Arrondissement : Dunkerque **Canton : Coudekerque-Branche**

Département : NORD

VILLE DE COUDEKERQUE-BRANCHE

Délibération n° 2019/05/24

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 17 DECEMBRE 2019

Date d'envoi de la convocation : 11 décembre 2019 Nombre de conseillers : en exercice : 35
Affichage de la convocation : 12 décembre 2019 présents : 23
pouvoirs : 6
votants : 29

Etaient présents : Monsieur David BAILLEUL, Maire, Monsieur Benoît VANDEWALLE, Monsieur Yves MAC CLEAVE, Monsieur Philippe DEVEYCX, Madame Josiane ALGOET, Madame Barbara BAILLEUL-ROCHART, Madame Valérie PLANTIN, Monsieur Michaël HENNEBELLE, Madame Catherine VANRENTERGHEM, Monsieur Pierre ROUSSEL, Monsieur Laurent VANRECHEM (arrive à 18h51 au point 3), Madame Martine BELVERGE, Adjoints au Maire, Monsieur Jean-Pierre DUYCK, Monsieur Daniel BURGHGRAVE, Madame Francine LOISEL, Madame Sigrid FAUCONNIER, Madame Patricia LESCIEUX, Monsieur Cyrille GAILLARD, Madame Stéphanie LEHOUCK, Madame Sandrine MESEURE, Madame Mélanie LEMAIRE, Monsieur Nicolas METROPE, Monsieur Joël CARBON, Conseillers Municipaux.

Etaient excusés : Madame Maryline ELOY (pouvoir Madame BELVERGE), Monsieur Laurent VANRECHEM (pouvoir à Monsieur MAC CLEAVE jusqu'au point 2) Adjoints au Maire, Madame Josette LEGRAND (pouvoir Monsieur HENNEBELLE), Monsieur Philippe LIBER (pouvoir Madame LOISEL), Monsieur Didier BYKOFF (pouvoir Madame BAILLEUL-ROCHART), Madame Aurélie AMICHE (pouvoir Monsieur GAILLARD), Monsieur Cédric DESAEGHER (sans pouvoir), Conseillers Municipaux.

Etaient absents non excusés : Monsieur Bernard MAYEUR, Madame Delphine LARDEUR, Madame Anita GINKO, Monsieur Michaël CROKAERT, Monsieur Floris Cédric JANSSENS, Monsieur Alexandre DISTANTI, Conseillers Municipaux.

Formant la majorité des membres en exercice.

Monsieur Nicolas METROPE a été désigné secrétaire de séance.
Monsieur Eric SAUVAGE, Directeur Général des Services, a été désigné secrétaire auxiliaire.

2019/05/24 : URBANISME (2.1 Documents d'urbanisme) : Instruction d'une autorisation préalable de division de logement

Le Conseil Municipal,

Vu le rapport de présentation joint en annexe,

SOUS-PREFECTURE
DE DUNKERQUE
26 DEC. 2019
REÇU LE

Après en avoir délibéré,

DECIDE

A L'UNANIMITE DES MEMBRES PRESENTS OU REPRESENTES

Article 1 : Le principe de mise en place d'une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant (article L.111-6-1-1 du Code de Construction et de l'Habitation) sur l'ensemble du territoire communal.

Article 2 : D'APPROUVER ces dispositions de mise en œuvre, en vue de son entrée en vigueur à compter du 1er janvier 2020.

Article 3 : D'AUTORISER Monsieur le Maire à prendre toutes dispositions pour rendre opérationnel le dispositif d'autorisation préalable de division de logement.

Le Maire,
David BAILLEUL

Date de transmission au Représentant de l'Etat : 24 décembre 2019
Date de publication : 24 décembre 2019

RAPPORT DE PRESENTATION

2019/05/24 : URBANISME (2.1 Documents d'urbanisme) : Instruction d'une autorisation préalable de division de logement

I – ASPECTS JURIDIQUES

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L 2121-29, L2212-2 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles R.421-14 et suivants ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment les articles L.111-6-1 à L.111-6-1-3, L.129-1 et suivants ;

Vu le Code de la Santé Publique, notamment les articles L.1331-22 à L.1331-30 ;

Vu le Règlement Sanitaire Départemental du Nord ;

Vu le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), notamment l'article 91 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil de Communauté le 09/02/2012 ;

Vu le Plan Départemental d'Action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ;

Vu le Programme Local de l'Habitat de la Communauté Urbaine de Dunkerque ;

Considérant que les divisions de logements génèrent de nombreux problèmes :

- raréfaction des logements capables d'accueillir des familles, qui se voient transformés en plusieurs logements de petite taille souvent loués à des loyers élevés par des bailleurs privés,

- bâti souvent inadapté pour être transformé en habitat collectif (aspect structurel, insuffisances des parties communes),

- travaux de transformation pouvant s'avérer insuffisants pour répondre à des exigences de qualité, de confort, de sécurité et d'hygiène,

- non prise en compte des besoins en stationnement et en stockage de poubelles accentuant la saturation de l'espace public, particulièrement dans une ville dense comme la commune de Coudekerque Branche.

