



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
COMMUNE D'ILLE SUR TET
SEANCE DU 20 DECEMBRE 2018

Date de convocation :

13/12/2018

En exercice : 27

Présents : 20

Votants : 25

L'an deux mille dix-huit et le vingt décembre à dix-huit heure trente, les membres du Conseil Municipal de la Commune d'Ille sur Tet se sont réunis dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. William BURGHOFFER, Maire.

Étaient présents : Mmes Mrs Claude AYMERICH, Françoise CRISTOFOL, Jérôme PARRILLA, Caroline PAGÈS, Alain MARGALET, Raphaël LOPEZ, Maurice CHANARD, **adjoints** Alain DOMENECH, Maryse NOGUÈS, Xavier BERAGUAS, Catherine PALAU, Bruno COSTA, Cécile LAVALL, Patrice RIU, Christelle VERNE, Naïma METLAINE, Cédric SANCHEZ, Philippe PIQUÉ, Frédéric CRAVO, **conseillers municipaux**, et formant la majorité des membres en exercice.

Ont donné pouvoir : Mmes Mrs Claudie SERRE (à Claude AYMERICH), Denis OLIVE (à Patrice RIU), Géraldine MIR (à Caroline PAGÈS), Florence PERAMON (à Jérôme PARRILLA), Céline SALGUERO (à Raphaël LOPEZ), pour voter en leur nom.

Étaient absents : Fatiha TAHARASTE, Sylvia OLIVE

M. Frédéric CRAVO a été désigné comme secrétaire de séance.

DELIBERATION N° 2018/84 : INSTAURATION DU PERMIS DE DIVISER

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et les dispositions des nouveaux articles (L111 6 1 1 et suivants) portant sur les règles générales de division et les modalités d'institution : Article L111-6-1-1 « Une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant peut être instituée par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, par le conseil municipal dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer. La délibération motivée tient compte du plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et, lorsqu'il est exécutoire, du programme local de l'habitat. Si la commune intéressée n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, la délimitation est prise après avis du représentant de l'Etat dans le département. Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire refuse l'autorisation à chaque fois que la division contrevient à l'article L. 111-6-1. Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation mentionnée au premier alinéa du présent article lorsque les locaux à usage d'habitation créés sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. Lorsque les opérations de division définies au présent article requièrent une autorisation d'urbanisme, celle-ci tient lieu d'autorisation de division, après accord, le cas échéant, du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat lorsque la délibération mentionnée au premier alinéa a été prise par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale »,

VU la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové (ALUR),

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 du Département des Pyrénées-Orientales,

VU le Plan Départemental d'Action pour l'Hébergement et le logement des personnes défavorisées (PDAHLPD) élaboré par l'Etat et le Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales, dont un des objectifs est de lutter contre le logement indigne, non décent ou énergivore, par l'amélioration des conditions d'habitat,

VU le Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du 14 novembre 2011,

VU la modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée le 26 janvier 2017,

VU la modification simplifiée n° 2 du PLU approuvée le 20 décembre 2018,

CONSIDERANT l'action locale déployée au travers de politique locale actuelle menée par la ville, fonctionnant sur la base d'une étroite coordination Logement et Urbanisme, et la cohérence des politiques publiques en cours visant la lutte contre l'habitat indigne, en œuvre sur le territoire, associée à des outils opérationnels disponibles,

CONSIDERANT la nécessité d'appréhender conjointement les difficultés liées à la division d'immeubles existants :

- de manière anticipée puisqu'il s'agit, en amont du pouvoir de police exercé par le Maire au titre du Règlement Sanitaire Départemental, au travers des Commissions communales d'Hygiène,
- d'exercer une forme de contrainte sur les investisseurs créant des logements dans des immeubles existants (minimum de m2 de surface habitable, minimum de volume habitable)
- en lien étroit avec l'Urbanisme, dans la mesure où cette nouvelle formalité permettrait également d'alerter les demandeurs sur une autre réglementation, issue du Règlement du Plan Local de l'Urbanisme stipulant que tout logement supplémentaire doit respecter les normes de stationnement, et ce dans le but de garantir un fonctionnement des espaces publics et privés harmonieux, où les besoins en stationnements sont pris en compte,

CONSIDERANT l'identification des zones géographiques comportant une proportion important d'habitat dégradé ou en voie de l'être, grâce à une synthèse existante des repérages des situations d'habitat dégradé sur le territoire communal (secteur centre-ville intra-muros ainsi que l'avenue Pasteur)

CONSIDERANT les modalités d'application de la nouvelle autorisation, uniquement détaillées dans l'arrêté du 08 décembre 2016,

CONSIDERANT l'intérêt général de l'outil permettant d'émettre un avis favorable ou un refus sur la création de logements dans des immeubles existants, selon les éléments à fournir par le demandeur, cités dans l'article 1 de l'arrêté du 08 décembre 2016.

