

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DES HERBIERS

Séance du 7 décembre 2023

Date de convocation : 1^{er} décembre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 7 décembre à dix-huit heures trente, le Conseil communautaire s'est réuni salle des Conseils de la Communauté de communes du Pays des Herbiers, sous la présidence de Monsieur Christophe HOGARD

LES HERBIERS : Christophe HOGARD – Luc SOULARD - Magali LOISEAU – Roger BRIAND - Odile PINEAU - Patrice BOUANCHEAU - Estelle SIAUDEAU – Jean-Yves MERLET – Véronique BESSE - Jean-Marie GIRARD – Isabelle CHARRIER-FONTENIT – Julie MARIEL-GODARD - Joseph LIARD

MOUCHAMPS : Patrick MANDIN – Jean-Michel LUMEAU – Sophie SIONNEAU

LES EPESSSES : Hélène POINGT-GASKA – Philippe ALBERT - Stéphanie PELTIER

BEAUREPAIRE : Franck GAUTHIER -Jérôme GUERRY

VENDRENNES : Roseline PHLIPART – Pascal LALLEMAND

MESNARD LA BAROTIERE : Landry RONDEAU – Alexandra BEAUNÉ à partir de la délibération n° 05

SAINT PAUL EN PAREDS : Bénédicte GARDIN - Nicolas GRELET

SAINT MARS LA REORTHE : Patrice BERTRAND – Laydie PASQUIER

Nombre de conseillers en exercice : 37

Nombre de conseillers présents : 28 de la délibération 01 à la délibération 04 – 29 de la délibération 05 à la délibération 57

Nombre de conseillers votants : 35 de la délibération 01 à la délibération 04 – 36 de la délibération 05 à la délibération 57

Pouvoirs :

Angélique RICHARD avait donné pouvoir à Odile PINEAU

Angélique BOISSELEAU avait donné pouvoir à Estelle SIAUDEAU

Jean-Marie GRIMAUD avait donné pouvoir à Jean-Yves MERLET

Hélène CHENAIS avait donné pouvoir à Patrice BOUANCHEAU

Aurélien PAQUEREAU avait donné pouvoir à Joseph LIARD

Sabine LOIZEAU avait donné pouvoir à Jean-Michel LUMEAU

Jean-Louis LAUNAY avait donné pouvoir à Philippe ALBERT

Etait excusée :

Elodie BRANGER

Secrétaire de séance : Roger BRIAND

• 53. LUTTE CONTRE LE MAL LOGEMENT – INSTAURATION DU DISPOSITIF DU « PERMIS DE DIVISER » – Rapporteur : Landry RONDEAU

Le permis de diviser est un outil issu de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite Loi ALUR du 24 mars 2014. Il permet aux collectivités de définir des secteurs présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou susceptible de se développer pour lesquels tous travaux d'aménagement aboutissant à la création de plusieurs logements dans un bâtiment existant est soumise à une autorisation préalable de division.



L'intérêt de cet outil est de contrôler la qualité du parc locatif privé et d'assurer un logement digne aux locataires, de lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil, d'améliorer la connaissance du parc locatif ainsi que de parfaire le patrimoine bâti.

L'article L126-17 du Code de la Construction et de l'Habitation précise que « sont interdites, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partages ou de locations :

1. toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, [...]
2. toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³, [...]
3. 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, ou qui n'ont pas fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb [...] et d'une recherche de la présence d'amiante, [...] ».

La demande d'autorisation préalable de division contient la nature et la consistance des travaux à effectuer pour la division, les différentes surfaces qu'auront les biens créés suite à la division, un plan avant les travaux, ainsi qu'un plan après les travaux avec toutes les mesures, les diagnostics amiante et plomb. Dans un délai de 2 semaines comprenant une visite du bien, l'autorité compétente rend une décision d'autorisation, d'autorisation sous conditions ou de rejet.

Si les travaux envisagés imposent de déposer un permis de construire ou une déclaration préalable, dans ces cas-là, il n'est pas nécessaire de faire une demande d'autorisation préalable de division.

Les personnes mettant en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies à l'article L126-17 du Code de la construction et de l'habitation sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 €.

