (notamment par des marchands de sommeil) : logements de petite taille favorisant la suroccupation, travaux réalisés dans l'irrespect des règles de l'art, absence de gestion des fluides, ...

Afin de maîtriser les conditions de division de logement, il est proposé de mettre en place une procédure de permis de diviser, qui permettra de vérifier, avant travaux, la décence des logements ainsi créés : sur la base d'une demande de Permis de diviser déposée par le propriétaire (ou son mandataire), la collectivité dispose d'un délai de 15 jours (sauf autorisation d'urbanisme déposée en parallèle) pour autoriser la division et la réalisation des travaux.

Il sera alors possible de refuser la division de logements, avant travaux, quand elle conduit à créer des logements ne répondant pas aux conditions d'habitabilité (bâtiment frappé d'arrêté de police, logement de surface ou de volume inférieur au minima légaux ; absence de diagnostics réglementaires, ...).

Ce dispositif permet de compléter les outils mis à la disposition des collectivités pour lutter contre l'habitat indigne, et notamment :

- Les autorisations d'urbanisme classiques (permis de construire – déclaration préalable), qui ne s'attachent qu'à contrôler l'extérieur du bâtiment ;
- Le Permis de louer, qui permet de vérifier la décence du logement après réalisation des travaux ;
- L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) et l'OPAH RU (type Renouvellement urbain), qui permettent d'accompagner techniquement et financièrement les propriétaires dans leurs projets.

Il est proposé d'instaurer une procédure de Permis de diviser sur les périmètres définis en concertation avec les communes volontaires, sur les secteurs les plus sensibles à la division (les périmètres sont joints en annexe) :

- Commune de Châlette-sur-Loing : centre-bourg, secteur Leclerc, secteur Vésines ;
- Commune de Cepoy : centre-bourg.

Après en avoir délibéré et à l'UNANIMITÉ ;

Article 1^{er} : Le Permis de diviser, régime d'autorisation préalable à la division de logements tel que présenté à l'article L126-16 du Code de l'habitation et de la construction, est instauré à partir du 1^{er} septembre 2023 sur les périmètres présentés en annexe :

- Commune de Châlette-sur-Loing : centre-bourg, secteur Leclerc, secteur Vésines ;
- Commune de Cepoy : centre-bourg.

Article 2 : La demande de Permis de diviser devra être formulée au moyen du formulaire établi par la collectivité, conformément à l'arrêté ministériel du 8 décembre 2016 relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant (ou toute évolution ultérieure).

La demande de Permis de diviser sera déposée à l'Agglomération Montargoise Et rives du loing. Les modalités de dépôt seront précisées dans un guide du permis de diviser établi par la collectivité.

Article 3 : La mise en place du dispositif fera l'objet d'une information sur le site internet de l'Agglomération Montargoise, pour une mise en œuvre à partir du 1^{er} septembre 2023.

Article 4 : Le Président, ou son représentant, est compétent pour statuer sur les demandes de Permis de diviser, et pour signer toute pièce relative à ce dispositif.

Article 5 : La présente délibération sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet.

Fait à Montargis, le 31 janvier 2023

Le Président de la Communauté d'Agglomération,

* Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire et la publication électronique de cet acte à compter du :

09 FEV. 2023

* Informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif dans un délai de 2 mois à compter de la date de sa publication. Le Tribunal Administratif peut être saisi par voie postale (28, rue de la Bretonnerie, 45057 ORLEANS) ou par l'application « Télécours citoyens » accessible par le site internet

