

EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS
du CONSEIL MUNICIPAL

DATE DE CONVOCAATION :
21 février 2024

L'an deux mil vingt quatre

Le vingt huit février à dix-huit heures,

DATE D'AFFICHAGE :
5 mars 2024

NOMBRE DE CONSEILLERS

- En exercice : 29
- Présents : 24
- Procurations : 5
- Absents : 0
- Votants : 29

Le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni en mairie, salle du conseil municipal, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Patrice VALTON, Maire de Larmor-Plage.

ETAIENT PRÉSENTS: M. VALTON, Mme JAFFRE, M. JOUANJEAN, Mme LE NORMAND-BERNIER, M. LORQUET, Mme ROBIC, M. JOLIVET, Mme CELO, M. GUILLEROT, M. FLATRES, Mme MADELENAT, M. KERYHUEL, Mme GUYADER, M. LE PORS, Mme LE TEUFF-LE DARZ, M. SUPPLY, M. COLIN, Mme GIANNI, M. RUBIANO, Mme JEFFROY, M. DAHIREL, M. LE SEIGLE, Mme BOISSONNET, M. MILES.

AVAIENT DONNE POUVOIR : M. DU CHOUCHE à Mme LE NORMAND, Mme PILLET à M. JOUANJEAN, Mme ROUSSET à M. LORQUET, Mme CASAREGGIO à M. GUILLEROT, Mme NORMANT à M. LE SEIGLE.

Mme Régine LE NORMAND est désignée en qualité de Secrétaire de séance.

Le Procès-verbal de la séance du 6 décembre 2023 est approuvé à l'UNANIMITE.

N°2023 -14 - Autorisation préalable à la division de logements sur l'ensemble des zones du plan de Local d'Urbanisme de Larmor-Plage

Dans un contexte de forte tension du marché et de la problématique du logement, notamment du logement locatif sur la commune, lié à la fois à l'attractivité du territoire et à la croissance du locatif saisonnier, une politique volontariste d'amélioration de l'offre de logement pour nos citoyens est nécessaire.

L'accroissement significatif du logement locatif est une tendance qui se traduit notamment par la division de maisons individuelles en plusieurs logements.

Cette transformation n'est actuellement soumise à aucune autorisation d'urbanisme. Cette situation a pour conséquence de permettre la mise sur le marché des logements locatifs susceptibles de ne pas respecter les normes d'habilité en vigueur, notamment par la création de logements trop petits ou ne respectant pas les règles d'hygiène en matière d'assainissement, de gestion des déchets par exemple. S'y ajoute le risque de non-respect des obligations de mise en copropriété (sous-comptage des fluides et degré coupe-feu des cloisons entre les logements). Une division peut également générer des tensions sur le domaine public en l'absence de stationnements suffisants sur la parcelle.

Dans ce contexte, l'encadrement des divisions est un outil pertinent de lutte contre l'habitat irrégulier ou indigne. Il vise la protection des occupants et la quiétude du quartier environnant.

Ce dispositif concernera tout propriétaire désirant diviser un bâtiment existant afin de créer plusieurs logements, et applicable sur l'ensemble du territoire communal.

Une demande d'autorisation préalable conduisant à la création d'habitation dans un immeuble existant sera déposée en Mairie, conformément aux modalités nécessaires à l'instruction de la demande. Si le projet est soumis à l'avis de l'urbanisme, celle-ci vaudra accord pour la division de l'immeuble. La décision du maire sera notifiée aux demandeurs dans un délai de 15 jours à la date de réception d'un dossier jugé complet. A la fin des travaux, le demandeur en informera la commune afin de procéder à une éventuelle visite de contrôle.

Les demandes d'autorisation préalables à la division de logements seront réceptionnées au service urbanisme de la commune de Larmor-Plage ou transmises de façon dématérialisée. Une page spécifique sur le portail internet de la commune exposera la procédure et permettra aux usagers de récupérer le formulaire correspondant. L'instruction et le suivi seront assurés par le service urbanisme.

La demande de division sera refusée si la division vise à créer des logements d'une superficie inférieure à la définition d'un logement décent (surface habitable de plus de 9m² sous 2,20m de plafond, plus de 20m³ de volume habitable), dépourvue d'installations sanitaires et/ou électriques, des diagnostics pourront être également être exigés (amiante par exemple) auprès des propriétaires. Le refus ou l'accord soumis à prescription sera lié à un risque d'atteinte à la sécurité des occupants ou à la salubrité publique ou à un non-respect du nombre de stationnements.

Lorsque des opérations de division de logements sont réalisées sans autorisation préalable le contrevenant s'expose à une amende au plus égale à 15 000 € et à une amende pouvant aller jusqu'à 25 000 € en cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans. Le paiement de cette amende est ordonné par le préfet et le produit est intégralement versé à l'ANAH.

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),
Vu le décret n°2017-1431 du 03 octobre 2017 relatif aux procédures d'autorisation d'urbanisme avec la procédure d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usages d'habitation dans un immeuble existant,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Code de la Construction et de l'Habitation notamment les articles L.126-16 à L.126-22,
Vu le règlement Sanitaire Départemental du Morbihan,
Vu le PLU de la Commune approuvé le 9 juin 2023,
Vu l'avis du bureau municipal en date du 19 février 2024,
Vu l'avis de la commission Travaux du 19 février 2024,

Monsieur le Maire propose au conseil municipal :

- D'INSTAURER un régime d'autorisation préalable à la division de logements au titre de l'article L.126-18 du Code de l'Habitation et de la Construction, sur l'ensemble de la Commune.
- DE PROPOSER que les autorisations préalables de division de logements soient déposées au service Urbanisme de la Commune de Larmor-Plage
- DE DECIDER que le dispositif fera l'objet d'une publicité par voie de presse et sur le site internet de la Ville pour une mise en œuvre au 1^{er} avril 2024.
- D'AUTORISER M. le Maire à signer tout document relatif à la mise en œuvre de ce dispositif.

Le CONSEIL, après en avoir délibéré, ADOPTE A L'UNANIMITE.

LE REGISTRE DUMENT SIGNE,

Pour Extrait certifié conforme

LARMOR-PLAGE, le 29 février 2024

LE MAIRE

Patrice VALTON