- Considérant les limites des moyens réglementaires pour agir face à ce phénomène, en l'absence d'autorisation d'urbanisme lors de la simple transformation d'un immeuble individuel d'habitation en immeuble collectif ;

Considérant les dispositions de l'article L.111-6-1-1 du code de la Construction et de l'Habitation introduites par la Loi ALUR du 24 mars 2014 : « Une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble

existant peut être instituée par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, par le conseil municipal dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer. »

Considérant l'intérêt du dispositif d'Autorisation Préalable de Division crée par la Loi ALUR afin d'encadrer le phénomène de division dans le cadre de la lutte contre l'Habitat indigne ;

Considérant que l'article L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation interdit la division lorsque :

- Elle porte sur un immeuble frappé d'un arrêté de police (insalubrité, péril, interdiction d'habiter) ;
- Elle crée des logements sans équipement ou avec des équipements insuffisants (absence d'installation d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées ou d'accès à la fourniture de courant électrique) ;
- Ces logements n'ont pas fait l'objet de diagnostics réglementaires (diagnostic amiante, constat des risques d'exposition au plomb, etc ...)
- Ces logements ont une surface inférieure à 14m2 et de volume habitable inférieur à 33m3 (seuils plus contraignants que ceux fixés par le décret de 2002 relatif à la décence des logements – respectivement 9m2 et 20 m3 au minimum) ;

Considérant les modalités de délivrance de ces autorisations de division :

- Les demandes d'autorisation de division devront être adressées soit par pli recommandé avec demande d'avis de réception, soit déposées contre décharge, ou adressées par voie électronique ;
- Le Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou à défaut le Maire notifie sa décision dans les quinze jours de la réception de la demande ; le défaut d'autorisation valant autorisation ; le délai ne court qu'à compter de la réception d'un dossier complet à condition que l'administration indique les pièces manquantes dans le délai de quinze jours (article L.114-3 du code des relations entre le public et l'administration)
- Il refuse l'autorisation à chaque fois que la division contrevient à l'article L111-6-1 du code de la Construction et de l'Habitation ;
- Il peut refuser ou soumettre à condition, l'autorisation lorsque les locaux à usage d'habitation créés sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique ;
- Si les opérations de divisions requièrent une autorisation d'urbanisme, celle-ci tient lieu d'autorisation de division, après accord le cas échéant, du président de l'EPCI compétent lorsque la délibération a été prise par l'organe délibérant.

Considérant les sanctions prévues par la Loi :

- Pour les divisions sans autorisation : amende au plus égale à 15000 € édictée et recouvrée par le Préfet (montant porté à 25000€ en cas de nouveau manquement dans un délai de trois ans), versée à l'ANAH (article L111-6-3 du CCH) ;

- En cas de divisions non conformes aux principes énoncées à l'article L 111-6-1 du CCH soumis ou non à autorisation de division : poursuite pénale (deux ans d'emprisonnement et amende de 75000€) des personnes qui mettent en vente, en location ou disposition des locaux destinés à l'habitation provenant d'une division interdite.

Considérant qu'en l'absence de décision de la CUD à ce jour concernant la mise en place des dispositifs issus de la Loi ALUR, il est proposé de mettre en place cette autorisation préalable de division sur le territoire communal ;

Considérant que les moyens nécessaires seront mis en œuvre pour assurer cette nouvelle mission : large communication sur cette nouvelle obligation, y compris via le site internet et instruction des demandes par le service Urbanisme de la commune ;

II - OPPORTUNITE

Il est proposé au Conseil Municipal d'autoriser Monsieur le Maire à :

- DECIDER le principe de mise en place d'une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant (article L.111-6-1-1 du Code de Construction et de l'Habitation) sur l'ensemble du territoire communal ;
- APPROUVER ces dispositions de mise en œuvre, en vue de son entrée en vigueur à compter du 1er janvier 2020 ;
- PRENDRE toutes dispositions pour rendre opérationnel le dispositif d'autorisation préalable de division de logement.