

REPUBLIQUE FRANCAISE

Département du Loiret

VILLE DE MEUNG-SUR-LOIRE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance ordinaire du 8 novembre 2021

Nombre de membres en exercice : 29
Nombre de membres présents : 27
Nombre de membres représentés : 2
Nombre de membres excusés non représentés : 0
Nombre de membres absents : 0
Date de la convocation : 28 octobre 2021

Vote pour : 29 (dont 2 pouvoirs)
Vote contre : 0
Abstentions : 0

Délibération n°2021-098 : Instauration d'une autorisation préalable de travaux dite « permis de diviser », conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un bien immobilier existant.

Présents : Mme Martin, M. Migeon, Mme Caro, M. Despérelle, Mme Perol, Mme Roussel, M. Rabier, Mme Beaupuis, M. Panefieu, Mme Mauclerc, M. Thomas, M. Moreau, M. Langer, M. Guinard, Mme Courtemanche, Mme Delarue, M. Dalmat, Mme Villette, M. Vacher, Mme Monaco, Mme Delorme, Mme Le Berre, Mme Guevaer, Mme Bazin, M. Camus, M. Breysse, M. Sireuil.

Secrétaire de séance : M. Camus

Absents excusés représentés :

M. Simonnet avait donné pouvoir à Mme Martin
M. Ollivier avait donné pouvoir à M. Despérelle

La loi ALUR, pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 a renforcé la lutte contre l'habitat indigne, en permettant aux collectivités qui le souhaitent, de mieux contrôler la qualité du parc locatif sur leur territoire.

La loi ALUR et l'arrêté du 8 décembre 2016 ont aussi ouvert la possibilité pour les établissements publics de coopération intercommunale et les Communes d'instituer dans certaines zones de leur territoire un mécanisme de permis de diviser, et notamment, dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer.

Les objectifs visés par ce nouvel outil d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant sont les suivants :

- stopper l'hyper-densification,
- assurer un logement digne aux locataires,
- lutter contre les marchands de sommeil,
- améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire.

.../...

Ce dispositif impose à toute personne physique ou morale d'obtenir une autorisation préalable auprès de la collectivité avant toute division de logements.

Le refus de Madame le Maire est effectif si l'une des conditions est remplie :

- l'immeuble est frappé d'interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres,
- l'immeuble ne respecte pas les règles de décence des logements (superficie et volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et 33 m², parties communes non comprises)
- toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation qui ne sont pas pourvus :
 - d'une installation d'alimentation en eau potable,
 - d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique,
- l'immeuble n'a pas fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb d'une recherche de la présence d'amiante,
- les surfaces et volumes minimums sont par défaut ceux inscrits dans l'article L 126-17 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il est donc demandé à l'Assemblée de se prononcer sur l'instauration d'une autorisation préalable de travaux dite « permis de diviser », dans le cadre de la création de locaux à usage d'habitation dans un bien immobilier existant, situé sur le périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (O.R.T), qui à terme deviendra le périmètre de l'OPAH-RU. Cela permettra un regard supplémentaire sur les divisions de logements réalisées, étant entendu que ce permis de diviser sera un préalable à l'obtention du permis de louer.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- décide d'instaurer une autorisation préalable de travaux dite « permis de diviser », dans le cadre de la création de locaux à usage d'habitation dans un bien immobilier existant, situé sur le périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (O.R.T), qui à terme deviendra le périmètre de l'OPAH-RU. Cela permettra un regard supplémentaire sur les divisions de logements réalisées, étant entendu que ce permis de diviser sera un préalable à l'obtention du permis de louer,
- dit que les dossiers de demande devront être constitués et instruits conformément aux modalités en vigueur,
- précise que le permis de diviser entrera en vigueur le 1^{er} décembre 2021, afin de permettre aux administrés et organismes concernés de prendre connaissance de ces nouvelles exigences, sous réserve de l'avis de la Préfecture, comme le précise l'article L 126-18 du Code de la Construction et de l'Habitat,
- autorise Madame le Maire à effectuer toutes les formalités inhérentes et les modifications qui s'avèreraient nécessaires à la mise en œuvre de cette décision à charge pour elle d'en rendre compte en séance,
- donne délégation à Madame le Maire pour signer tous actes aux effets ci-dessus.

Pour copie conforme
Le Maire,
Pauline MARTIN

