

**PERMIS DE  
DIVISER**



*Guide pratique*

**À compter du 1er janvier 2024, tout propriétaire souhaitant  
réaliser des travaux de division de son logement  
devra obtenir**

**UNE AUTORISATION PRÉALABLE DE LA MAIRIE**  
si le bien se trouve dans les zones U1 et U2 du PLU.



**Cazouls  
1ers Béziers**



La Ville de Cazouls-lès Béziers est engagée dans l'amélioration de l'habitat et des conditions de vie notamment dans le centre-ville. Elle met en place le dispositif du PERMIS DE DIVISER pour lutter contre les risques d'habitat dégradé, voire indigne.

En effet, la commune fait face à une multiplication de divisions de maisons en plusieurs appartements, ce qui peut nuire à la qualité d'habiter individuelle et collective : Habitat indécent, surfaces des logements faibles, manque d'éclairage naturel, augmentation d'ordures ménagères à

collecter, prolifération de stationnements sur l'espace public, etc...

Le PERMIS DE DIVISER est instauré à Cazouls sur les secteurs U1 et U2 du PLU (voir carte) à compter du 1er JANVIER 2024. Tout propriétaire privé souhaitant diviser son bien (maison ou immeuble existant) pour ajouter un ou plusieurs logements est dans l'obligation de solliciter préalablement ce PERMIS DE DIVISER, y compris si son projet ne nécessite aucune autorisation d'urbanisme (Permis de Construire ou Déclaration préalable de travaux).

## Cadre juridique

- La loi n° 2018-1021 du 23/11/2018 portant sur l'évolution du logement et de l'aménagement et du numérique, dite Loi Alur et le code de la construction dans ses articles L126-16 à L 126-22 encadrent la division de bâtiments existants et permettent de renforcer la lutte contre l'habitat indigne, la lutte contre les marchands de sommeil et d'améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire.
- Par délibération du 9 novembre 2023, la ville de Cazouls-lès-Béziers a instauré le principe du permis de diviser sur les zones U1 et U2 du PLU.

## Sanctions encourues

- Jusqu'à 15 000€ d'amendes en cas de travaux sans avoir déposé et obtenue l'autorisation de diviser ou malgré le refus de l'autorisation par la collectivité.
- Amende pouvant être portée à 25 000€ dans le cas d'un nouveau manquement constaté dans un délai de 3 ans.

*Le produit des amendes est reversé à l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat)*

# Mode d'emploi

## QUAND ?

Il est conseillé de déposer le dossier au moins un mois avant la date souhaitée de démarrage de vos travaux. L'autorisation doit être obtenue avant le démarrage des travaux de division.

## COMMENT ?

Toutes les informations sur [www.cazoulslesbeziers.com](http://www.cazoulslesbeziers.com) (Rubrique => Mairie Pratique => Permis de Louer / Permis de diviser)

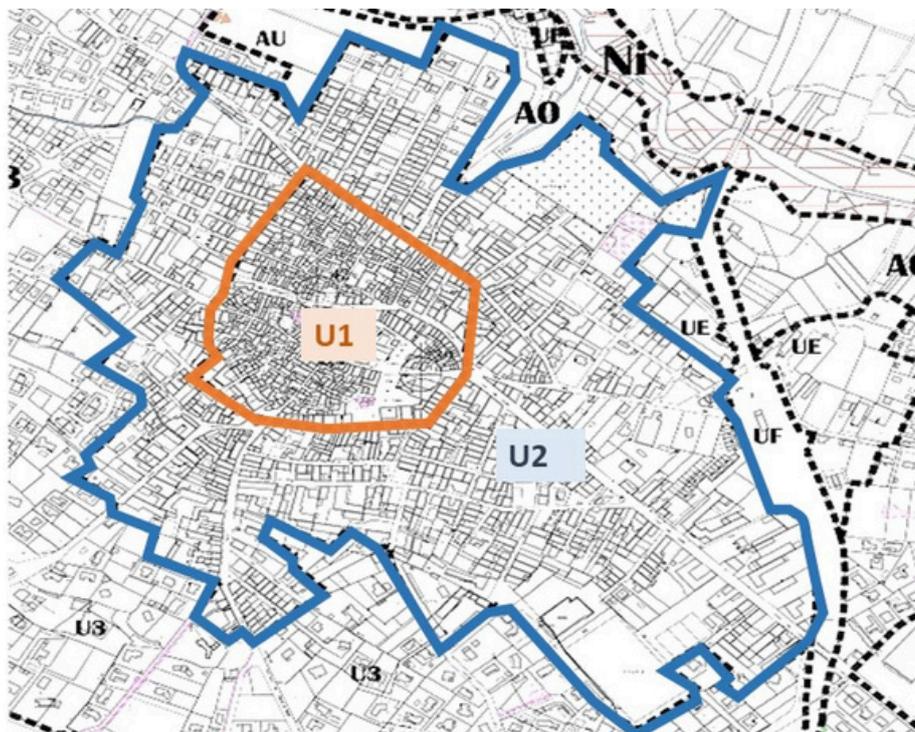
Un dossier de demande d'autorisation préalable aux travaux de division doit être déposé en mairie auprès du service urbanisme (2 exemplaires) ou être envoyé par mail à : [habitat@mairiecazoulslesbeziers.fr](mailto:habitat@mairiecazoulslesbeziers.fr)

### Ce dossier comprend :

- ✔ Le formulaire complété et signé
- ✔ Les diagnostics techniques : Amiante (logements construits avant 1997) et Exposition au plomb (logements construits avant 1949)
- ✔ Les plans intérieurs des locaux avant travaux, et après travaux de division. Les plans des logements après division devront être cotés en 3 dimensions, y compris la hauteur sous plafonds. Les ouvertures donnant sur l'extérieur devront être clairement repérées. La surface de chaque pièce devra être inscrite sur le plan ou dans un tableau annexé.
- ✔ Un plan des parties communes de l'immeuble intérieures et extérieures avec le repérage des emplacements de stationnement, et des locaux communs (ordures ménagères, ...)

