



REPUBLIQUE FRANCAISE

Département de Vaucluse



2.1.4 – Autres

**Délibération n° :
DEL2023_11_06****EXTRAIT DU
REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL****De la Commune de MAZAN**

Séance du 08 novembre 2023.

L'an deux mille vingt-trois
Et le huit novembre,

A 20 heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué en date du 02 novembre 2023, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur Louis BONNET, Maire.

Objet : Mise en place du régime d'autorisation préalable à la division des logements dit « permis de diviser » sur un périmètre**Rapporteur : Joséphine AUDRIN**

Présents : M. Louis BONNET, M. Georges MICHEL, Mme Joséphine AUDRIN, M. René CECCHETTO, Mme Véronique BERGER, M. Jean-Louis BOURRIE, M. Silvère JOUBERTEAU, Mme Sophie CLEMENT, M. Jean-Philippe ACHARD, Mme Cécile DEMENKOFF, Mme Christine JACQUES, M. Patrick LECOQ, Mme Amandine APPLANAT, Mme Elodie BOFFELLI, M. Julien BREMOND, Mme Yvonne VIRDIS, M. Bruno GANDON, M. Patrick ZAMBELLI, M. Franck PETIT, Mme Eve GALLAS, Mme Aurélia PISANI, M. Jean-François CLAPAUD, M. Stéphane CLAUDON, Mme Anne MUH, Mme Maria DUFOUR

Ont donné pouvoir : Mme Marie-Hélène MOREL, Mme Geneviève GABORIT-DUPILLE, M. Vincent FLEGON, Mme Angéline LEROUX

Secrétaire de séance : Mme Amandine APPLANAT.

La séance ouverte,

Le Rapporteur expose à l'Assemblée :

Par délibération n°153-22 en date du 12 octobre 2022 le conseil communautaire de la COVE a adopté le 3ème Programme Local de l'Habitat (PLH). L'un de ses enjeux et objectifs est la lutte contre l'habitat indigne.

Le parc de logement du centre ancien présente des disparités importantes avec notamment un centre-ancien confronté à la problématique d'habitat indigne et dégradé.

Le taux de vacance des logements privés est évalué à 10,3% (données LOVAC, MAJIC 2021). La vacance structurelle touche prioritairement les logements construits avant 1946 (60%) et les petits logements (25% de T1 et T2),

Dans les cadres de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH en cours, sur 137 parcelles relevées, 47 soit 34% ont été qualifiées de dégradées ou en ruine, 28 soit 20% font l'objet d'une présomption de péril et 24, soit 18%, de suspicion d'habitat indigne.

A cela s'ajoute un parc de logements énergivores (étiquettes E, F, G) élevé (41%) (sources : MAJIC 2021 et ADEME 2021),

La Commune a d'ailleurs été sollicité plusieurs fois au cours de l'année écoulée par l'ADIL.

En parallèle, la Commune constate le développement de logements issus de la division de logements existants, notamment grâce aux gestionnaires des réseaux. Or, ces divisions peuvent conduire à la création de logements de mauvaise qualité ne répondant pas aux exigences minimales d'habilité et de sécurité des occupants

Face à ces constats et ces enjeux, la commune souhaite renforcer les dispositifs déjà mis en œuvre sur le volet habitat privé par l'institution d'un régime d'autorisation préalable à la division de logement dit « Permis de diviser » sur le périmètre du centre ancien tel qu'annexé à la présente délibération. Périmètre qui, est particulièrement concerné par l'habitat dégradé.

Cette démarche a pour objectif d'agir en prévention auprès des propriétaires bailleurs et de les accompagner dans l'amélioration de leur logement.

A noter, cette procédure est totalement dissociée de la demande d'autorisation nécessaire à une division de terrain (lotissement).

Il convient de prendre 2 délibérations : l'une afin de mettre en place le régime d'autorisation préalable à la division dit « Permis de diviser » sur le périmètre du centre ancien de la commune et l'autre pour approuver les modalités de sa mise en œuvre.

La gestion du dispositif est assurée par le service urbanisme de la Ville de Mazan. Les propriétaires doivent faire leur demande d'autorisation préalable de division auprès de la commune.

Le délai d'instruction est de 15 jours à compter du récépissé de dépôt du dossier complet.

Le périmètre retenu est le centre-bourg, travaillé dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH et mis en annexe.

Deux schémas annexés à la délibération permettent de visualiser la procédure simple ou en lien avec une autorisation d'urbanisme de demande d'autorisation préalable aux travaux de division.

La date d'entrée en vigueur du dispositif est fixée au 1er janvier 2024 pour terminer à la date de fin d'exécution du 3ème PLH (2022-2028) afin de rester dans la limite de durée des 6 ans du 3ème PLH (2022-2028).

