

COMMUNE DE DOMONT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 33
Présents : 23
Votants : 33
Pouvoirs : 10

L'an deux mil vingt-trois, le jeudi 28 septembre à dix-neuf heures trente minutes le conseil municipal, sur convocation adressée le vendredi 22 septembre 2023, s'est réuni à la Salle des Fêtes Régis Ponchard sise Parc de la Mairie, sous la Présidence de Monsieur Frédéric BOURDIN, Maire de Domont

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Monsieur Serge BIERRE, Madame Marie-France MOSOLO, Monsieur Laurent GUIDI (à partir de 20h11), Madame Françoise MULLER, Monsieur Jean-Paul DELETOMBE, Madame Alix LESBOUEYRIES, Madame Michelle HINGANT, Monsieur Charles ABEHASSERA, Monsieur Michel WIECZOREK, Madame Rolande RODRIGUEZ, Monsieur Eric PERRE, Madame Valérie GUERINEAU, Monsieur Hervé COMMO, Monsieur Artur GOMES, Monsieur Jérôme STEMPEWSKI, Madame Katia BLASI, Madame Phan Maly NANTHAVONG, Monsieur Frédéric HOUSSAIS, Madame Christèle AMELINEAU, Madame Aurélie DELMASURE (à partir de 19h42), Monsieur Florent BALLIN, Monsieur Tristan LESENECHAL.

POUVOIRS :

Monsieur Laurent GUIDI à Monsieur Frédéric BOURDIN (jusqu'à 20h11) - Monsieur Martin KAMGUEN à Madame Marie-France MOSOLO - Monsieur Claude SOLARZ à Monsieur Charles ABEHASSERA - Monsieur Christian GAY-PEILLER à Madame Françoise MULLER - Monsieur Eric PONCHARD à Monsieur Serge BIERRE - Madame Laurence LUBET à Monsieur Tristan LESENECHAL - Madame Nathalie LEBLANC à Monsieur Artur GOMES - Madame Carine COSTA à Monsieur Jérôme STEMPEWSKI - Madame Aurélie DELMASURE à Monsieur Frédéric HOUSSAIS (jusqu'à 19h42) - Madame Pauline MARCENAT à Monsieur Florent BALLIN - Madame Nawel BOUFARES à Madame Phan Maly NANTHAVONG - Madame Elisabeth LESAGE à Madame Alix LESBOUEYRIES.

SECRETARE DE SEANCE : Monsieur Frédéric HOUSSAIS

Instauration du Permis de diviser - Autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant

Le Conseil municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu la Constitution de la République française du 4 octobre 1958 et son préambule,

Vu la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

Vu la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové, dite Loi ALUR, et notamment son article 91,

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 code général des Collectivités territoriales, notamment ses articles L 2121-29 et L 2131-1 et suivants,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.126-19, L. 151-14, R.423-10-1 et R.425-15-2,

Vu le code de la santé publique, notamment ses articles L.1311-1 et L. 1334-5,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.111-6-1-1 à L1116-1-1-3, L.126-18, L.126-19 et L.126-20,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 janvier 2006, modifié le 16 juillet 2007, le 8 avril 2010, le 8 avril 2011, le 29 juin 2012, le 14 avril 2016 et le 30 mars 2017

Vu les modifications simplifiées du 24 juin 2011, du 29 juin 2012,

Vu les révisions simplifiées du 13 décembre 2010 et du 9 mars 2012,

Vu la révision allégée du 30 novembre 2015,

Vu la délibération n° 2018-060 en date du 28 juin 2018 prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération n°2022-086 en date du 8 décembre 2022 prescrivant l'arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la délibération n°2023-063 en date du 28 septembre 2023 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme,