Compte tenu de ce qui précède,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L126-16 à L126-22,

Vu le plan départemental de l'habitat et de l'hébergement approuvé le 11 mars 2022,



Vu le plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat approuvé le 15 février 2023, et notamment l'action n°6 du volet habitat intitulée « lutter contre le mal-logement »,

Considérant qu'il s'avère nécessaire de conserver le tissu et les formes urbaines marquant l'identité du centre historique ainsi que de contrôler le phénomène de division des logements qui génèrent des problèmes de stationnement, d'hygiène et de conditions de vies (sur occupation des logements),

Considérant que l'autorisation préalable de division conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant dit « permis de diviser » permet de lutter contre la division de grands logements en plusieurs locaux d'habitation ne répondant pas aux normes d'habitabilité (sécurité, salubrité, taille minimale...) et qu'elle peut être instaurée dans les secteurs où il y a présomption d'habitat dégradé,

Considérant le périmètre annexé à la présente délibération,

Vu l'avis favorable de la commission Aménagement du 7 novembre 2023,

Vu l'avis favorable du Bureau communautaire du 29 novembre 2023,

Monsieur le Président propose au Conseil communautaire de bien vouloir :

- instaurer le dispositif d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant sur les périmètres déterminés en annexe ;
- fixer l'entrée en vigueur de l'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant au 1^{er} juillet 2024 ;
- préciser que les demandes pourront être déposées à l'accueil de l'Hôtel des communes sis 6, rue du Tourniquet aux Herbiers (85500) à l'attention du service « Habitat et aides aux particuliers » sous format papier ou par voie dématérialisée à l'adresse habitat@paysdesherbiers.fr. Dans les deux cas, le dépôt de la demande d'autorisation préalable donnera lieu à la remise d'un récépissé ;
- l'autoriser, ou le Vice-président délégué, à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en œuvre de cette délibération.

Après en avoir délibéré et par vote à main levée, le Conseil communautaire adopte, à l'unanimité, cette proposition.

Roger BRIAND,
Secrétaire de séance

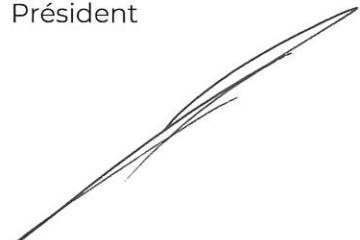


Transmis en Préfecture le : 18 DEC. 2023

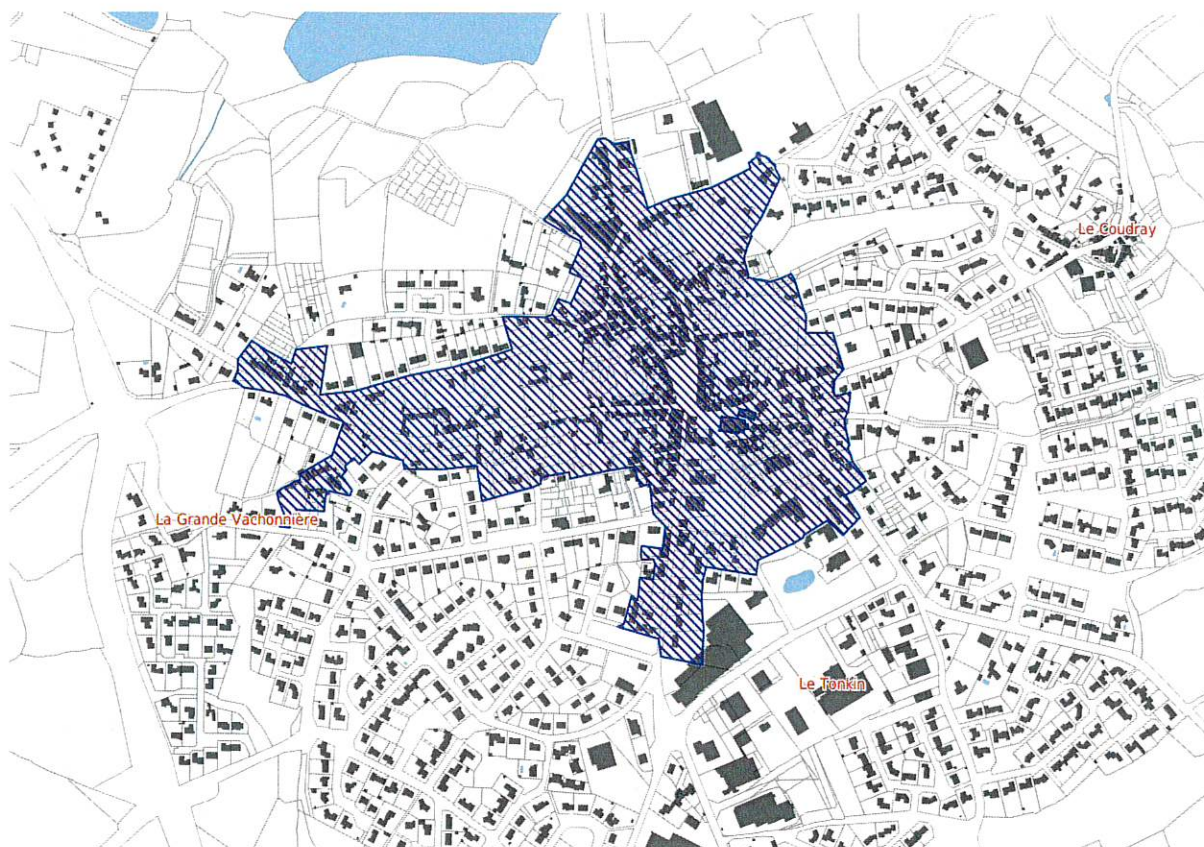
Publié électroniquement le : 18 DEC. 2023



