



REPUBLIQUE FRANCAISE

Département de Vaucluse



2.1.4 – Autres

**Délibération n° :
DEL2023_11_07****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 : Approbation des modalités de mise en œuvre 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 Rénové (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

Vu la délibération n°DEL2023_11_07 du 8 novembre 2023 relative à l'instauration du régime d'autorisation préalable à la division de logements dit « Permis de diviser » sur le périmètre du centre ancien

Considérant qu'il est possible de refuser la division soit au titre du code de la construction et de l'habitation (frappés arrêté de police, création de logements < 14m², diagnostics règlementaires, 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, il est préférable de limiter la délégation du permis de diviser à la durée du PLH,

Considérant que les articles L.126-16 et suivants, L183-14 à L183-15 du Code la Construction et de l'Habitation (CCH) interdisent la division lorsque :

- Elle porte sur un immeuble frappé d'un arrêté de police (insalubrité, péril, interdiction d'habiter...)
- Elle crée des logements sans équipement ou avec des équipements insuffisants (absence d'installation d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées ou d'accès à la fourniture de courant électrique...)
- Ces logements n'ont pas fait l'objet des diagnostics règlementaires (diagnostic amiante, diagnostic énergétique, constat des risques d'expositions au plomb ...)
- Ces logements ne respectent pas les proportions et tailles minimales fixées par le PLU
- Ces logements présentent un risque d'atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique

Considérant les modalités de délivrance de ces autorisations de division :

- La demande d'autorisation préalable à la mise en location sera établie conformément au formulaire établi par la commune tel qu'annexé en pièce-jointe,
- Les demandes d'autorisation seront déposées en Mairie,
- Le Maire de Mazan ou à défaut son représentant notifie sa décision dans les quinze jours de la réception de la demande ; le défaut de réponse valant autorisation. Le délai court à compter de la date du récépissé du dossier complet et à condition que l'administration indique les pièces manquantes dans un délai de trente jours.
- Il refuse l'autorisation à chaque fois que la division contrevient aux articles précédemment cités (L.126-16 et suivants, L183-14 à L183-15 du CCH),
- Il peut refuser ou soumettre à condition l'autorisation lorsque les locaux à usage d'habitation créés sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique,
- Si les autorisations de division requièrent une autorisation d'urbanisme, celle-ci tient compte de l'autorisation de division, après accord le cas échéant, par l'autorité compétente.
- Une copie de chaque autorisation ou refus sera transmise pour information à la CoVe.

Considérant les sanctions prévues par la loi :

- Le propriétaire s'expose à amende pouvant atteindre 15 000€ édictée et recouvrée par le Préfet si :
 - il réalise une division sans autorisation alors que celle-ci était requise,
 - il réalise une opération malgré le refus d'autorisation de l'administration,
 - les travaux conditionnant l'autorisation n'ont pas été réalisés.
- Le montant peut être porté à 25 000€ en cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans.
- 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 énumérés précédemment, que l'autorisation préalable soit requise ou non.

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

APPROUVE les modalités de la mise en œuvre de l'autorisation de division sur le périmètre élargi du centre-ancien de Mazan telles qu'annexées (carte périmètre (1), formulaire permis de diviser (2), schéma procédure de demande d'autorisation préalable aux travaux de division (3), schéma procédure de demande d'autorisation préalable aux travaux de division en lien avec une autorisation d'urbanisme (4)) ;

APPROUVE les modalités d'organisation de la mise en œuvre du dispositif proposées ;

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

Vote :
Pour : 29
Contre : 0
Abstention : 0

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 susdits.

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.