<https://www.telrecours.fr>

**Le Président,
Jean-Paul BILLAULT**



Le Président,

Jean-Paul BILLAULT

**La Secrétaire de séance,
Brigitte GADAT-KULIGOWSKI**

Envoyé en préfecture le 09/02/2023

Reçu en préfecture le 09/02/2023

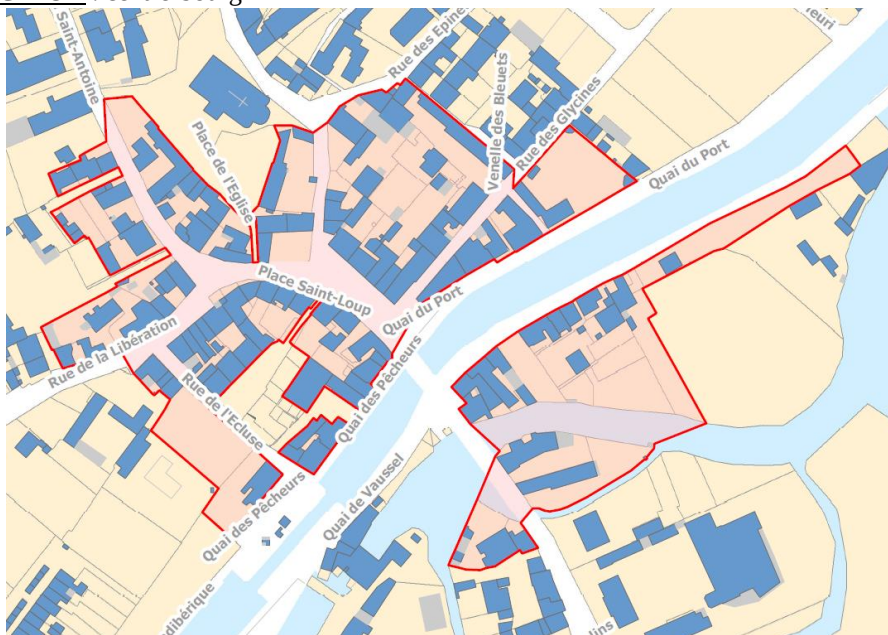
Publié le

ID : 045-244500203-20230131-23_41-DE

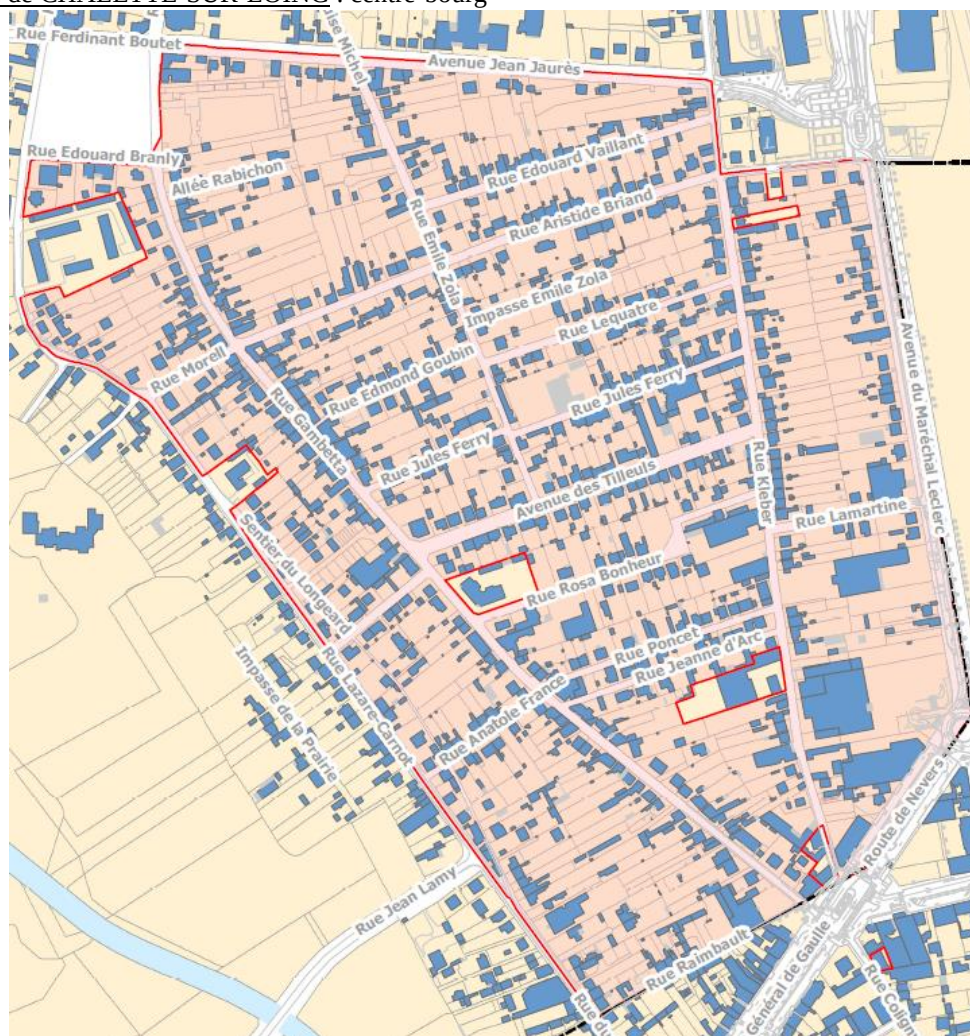
AGGLOMERATION MONTARGOISE ET RIVES DU LOING