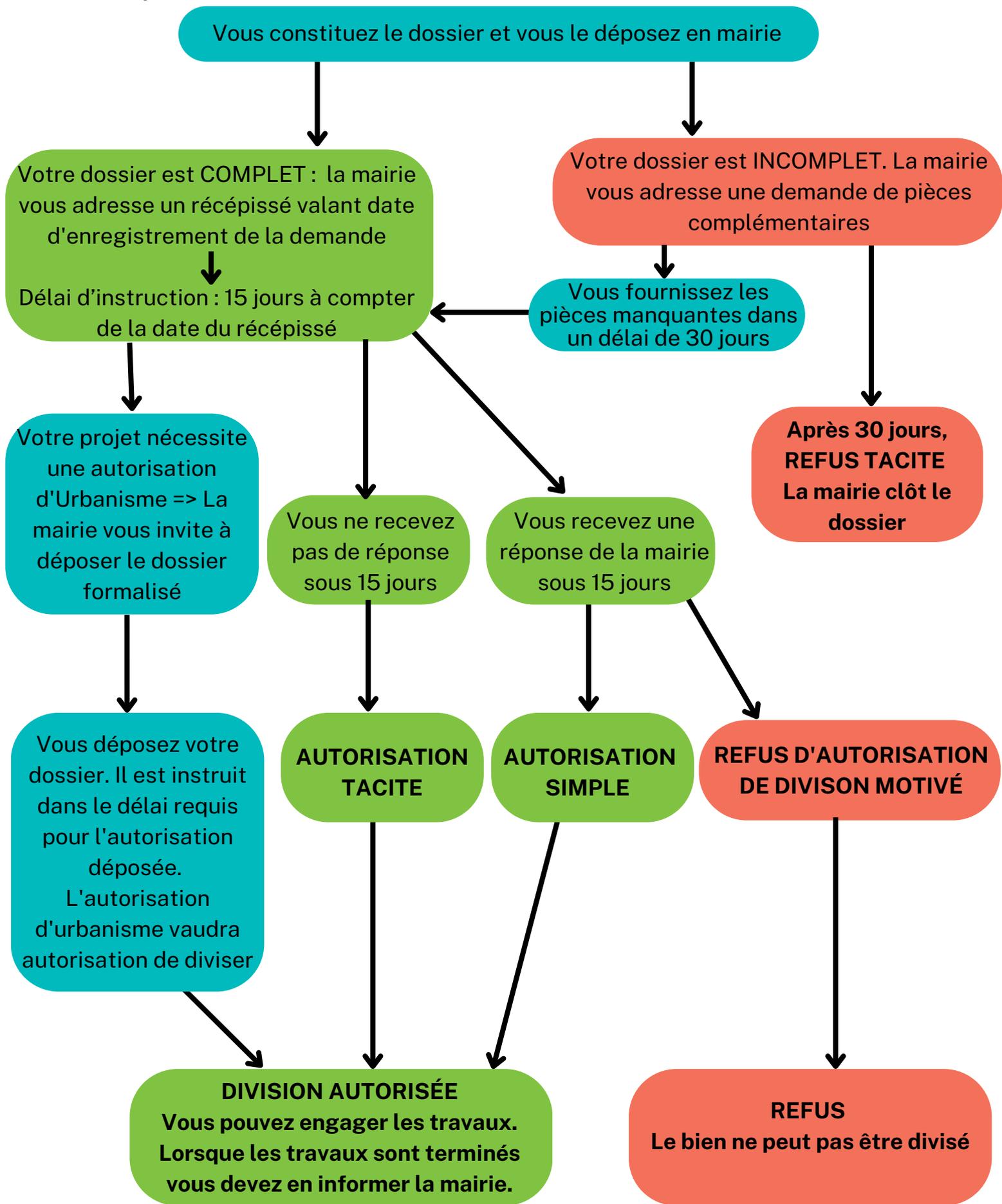
## OÙ ?

L'obligation s'applique pour tout projet de divisions situé dans les zones U1 et U2 du Plan Local d'Urbanisme.



- Le projet présenté doit respecter les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- Le demandeur devra s'assurer auprès des concessionnaires de réseaux (Energie, Eau, Assainissement) des impacts entraînés par la division en plusieurs logements. Le Permis de diviser ne vaut pas garantie d'un accord des concessionnaires si les branchements existants s'avèrent insuffisants ou non conformes. Les frais éventuels liés à des raccordements ou renforts de réseaux seront à la charge du demandeur.

# Procédure de demande d'autorisation préalable aux travaux de division



## Contact

Plus d'informations auprès du service urbanisme de la ville

Téléphone : 04 67 93 61 08 / Courriel : [habitat@mairiecazoulslesbeziers.fr](mailto:habitat@mairiecazoulslesbeziers.fr)

Pour tout logement existant ou nouvellement créé destiné à la location sur l'ensemble du village, la mairie de Cazouls-lès-Béziers a instauré le PERMIS DE LOUER. Pensez à le solliciter avant chaque signature d'un bail avec un nouveau locataire.