Vu les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme, dont la révision a été approuvée en conseil municipal en date du 28/09/2023, qui disposent que : « 2.5 Permis de diviser Par délibération du conseil municipal en date d'approbation du PLU, la division d'un immeuble existant en plusieurs locaux à usage d'habitation est soumise à autorisation en application de l'article L.126-19 du Code de l'Urbanisme. Toutes divisions en zone UA, UB, UC, UD et 1AU doivent être précédées de la délivrance d'un permis de diviser. Lors de la division d'un immeuble existant en plusieurs locaux à usage d'habitation, les nouveaux logements devront respecter les tailles minimales suivantes selon leurs typologies :

- T1 : 20m2 de surface de plancher habitable minimum ;
- T2 : 30m2 de surface de plancher habitable minimum ;
- T3 : 40m2 de surface de plancher habitable minimum ;
- T4 : 50m2 de surface de plancher habitable minimum ;
- T5 et plus : 60 m2 de surface de plancher habitable minimum.

Sont exclus de ce dispositif les logements locatifs sociaux. »,

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

Considérant qu'aux termes de l'article L.126-19 du code de l'Urbanisme : « Une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant peut être instituée par une délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, par le conseil municipal dans des zones délimitées en application de l'article L. 151-14 du code de l'urbanisme. Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme ou, à défaut, le maire peut refuser l'autorisation mentionnée au premier alinéa lorsque les locaux à usage d'habitation créés ne respectent pas les proportions et taille minimales fixées par le plan local d'urbanisme en application du même article. »,

Considérant l'article L.126-20 du code de la construction et de l'habitation qui dispose que : « Les demandes d'autorisation prévues aux articles L. 126-18 et L. 126-19 sont adressées au président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, le cas échéant, au maire de la commune, dans les formes fixées par arrêté du ministre chargé du logement. Le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, à défaut le maire, notifie sa décision dans les quinze jours de la réception de la demande. Le défaut de réponse dans ce délai vaut autorisation. Le défaut d'autorisation de division est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire qui occupe de bonne foi un local à usage d'habitation né d'une division. Les sanctions applicables en cas de défaut d'autorisation sont définies à l'article L. 183-14. »,

Considérant l'article L.151-14 du code de l'urbanisme qui dispose que : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe. »,

Considérant 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 :

Article 1 : Dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer ou celles délimitées en application du règlement du plan local d'urbanisme et sous réserve des interdictions de divisions citées à l'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitat susvisé, la demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant doit contenir les éléments suivants : a) L'identité et l'adresse du ou des demandeurs, son numéro SIRET lorsqu'il s'agit d'une personne morale en bénéficiant et sa date de naissance lorsqu'il s'agit d'une personne physique ; b) Le nom du ou des propriétaires s'il ne s'agit pas du demandeur ; c) La localisation et la désignation de l'immeuble s'il est soumis au statut de la copropriété et s'il s'agit d'un immeuble collectif ; d) La nature et la consistance des travaux pour lesquels l'autorisation est demandée ; e) La surface de plancher des futurs logements, la hauteur sous plafond et le volume habitable, la surface des baies ; f) Un plan côté faisant apparaître la situation avant et après travaux ; g) Dossier technique amiante mentionné à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique ; h) Le constat de risque d'exposition au plomb mentionné à l'article R. 1334-12 du code de la santé publique. Le demandeur atteste sur l'honneur de l'exactitude des renseignements contenus dans la demande d'autorisation.

Article 2 : La demande d'autorisation de travaux est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception, déposée contre décharge, ou adressée par voie électronique dans les conditions définies par l'article L. 112-8 du code des relations entre le public et l'administration susvisé à l'établissement public de coopération intercommunal compétent ou, à défaut, à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés : a) Soit par le ou les propriétaires du ou des immeubles, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ; b) Soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire ; c) Soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 3 : La demande et le dossier qui l'accompagne sont établis en trois exemplaires pour l'envoi par pli recommandé ou déposé contre décharge. Un exemplaire supplémentaire du dossier doit être fourni lorsque la décision est subordonnée à l'avis ou à l'accord de l'autorité compétente dans le domaine de l'architecture et du patrimoine ou de l'architecte des Bâtiments de France. »,