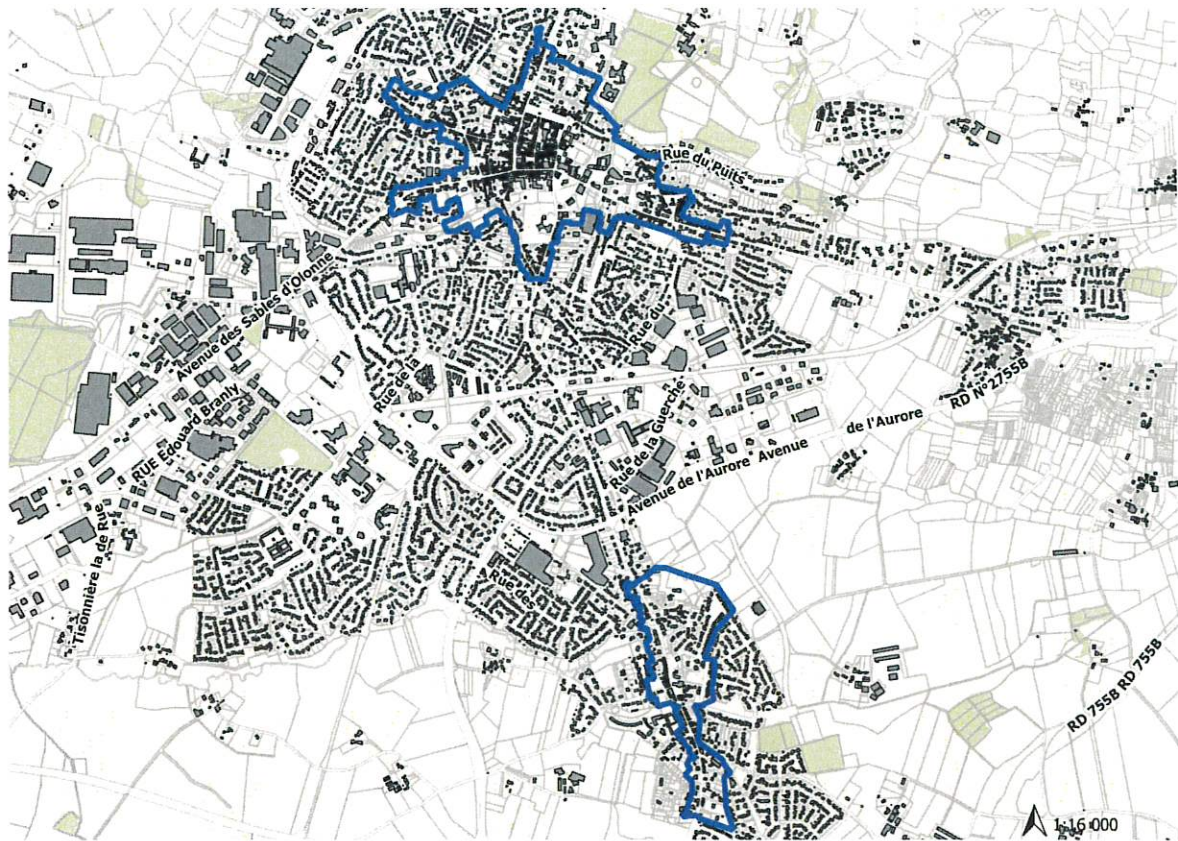
Pour copie conforme,
Christophe HOGARD,
Président



Annexe



Périmètre Les Epesses



Périmètre Les Herbiers





Périmètre Mouchamps