Dans les zones à risques en terme d'habitat dégradé, et lorsqu'il existe dans les zones urbaines des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale (art. L. 151-14 du Code de l'urbanisme), l'autorité compétente devra délivrer une autorisation pour chaque projet concerné.

Lorsqu'un projet contrevient aux règles de division de l'article L. 111-6-1 du CCH, l'autorité compétente pourra refuser la division. Elle dispose d'un **pouvoir d'appréciation en cas d'atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique** (article L. 111-6-1-1 du CCH), pour refuser l'autorisation ou imposer des prescriptions au porteur de projet. Autre raison potentielle de refus : lorsque les locaux à usage d'habitation créés ne respectent pas les proportions et taille minimales fixées par le plan local d'urbanisme (article L. 111-6-1-2 du CCH).

DIVISION SANS AUTORISATION PRÉALABLE = AMENDE JUSQU'À 25 000 EUROS

Pour mémoire, lorsque de telles opérations de division sont réalisées en l'absence de cette fameuse autorisation préalable, **le préfet peut, « après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai déterminé, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 € », et, en cas de récidive dans les trois ans, à 25 000 €** (art. L. 111-6-1-3 du CCH). A noter que la loi Alur a prévu que le produit de ces amendes soit intégralement versé à l'Agence nationale de l'habitat (Anah).

Le Maire propose de mettre en œuvre le permis de diviser sur le secteur centre-ville intra-muros ainsi que l'avenue Pasteur. Il propose de définir comme taille minimale d'un logement 18 m2, sachant que le permis sera délivré également si les futurs logements respectent les conditions de sécurité et de salubrité.

La présente décision sera annexée au document d'urbanisme, tout comme la transmission de la délibération à la chambre départementale des notaires. Les certificats de transmissions de droit mentionner l'instauration de l'autorisation au titre de l'article L.111-6-1-1

Accusé de réception en préfecture
066-216600882-20181220-2018-84-DE
Date de récépissé : 21/12/2018
Date de réception préfecture : 21/12/2018
et ou L.111-6-1-2 du CCH.

PROCÉDURE du PERMIS DE DIVISER

Le régime de l'autorisation préalable aux travaux est défini par les dispositions de l'article L. 111-6-1-3 du code de la construction et de l'habitation et de 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 d'habitation dans un immeuble existant.

En résumé, pour obtenir le permis de diviser, le demandeur doit remplir un dossier en trois exemplaires détaillant notamment la nature et la consistance des travaux. Après son instruction, à l'occasion de laquelle l'architecte des Bâtiments de France peut intervenir le cas échéant, l'autorité compétente doit notifier sa décision dans les quinze jours à compter de la réception de la demande, le silence gardé par celle-ci valant autorisation tacite. Sans effet sur le bail, la violation de cette obligation est sanctionnée par une amende au plus égale à 15 000 euros, dont le produit sera intégralement reversé à l'Agence nationale de l'habitat.

Le Maire demande à l'assemblée de se positionner.

Entendu le rapport, et après en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal, à l'unanimité de ses membres présents et représentés,

AFFIRME la nécessité de poursuivre la mise en œuvre des outils contribuant à la lutte contre l'habitat indigne en ayant connaissance des conditions de création des logements,

APPROUVE l'intérêt de ce nouvel outil autorisant ou pas la création de logements dans des immeubles existants,

DECIDE l'instauration de l'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, sur le secteur centre-ville intra-muros ainsi que l'avenue Pasteur. Il propose de définir comme taille minimale d'un logement 18 m2, sachant que le permis sera délivré également si les futurs logements respectent les conditions de sécurité et de salubrité.

AUTORISE le Maire à signer tout acte à intervenir concernant la mise en œuvre de ce récent dispositif.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS
POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME
Fait à Ille sur Tet, le 20 décembre 2018

 **Le Maire,**

William BURGHOFFER