Périmètres d'application du PERMIS DE DIVISER

Commune de CEPOY : centre-bourg



Commune de CHALETTE-SUR-LOING : centre-bourg



Envoyé en préfecture le 09/02/2023

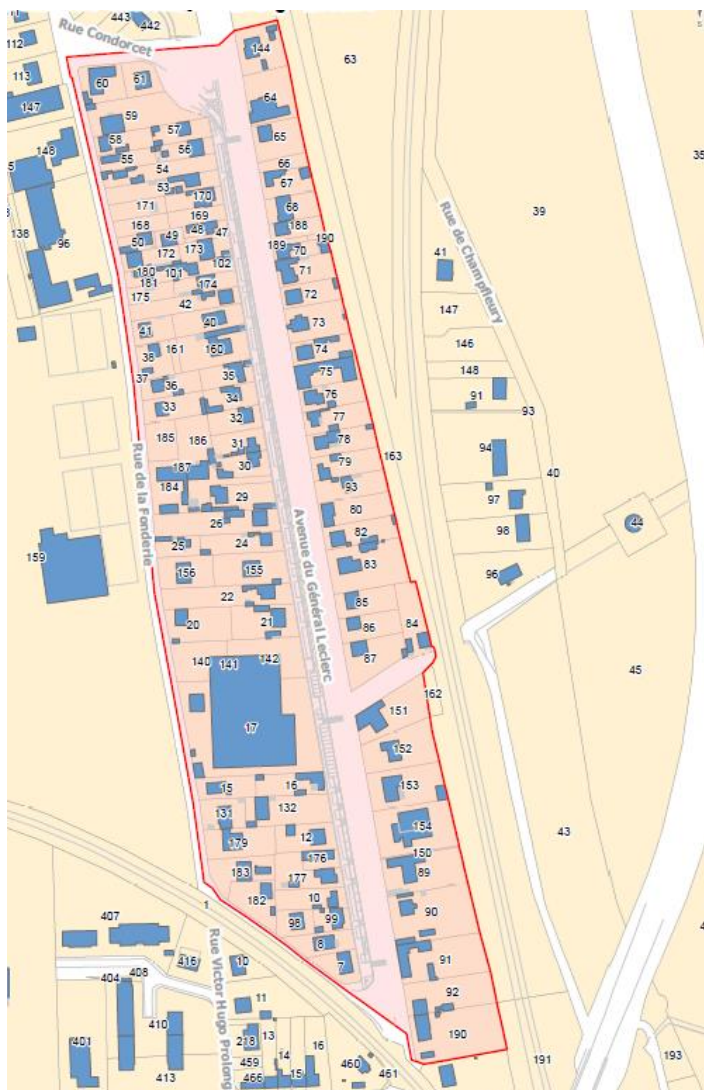
Reçu en préfecture le 09/02/2023

Publié le

ID : 045-244500203-20230131-23_41-DE



Commune de CHALETTE-SUR-LOING :
Secteur Leclerc



Commune de CHALETTE-SUR-LOING :
Secteur Vésines

