

DELIBERATION N° 67 / 2025
DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE du 29 septembre 2025

Sous la présidence de M. NEDJAR, Maire

Présents : M. NEDJAR, Mme MACKOWIAK, M. BOURÉ, Mme GOMEZ, M. FLORIN, M. DADDA, M. EL HAJOUÏ, M. MENIRI, Mme TIZNITI, Mme BOCK, M. RUBANY, Mme NAZEF, M. BUISINE, M. BIRACH, M. MAISONNEUVE, Mme DUMOULIN, M. LAGEDAMON, M. MAILLARD, M. BOUTRY, M. SAHED, M. PEULVAST

Excusés et ont donné procuration : Mme EL MANANI à Mme GOMEZ, M. POËSSEL à M. BOURÉ, M. PROD'HOMME à M. FLORIN, M. NITOU SAMBA à M. DADDA, Mme BOULET à Mme EL HAJOUÏ, Mme DIALLO à M. RUBANY, M. OLIVIER à M. MÉNIRI, Mme CETINKAYA à Mme TIZNITI, Mme UMAKANTHAN à Mme MACKOWIAK, M. MILLET à Mme NAZEF, M. DUPRAT à Mme LAGEDAMON, Mme LE LEPVRIER à Mme DUMOULIN

Secrétaire de séance : Mme Sofia NAZEF

Objet : **Instauration du régime d'autorisation préalable aux travaux de division sur la commune de Limay – Permis de diviser.**

VU le code général des collectivités territoriales,

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

VU le décret n°2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif à l'autorisation préalable aux travaux de division,

VU l'arrêté du 8 décembre 2016 fixant les modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation préalable aux travaux de division,

VU le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 5215-27,

VU le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 126-17 à L. 126-20 et R. 126-15 à R. 126-18,

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2020-01-16_01 du 16 janvier 2020 portant approbation du Plan Local d'Urbaine intercommunal (PLUi),

VU la délibération du Conseil communautaire n°CC_2022-09-22_16 du 22 septembre 2022 portant instauration du régime d'autorisation préalable de mise en location à Limay,

VU le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'hébergement des Personnes Défavorisées, signé le 2 juillet 2024 par le Président du Conseil départemental et le Préfet des Yvelines,

VU la délibération de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise du 25 septembre 2025 relative à l'autorisation préalable aux travaux de division : instauration dans le centre-ville de Limay et convention de gestion,

VU la convention-type de gestion à conclure avec les communes, telle qu'annexée à la présente délibération,

VU les plans « Périmètre de l'autorisation préalable aux travaux de division – permis de diviser », tels qu'annexés à la présente délibération,

VU le formulaire d'autorisation de permis de diviser, tel qu'annexé à la présente délibération,

CONSIDERANT que la Ville de Limay est confrontée à un parc de logements anciens, parfois dégradés, et soumis à des pratiques spéculatives conduisant à des divisions illégales, de l'insalubrité ainsi qu'une sur-occupation des logements,

CONSIDERANT la volonté communale de mettre en place la gestion de l'instruction des demandes d'autorisation préalable aux travaux de division pour le compte de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise,

CONSIDERANT la nécessité d'autoriser Monsieur le Maire à signer ladite convention et l'ensemble des documents s'y rapportant,

Madame GOMEZ expose :

La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a mis en place l'autorisation préalable de mise en location (permis de louer) afin de lutter contre l'habitat indigne et insalubre.

La Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (GPS&O) a délégué à la Ville de Limay la mise en œuvre du dispositif de l'autorisation préalable de mise en location par délibération du Conseil Communautaire du 22 septembre 2022.

La loi ALUR a également mis en place l'autorisation préalable aux travaux de division (« permis de diviser ») afin de contrôler la création de logements dans les immeubles existants et de prévenir la dégradation du parc.

Le recours au « permis de diviser » permet de vérifier la qualité des logements créés avant qu'ils soient soumis au « permis de louer ».

L'autorisation préalable aux travaux de division est instituée par la collectivité compétente en matière d'habitat ou de planification urbaine, à savoir la Communauté urbaine, sur des secteurs présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou susceptibles d'être soumis à ce risque.

La Ville de Limay a observé une multiplication de divisions abusives, souvent à l'origine de logements de taille réduite, non conformes aux exigences de salubrité et de décence.

Aussi, il est proposé d'instaurer le « permis de diviser », sur le périmètre du permis de louer déjà mis en œuvre sur le centre-ville élargi de Limay.

En effet, ce quartier historique présente des signes préoccupants de dégradation du parc de logements privés. Les opérations de division de pavillons ou immeubles

collectifs en logements multiples, sans prise en compte des infrastructures et des contraintes urbaines, y sont fréquentes.

Conformément à l'article L. 5215-27 du code général des collectivités territoriales (CGCT), la Communauté urbaine confie à la commune la gestion de l'instruction des demandes d'autorisation préalable aux travaux de division via une convention précisant les modalités de mise en œuvre et les rôles respectifs de la Communauté urbaine et des communes :

- La Communauté urbaine assurera la coordination, la production du formulaire, la vérification et la signature des autorisations,
- La Commune réceptionnera les dossiers, en assurera l'instruction administrative et technique, conseillera les usagers et transmettra les projets validés à la Communauté urbaine pour signature.

Le coût forfaitaire de l'acte est fixé à 80 €TTC, remboursé par la Communauté urbaine en fin d'année civile, sur la base d'un bilan annuel transmis par le service en charge de la gestion à la Ville de Limay.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Entendu l'exposé de Madame GOMEZ,

Après en avoir délibéré,

DECIDE à l'unanimité

ARTICLE 1 : d'approuver l'instauration du régime d'autorisation préalable aux travaux de division sur le périmètre du permis de louer,

ARTICLE 2 : d'autoriser Monsieur le Maire ou en cas d'empêchement l'Adjoint au Maire délégué à cet effet, à signer sur la base du projet ci-annexé, le cas échéant ajusté sans que l'économie générale ne puisse en être affectée, la convention de gestion du dispositif d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant.

FAIT ET DELIBERE EN SEANCE PUBLIQUE, les jours, mois et ans susdits et ont signé les membres présents.

 Le Maire,
D. NEDJAR

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Versailles ou d'un recours gracieux auprès de la Commune, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au Tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Affichée le

Accusé de réception préfecture

Objet de l'acte :

Instauration du régime d'autorisation préalable aux travaux de division sur la Commune de Limay - Permis de diviser

Date de transmission de l'acte : 20/10/2025

Date de réception de l'accusé de
réception : 20/10/2025

Numéro de l'acte : deib-67-2025 ([voir l'acte associé](#))

Identifiant unique de l'acte : 078-217803352-20251020-deib-67-2025-DE

Date de décision : 20/10/2025

Acte transmis par : Corinne STIGER

Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 3. Domaine et patrimoine
3.4. Limites territoriales