



**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
VILLE D'ERAGNY SUR OISE**

SG/LD/2023006

Domaine : 2.2

Date de convocation : 08 décembre 2023

Date de l'affichage : 08 décembre 2023

Date d'affichage de la délibération : 15 décembre 2023

Objet : 06 – Instauration de l'autorisation préalable des travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant

L'an deux mille vingt-trois, le quatorze décembre à vingt heures,
Le conseil municipal d'Eragny sur Oise, légalement convoqué, s'est réuni à la salle plurifonctionnelle de la Cavée, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Thibault HUMBERT, Maire,

Etaient présents : Messieurs, Mesdames, Thibault HUMBERT, Maire, Audrey JESPAS, Jean-Pierre HARDY, Chantal BAGGIO, Joëlle MARTINEZ, Alexandre KARADJINOV, Edwina ETORE, Olivier FOURCHES, Jennifer THEUREAUX, Adjoints au maire, Patrick BENSMAIL, Alain GAUDISSIABOIS, Agnès LUXIN, Freddie PATER, Conseillers Municipaux Délégués, Alain SACCHETTI, Marie-Madeleine COLLOT, Monique MERIZIO, Françoise ROMANETTI, Jocelyne LIMOZIN, Evelyne DEL PRETE, Jean-Luc ROUSSELLE, Frédéric TOURNERET, Tatjana PUSKAS, Stéphane MARIE-JOSEPH, Yannick MAURICE, Pierre MATHEVET, Conseillers Municipaux représentant la majorité des Membres en exercice.

Absents excusés et représentés :

- Monsieur Akim BOUKDOUR a donné pouvoir à Madame Audrey JESPAS
- Madame Christine CAVRO a donné pouvoir à Monsieur Jean-Pierre HARDY
- Madame Nicole THENIN a donné pouvoir à Madame Chantal BAGGIO
- Monsieur Marc NADREAU a donné pouvoir à Monsieur Alexandre KARADJINOV
- Monsieur Frédéric DIVIALLE a donné pouvoir à Madame Edwina ETORE
- Madame Emilie DA SILVA a donné pouvoir à Monsieur Olivier FOURCHES
- Monsieur Jean-Guillaume CARONE a donné pouvoir à Monsieur Thibault HUMBERT
- Madame Sylvie MORELLE a donné pouvoir à Madame Yannick MAURICE

Monsieur Freddie PATER a été désigné comme secrétaire de séance.

Nombre de conseillers

- En exercice : 33
- Présents : 25
- Votants : 33

LE CONSEIL MUNICIPAL

Sur présentation de Monsieur Olivier FOURCHES, Adjoint au Maire chargé de l'Urbanisme, l'Aménagement et la Mobilité ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 ;

VU l'Ordonnance n°2020-71 du 29 janvier 2020 ;

VU l'article L.126-19 du code de la construction et de l'habitation ;

Accusé de réception en préfecture
095-219502184-20231214-2023006-DE
Date de télétransmission : 26/12/2023
Date de réception préfecture : 26/12/2023

VU le Code de l'urbanisme et notamment l'article L151-14 ;

VU l'avis du Bureau municipal,

VU l'avis de la Commission Aménagements, mobilité, urbanisme et environnement,

CONSIDERANT que les zones UA et UB identifiées sur le Plan Local d'Urbanisme de la commune font l'objet de nombreuses divisions de bâtiments d'habitation existants en vue de créer des logements collectifs dans des zones où l'habitat individuel est historiquement prédominant ;

CONSIDERANT qu'une grande partie de ces opérations ne prennent pas en considération les dispositions du Plan Local d'Urbanisme pourtant opposable à toute opération immobilière et ce au motif qu'elles ne sont pas soumises à des formalités administratives d'urbanisme (Déclaration Préalable ou Permis de Construire) ;

CONSIDERANT que la division de logements ne constitue pas un problème en soi si celle-ci est respectueuse des dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de Construction et de l'Habitation ;

CONSIDERANT qu'un logement divisé est un appartement ou une maison divisée pour créer plusieurs logements propres disposant chacun d'au moins une pièce principale, un coin cuisine et une salle d'eau ;

CONSIDERANT que les divisions de logements non encadrées participent en pratique au développement de l'habitat indigne : logements de taille très réduite, suroccupation, absence de stationnement, ... ;

CONSIDERANT la nécessité de lutter contre toute forme d'habitat indigne ;

CONSIDERANT la nécessité de lutter contre les difficultés générées par une densification urbaine incontrôlée dans des secteurs pensés pour l'habitat individuel et par voie de conséquence, inadapté pour l'accueil d'un grand nombre d'habitants par unité foncière (configuration des parties communes inadaptées, manque de stationnement, absence ou manque d'espaces verts, voies d'accès inadaptées, ...) ;

CONSIDERANT que la loi Alur du 24 mars 2014 et l'Ordonnance n°2020-71 du 29 janvier 2020 (créant l'article L.126-19 du Code de la Construction et de l'Habitation CCH) permet d'instaurer une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant ;

CONSIDERANT que la commune d'Eragny souhaite renforcer ses moyens d'action préventive, en instaurant une autorisation préalable à la division de logements ;

CONSIDERANT que l'autorisation préalable des travaux 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, etc...) et qu'elle peut être instaurer dans les secteurs où il y a présomption ou un risque d'habitat dégradé mais également lorsque le règlement du Plan Local d'Urbanisme prévoit de 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 ;

CONSIDERANT que l'article L126-19 du Code de la Construction et de l'Habitation précise que cette autorisation peut être mise en place par 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 ;

Accusé de réception en préfecture
N° 2023-1823006-DE
Date de télétransmission : 26/12/2023
Date de réception préfecture : 26/12/2023

CONSIDERANT que la commune d'Eragny est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme sur son territoire ;

CONSIDERANT que l'instauration de l'autorisation préalable des travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant dit « permis de diviser » permettra à la commune de s'opposer à la division d'un bien en plusieurs logements soit au titre du code de la construction et de l'habitation (frappés d'un arrêté de police, création de logements <14m², diagnostics réglementaires, etc.), soit au titre du Code l'urbanisme (proportions et taille fixées au PLU) mais aussi lorsque les locaux à usage d'habitation créés sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique ;

CONSIDERANT que cette formalité permettra également aux services de la ville d'identifier en amont les mutations des biens entraînant une modification de leurs compositions et par voie de conséquences, de garantir le respecter des dispositions du Plan Local d'Urbanisme notamment au regard des obligations en matière de stationnement ;

APRES EN AVOIR DELIBERE

DECIDE d'instaurer l'autorisation préalable des travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant pour tout projet situé dans les zones UA et UB du Plan Local d'Urbanisme ;

PRECISE que cette demande d'autorisation doit être déposée en mairie ;

DIT que le Maire de la Commune d'Eragny-sur-Oise est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera transmise au contrôle de légalité.

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa notification, sa publication et sa transmission au Représentant de l'Etat.

ADOpte A L'UNANIMITE,

POUR EXTRAIT CONFORME

Thibault HUMBERT

Maire d'Eragny-sur-Oise
Vice-Président de la Communauté
d'Agglomération de Cergy-Pontoise
Conseiller régional d'Ile-de-France