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme, dont la révision a été approuvée en date du 29 septembre 2023 précise, dans les dispositions générales que : « Par délibération du conseil municipal en date d'approbation du PLU, la division d'un immeuble existant en plusieurs locaux à usage d'habitation est soumise à autorisation en application de l'article L.126-19 du Code de l'Urbanisme. Toutes divisions en zone UA, UB, UC, UD et 1AU doivent être précédées de la délivrance d'un permis de diviser. Lors de la division d'un immeuble existant en plusieurs locaux à usage d'habitation, les nouveaux logements devront respecter les tailles minimales suivantes selon leurs typologies :

- T1 : 20m2 de surface de plancher habitable minimum ;
- T2 : 30m2 de surface de plancher habitable minimum ;
- T3 : 40m2 de surface de plancher habitable minimum ;
- T4 : 50m2 de surface de plancher habitable minimum ;
- T5 et plus : 60 m2 de surface de plancher habitable minimum.

Sont exclus de ce dispositif les logements locatifs sociaux. » ,

Considérant l'article R.425-15-2 du code de l'urbanisme qui dispose que : « Lorsque le projet porte sur des travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, dans une zone où a été instituée l'autorisation préalable prévue par l'article L. 111-6-1-1 ou l'article L. 126-19 du code de la construction et de l'habitation, le permis de construire ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de cette même autorisation préalable dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'autorité compétente pour délivrer cette même autorisation préalable. » ,

Considérant que la division de bâtiments existants en logements peut conduire à la création de logements indignes qui présentent des risques pour la sécurité et la santé des locataires et qui engendrent des difficultés importantes liées à la surdensité (bruit, gestion des déchets, stationnement...),

Considérant que dans le cadre de la politique pour un habitat sain, la commune de Domont souhaite renforcer ses moyens d'action préventive, et instaurer une autorisation préalable à la division de logements,

Considérant que la demande d'autorisation préalable doit permettre de prévenir et de sanctionner la mise sur le marché du logement de biens ne répondant pas aux normes d'habilité et de sécurité.

Vu le budget communal,

Sur exposé de Monsieur Serge BIERRE, 1er adjoint au maire délégué à l'Urbanisme,

APRES EN AVOIR DELIBERE, le conseil municipal, à l'unanimité

DECIDE la mise en place sur le territoire de la commune Domont du dispositif de demande d'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant (dit « permis de diviser »), en application des articles L 111-6-1-1 à L1116-1-1-3 du code de construction et de l'habitation, dans les secteurs définis dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur et repris ci-après : **zones UA, UB, UC, UD et 1AU.**

PRECISE que, conformément aux dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme, lors de la division d'un immeuble existant en plusieurs locaux à usage d'habitation, les nouveaux logements devront respecter les tailles minimales suivantes selon leurs typologies :

- T1 : 20m2 de surface de plancher habitable minimum ;
- T2 : 30m2 de surface de plancher habitable minimum ;
- T3 : 40m2 de surface de plancher habitable minimum ;
- T4 : 50m2 de surface de plancher habitable minimum ;
- T5 et plus : 60 m2 de surface de plancher habitable minimum.

Sont exclus de ce dispositif les logements locatifs sociaux. »

PRECISE que le permis de diviser entrera en vigueur 6 mois après l'entrée en vigueur de la délibération afin de permettre aux administrés et organismes concernés de prendre connaissance de cette nouvelle réglementation.