Vu le code général des collectivités territoriales

Vu l'article 91 de la loi n°2014-336 du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et un Urbanisme Renouvelé (ALUR)

Vu les articles L.126-16 et suivants, L183-14 à L183-15 du code de la Construction et de l'Habitation (CCH)

Vu les articles L151-14, R423-70-1 et R425-15-2 du Code de la Construction (CU),

Vu le décret n°2017-1431 du 3 octobre 2017 relatif à l'articulation des procédures d'urbanisme avec la procédure de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location,

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution de Logement, de l'Aménagement et du Numérique dite « ELAN » qui a instauré un dispositif d'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées,

Vu les statuts de la CoVe,

Vu la délibération n°153-22 du 12 octobre 2022 relative à l'adoption du 3ème Programme Local de l'Habitat (2022-2028),

Vu les délibérations n°155-23 et 156-23 du Conseil Communautaire de la CoVe en date du 9 octobre 2023 relative à la mise en place du régime d'autorisation préalable à la division des logements sur une partie de la commune de Mazan,

Vu le plan définissant le périmètre d'application du permis de diviser sur la commune, ci-annexé

Considérant que la Commune de Mazan, accompagnée par la CoVe, a déployé depuis son adhésion au programme Petites Villes de Demain en 2021 un programme d'actions thématiques autour des axes d'habitat, de mobilités, d'aménagement urbain, de développement économique et de transition écologique,

Considérant que le parc de logement du centre ancien présente des disparités importantes avec notamment un centre-ancien confronté à la problématique d'habitat indigne et dégradé,

Considérant que le taux de vacance des logements privés est évalué à 10,3% (données LOVAC, MAJIC 2021). La vacance structurelle touche prioritairement les logements construits avant 1946 (60%) et les petits logements (25% de T1 et T2),

Dans les cadres de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH en cours, sur 137 parcelles relevées, 47 soit 34% ont été qualifiées de dégradées ou en ruine, 28 soit 20% font l'objet d'une présomption de péril et 24, soit 18%, de suspicion d'habitat indigne.

A cela s'ajoute un parc de logements énergivores (étiquettes E, F, G) élevé (41%) (sources : MAJIC 2021 et ADEME 2021),

Considérant ces problématiques de vacances, de dégradation, de précarité et la nécessité de cibler un secteur d'intervention, le périmètre retenu est le centre-ancien de Mazan tel qu'annexé,

Considérant, que la commune de Mazan en plus de ces problématiques constate le développement de logements issus de la division de logements existants,

Considérant que, ce phénomène peut conduire à créer des logements de mauvaise qualité ne répondant pas aux exigences minimales d'habitabilité et de sécurité des occupants,

Considérant que, le « Permis de Diviser » est un dispositif permettant de lutter contre l'habitat privé dégradé et d'agir en prévention auprès des propriétaires bailleurs et les accompagner dans l'amélioration de leur logement,

Considérant que l'autorisation préalable de division pour des travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant dit « permis de diviser » permet de lutter contre la division de bâtiments ou de grands logements en plusieurs locaux d'habitation ne répondant pas aux normes d'habitabilité (sécurité, salubrité, taille minimale, etc.) et qu'elle ne peut être instaurée dans des secteurs où il y a présomption d'habitat dégradé,

Considérant qu'il est possible de refuser la division soit au titre de la construction et de l'habitation (frappés arrêté de police, création de logements < 14m², diagnostics réglementaires, équipements, etc.), soit au titre du Code de l'Urbanisme (proportions et tailles fixées au PLU) mais aussi lorsque les locaux à usage d'habitation créés sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique,

Considérant que la délibération tient compte des prescriptions du PLH, la délégation du permis de diviser est limitée à la durée du PLH et s'inscrit dans les délais de fin d'exécution du 3^{ème} PLH (2022-2028),

Considérant que l'entrée en vigueur du dispositif « Permis de diviser » aura lieu à compter du 1^{er} janvier 2024, après l'accomplissement des formalités de publicité, à savoir :

- L'affichage de la délibération pendant 1 mois dans la commune et au siège de l'EPCI, en application des dispositions de l'article R115-1 du code de l'urbanisme
- La transmission des modalités de mise en œuvre et de gestion du dispositif auprès de l'ordre des notaires, des architectes et des géomètres
- La publication des modalités de mise en œuvre et de gestion du dispositif sur le site internet de la Commune et de la CoVe



En outre, conformément à l'article R 115-1 du Code de l'Urbanisme, la commune accomplira les mesures de publicités suivantes avant cette date :

- Affichage en mairie ;
- Publication sur son site internet et ses réseaux sociaux ;
- Parution dans le bulletin, Mazan actualité ;
- Newsletter ;
- Panneaux numériques et papiers ;
- Courrier adressé aux propriétaires d'immeubles situés dans le périmètre.

**Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré**

INSTITUE le régime d'autorisation préalable à la division de logements dit « Permis de diviser »,

DEFINIT comme secteur d'application le périmètre du centre ancien de Mazan tel qu'annexé,

PRECISE que la date d'entrée en vigueur du dispositif est fixée au 1^{er} janvier 2024, pour terminer à la date de fin d'exécution du 3^{ème} PLH (2022-2028) afin de rester dans la limite de durée des 6 ans du 3^{ème} PLH (2022-2028) ;

AUTORISE M. le Maire ou son représentant à signer et accomplir toutes les formalités se rapportant à la présente délibération

Vote :
Pour : 28
Contre : 0
Abstention : 1 (M. ZAMBELLI)

LA DELIBERATION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE

La Secrétaire de Séance,

Amandine APPLANAT

Pour extrait certifié conforme,
fait et délibéré les jours,
mois et an

Le Maire



Louis BONNET

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Nîmes dans un délai de 2 mois à compter de la date de publication par voie d'affichage et de sa réception par le représentant de l'Etat. A cet effet, le tribunal administratif territorialement compétent peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.