

COMMUNE DE
CAZOULS-LES-BEZIERS

SEANCE DU 09 NOVEMBRE 2023

N° 173/2023/8.5.6	L'an deux mille vingt-trois et le neuf novembre à 18 heures 30,
Date convocation : 02/11/2023	le Conseil Municipal de la Commune s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Philippe VIDAL, Maire.
Présents :	Mmes AFFRE, BERLOU, BOFFA, COUDERC, GAIRE, GUARDIA, ROUX, SINIBALDI N., TUCA MM VIDAL, BACCOU, DAMBLEMONT, DUPUY, FERREIRA, GUILLEMET, LAMIEL, MARIN, MARTIN, MONINO, PEGURET, SENAL, SINIBLADI F.
Absents -Excusés :	
Procurations :	Mme CHAVARDEZ à Mme TUCA, Mme FORNET à Mme GUARDIA, Mme ROUQUET-TAFANI à Mme BOFFA, M. DUFILS à Mme BERLOU, M. GRIVEAU à M. VIDAL
Elus en exercice : 27	Objet : Instauration d'un PERMIS DE DIVISER sur le territoire de la commune
Présents : 22	
Absents : 0	
Procurations : 5	
Votants : 27	
	Secrétaire de séance : Marcelle COUDERC

Il existe deux dispositifs permettant aux collectivités locales d'améliorer leur action de contrôle en matière de lutte contre l'habitat indigne :

- La Déclaration, ou l'Autorisation préalable de mise en location, dite « Permis de louer ». La commune de Cazouls-Béziers a instauré le régime d'Autorisation préalable depuis juillet 2017, dispositif qui a démontré son intérêt.
- L'Autorisation préalable des travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, dite « Permis de Diviser ».

Ces dispositions, issues de la loi N°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite Loi ALUR, ont été précisées par le décret N°2016-1790 du 19 décembre 2016 et ont également évolué avec la loi N°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement et de l'aménagement et du numérique, dite Loi ELAN.

La loi ouvre donc la possibilité aux communes d'instituer un mécanisme d'encadrement des permis de diviser, notamment sur les zones présentant une forte proportion d'habitat dégradé ou dans lesquelles il est susceptible de se développer.

La commune de Cazouls-les-Béziers, déjà confrontée à la présence et au développement de situations d'habitat indigne ou dégradé, constate le développement de logements issus de la division de logements existants, à la fois au sein d'habitat individuel ou d'immeubles collectifs. Ce phénomène peut conduire à la création de logements de mauvaise qualité ne répondant pas aux exigences minimales d'habitabilité et de sécurité des occupants, qu'il convient de contrôler dans un objectif de protection des futurs occupants. Il peut également engendrer des difficultés liées à la surdensité (bruit, gestion des déchets, stationnements, etc...)

La Commune de Cazouls-les-Béziers souhaite mettre en place le PERMIS DE DIVISER dans les zones U1 et U2 du PLU. Le PERMIS DE DIVISER permettra :

- D'avoir un contrôle sur la création de logements nouveaux par division de logements existants,
- De s'assurer que les logements créés seront décentes et que leur création respectera l'ensemble des dispositions imposées par la réglementation sanitaire,

- De s'assurer du respect du Plan Local d'Urbanisme de la commune, notamment concernant les besoins en stationnements,
- De prévenir et sanctionner la mise sur le marché de bien ne répondant pas aux règles d'habitabilité et de sécurité.

Le PERMIS DE DIVISER s'impose même lorsque les travaux envisagés ne nécessitent pas une autorisation d'urbanisme. Les demandes devront être déposées ou transmises par voie électronique en mairie au service urbanisme. L'autorisation sera délivrée sous un délai de 15 jours de la date du dépôt d'un dossier complet.

Le propriétaire réalisant une division de logement sans autorisation, ou malgré un refus, est passible d'une amende ordonnée par le représentant de l'état dans le département.

Monsieur le Maire propose de fixer la date d'entrée en vigueur de ce dispositif au 01 JANVIER 2024.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales

VU la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Loi ELAN)

VU le Code de l'Urbanisme

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles 126-16 à 126-22

VU le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Cazouls-les-Béziers en vigueur

CONSIDERANT la politique menée en matière de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, présent sur son territoire

CONSIDERANT que la commune souhaite renforcer ses moyens d'actions préventives pour un habitat sain et digne

CONSIDERANT que les projets conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, dans les zones U1 et U2, seront soumis à la procédure du Permis de Diviser

CONSIDERANT ainsi que les travaux seront subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable de division dite « Permis de Diviser » par le Maire de la Commune

CONSIDERANT que cette autorisation sera délivrée sous un délai de 15 jours de la date du dépôt d'un dossier complet,

Monsieur le Maire demande aux membres du Conseil Municipal de bien vouloir délibérer.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, par 27 voix pour,

- **DECIDE** d'instituer l'autorisation préalable des travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, dite « Permis de Diviser », sur l'ensemble des zones U1 et U2, et pour toutes les catégories de logements,
- **DECIDE** que le Permis de Diviser entrera en vigueur à compter du 1^{er} JANVIER 2024,
- **DECIDE** que la mise en place du dispositif fera l'objet d'une publicité par voie de presse, et sur le site internet de la Ville,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à engager toute démarche et à signer tout acte ou pièce administrative, technique ou financière relatif à cette affaire.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Le Maire :

- Certifié sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
- Informe qu'en vertu du décret N° 83. 1025 du 29/11/83 concernant les relations entre l'administration et les usagers (art 9) (J.O. du 03/12/1983) modifiant le Décret 65.25 du 11 janvier 1965 relatif aux délais de recours contentieux en matière administrative (Art 1 - A 16).
- La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif par le site Internet www.telerecours.fr, dans un délai de DEUX MOIS à compter de la présente notification.
- Transmis au représentant de l'Etat, le 14 novembre 2023.

Pour extrait conforme
Le Maire,

Philippe VIDAL

La Secrétaire de séance,