PRECISE les 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 comme suit :

Chaque propriétaire, maître d'ouvrage, co-indivisaire ou mandataire œuvrant pour le compte du propriétaire, d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier situé dans les secteurs définis par la présente délibération, ou toute autre personne dûment autorisée par ces derniers, est tenu de solliciter auprès de monsieur le Maire de la commune de Domont l'autorisation de réaliser des travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans ledit immeuble ou ensemble immobilier existant, préalablement à tout commencement de tout travaux, dans les conditions suivantes :

- Déclaration à adresser soit par courriel à l'adresse électronique suivante : urbanisme@domont.fr, soit par lettre recommandée avec accusé de réception à l'attention de monsieur le Maire de la commune de Domont (Hôtel de Ville - 47 rue de la Mairie – 95 330 Domont) soit déposer en mains propres à Hôtel de Ville (47 rue de la Mairie – 95 330 Domont) contre décharge ;
- Cette demande se devra d'être établie avec les éléments conformément à l'arrêté du 8 décembre 2016 relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisations de travaux et comporter au minimum les éléments suivants (identité et adresse du ou des demandeurs, le n° de Siret correspondant à la

personne morale si nécessaire, la date de naissance lorsqu'il s'agit d'une personne physique, la localisation et la désignation de l'immeuble considéré s'il est soumis au statut de la copropriété et s'il s'agit d'un immeuble collectif, la nature et la consistance des travaux pour lesquels l'autorisation est demandée, la surface de plancher des futurs logements, la hauteur sous plafond, les volumes habitables et surfaces des baies des futurs logements, un plan côté faisant apparaître la situation avant et après travaux, le dossier technique amiante tel que mentionné à l'article R1334-29-5 du code de la santé publique, et le constat de risque d'exposition au plomb tel que mentionné à l'article R1334-12 du code de la santé publique.

- La déclaration devra être accompagnée d'une attestation sur l'honneur de l'exactitude des renseignements contenus dans la demande d'autorisation.
- Ladite demande et le dossier qui l'accompagne sont établis en trois exemplaires pour l'envoi par pli recommandé ou déposé contre décharge, dans les conditions susvisées. Un exemplaire supplémentaire du dossier doit être fourni lorsque la décision est subordonnée à l'avis ou à l'accord de l'autorité compétente dans le domaine de l'architecture et du patrimoine ou de l'architecte des bâtiments de France.

PRECISE que les modalités de dépôt et le contenu de la demande préalable devront en toutes circonstances respecter les prescriptions des lois et règlements en vigueur.

PRECISE que la demande d'autorisation est à renouveler à chaque nouveau projet relatif au même immeuble ou à toute modification du projet initial.

PRECISE que le non-respect de la présente délibération expose tout contrevenant aux poursuites et sanctions prévues par les lois et règlements en vigueur.

PRECISE qu'en application de l'article R.425-15-2 du code de l'urbanisme, que, lorsque le projet porte sur des travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, dans une zone où a été instituée l'autorisation préalable prévue par l'article L. 111-6-1-1 ou l'article L. 126-19 du code de la construction et de l'habitation, le permis de construire ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de cette même autorisation préalable dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'autorité compétente pour délivrer cette même autorisation préalable. »,

AUTORISE Monsieur le Maire ou, en cas d'absence ou d'empêchement son représentant délégué, à signer tout document relatif à la présente délibération.

Délibération rendue exécutoire compte tenu de sa :

- Télétransmission au contrôle de légalité le : 03/10/2023
- Publication le : 04/10/2023

Signé – par délégation,
Le Directeur général des services



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Maire de la Commune de Domont (47 rue de la Mairie 95330 Domont) dans un délai de deux mois à compter de sa notification, de sa publication sous forme électronique et de sa transmission au contrôle de légalité. L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de sa réception équivaut à une décision implicite de rejet.

La présente délibération peut également faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise (2-4 boulevard de l'Hautil BP 30322 95027 Cergy-Pontoise cedex) dans un délai de deux mois à compter de sa notification, de sa publication sous forme électronique et de sa transmission au contrôle de légalité ou à compter de la réponse explicite ou implicite de Monsieur le Maire si un recours gracieux a été préalablement exercé.

La présente délibération est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.