

Accusé de réception en préfecture
095-219502804-20170202-2017-DCM-15A-
DE
Date de télétransmission : 08/02/2017
Date de réception préfecture : 08/02/2017

Publié - Notifié le : 9.2.17

Pour le maire
Par délégation de signature,
le Rédacteur Principal
Martine CHALINA

GOUSSAINVILLE – n° 2017/.....

« REPUBLIQUE FRANCAISE – Liberté, Egalité, Fraternité »

COMMUNE DE GOUSSAINVILLE

Département du Val d'Oise - Arrondissement de Sarcelles - Chef Lieu de Canton

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL n° 2017-DCM-15A SEANCE du 02 Février 2017

OBJET : URBANISME – Actes relatifs au droit d'occupation ou d'utilisation des sols – autres (2.2.6).-

URBANISME – Instauration d'un dispositif d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant.-

NOTE SUCCINCTE

Afin d'améliorer la lutte contre l'habitat indigne et de mieux connaître et contrôler les mises en location, les articles L.111-6-1-1 à L.111-6-1-3 du Code de la Construction et de l'Habitation (article 91 de la loi ALUR du 24 mars 2014) instaurent un dispositif d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer.

Le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2015-2020 souligne que le Val d'Oise est le département de la grande couronne le plus concerné par la problématique de l'habitat indigne. Il prévoit notamment dans son action B1 de lutter de manière efficace et sécurisée contre l'habitat indigne.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2015-2020 souligne quant à lui que la commune de Goussainville est fortement touchée par le phénomène d'habitat indigne et dégradé corrélé à un phénomène de division pavillonnaire et de locaux inadaptés à l'habitation.

En effet, plusieurs cas de divisions abusives de grands logements en petits appartements sont constatés. De nombreuses situations illégales, d'infractions au Code de l'Urbanisme et au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) sont liées à la division de maison d'habitation individuelle en plusieurs appartements. Ces situations conduisent souvent à des conditions d'habitat précaires exploitées par des marchands de sommeil. Le parc privé potentiellement indigne s'élevait à plus de 10 % à Goussainville en 2007 (source : diagnostic PLH 2015-2020).

Cet état de fait entraîne des problèmes de cadre de vie (problématique de stationnement, zones pavillonnaires dégradées, etc.) et des difficultés à anticiper les besoins d'accueil dans les écoles, certaines arrivant à saturation en termes de capacité d'accueil, notamment en centre-ville.

Le diagnostic habitat indigne de Goussainville réalisé en 2014 par le PACT fait état de présomption d'habitat indigne diffus dans toutes les zones pavillonnaires du territoire et notamment en zone B et C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), dans lesquelles l'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores est interdite (zone B du PEB) ou doit être faible (zone C du PEB).

L'instauration d'une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant dans les zones pavillonnaires serait ainsi en accord avec les trois fiches actions du PLH suivantes :

- Fiche Action 8 : « mettre en place des dispositifs efficaces en matière de traitement du parc existant » dont l'un des objectifs est de mettre en œuvre un outil d'intervention sur les situations d'indignité et d'habitat dégradé.
- Fiche action 10.1 « lutter contre les situations d'illégalité face aux contraintes du PEB » dont l'objectif principal est de mettre en place un outil de veille afin d'accroître la visibilité sur les logements divisés concernés par des situations abusives ou ne remplissant pas les conditions d'habitabilité
- Fiche action 10.2 « mettre en place une procédure commune en cas de manquement avéré aux règles d'urbanisme » dont l'objectif principal est d'engager une procédure commune de prévention puis d'intervention en cas de divisions de logements ou de manquements aux règles d'urbanisme.

L'instauration de ce dispositif d'autorisation préalable a pour objectifs principaux de :

- lutter contre l'habitat indigne et dégradé dans les zones pavillonnaires et les immeubles anciens en permettant à la commune d'intervenir avec des outils préventifs et non avec des outils essentiellement coercitifs,
- permettre d'anticiper et de prévoir les besoins en accueil dans les établissements scolaires,
- contrôler plus facilement l'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores en zone B et C du Plan d'Exposition au Bruit.

En conséquence, il est demandé au Conseil Municipal d'approuver l'instauration d'un dispositif d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, dans les zones pavillonnaires de la commune délimitées sur le plan annexé à la présente délibération.

DELIBERATION

L'an deux mil dix sept, le deux du mois de Février à 20 Heures 30,

Le Conseil Municipal de la Commune de GOUSSAINVILLE, légalement convoqué le 27 Janvier 2017, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Alain LOUIS, Maire.-

Présents : M. Bruno DOMMERGUE, M. Thierry CHIABODO, Mme Elisabeth FRY, M. Orhan ABDAL, Mme Anita MANDIGOU, Mme Claudine FLESSATI, M. Eric CARVALHEIRO, Mme Sonia YEMBOU, M. Mehdi Nasser BENRAMDANE, Mme Sabrina ESSAHRAOUI, M. François KINGUE MBANGUE, Mme Yaye GUEYE, Adjoint au Maire, M. Claude Alain FIGUIERE, M. Alain SAMOU, M. Laurent GRARD, Mme Fadela RENARD, M. Abdelaziz HAMIDA, Mme Fazila ZITOUN, Mme Fethiye SEKERCI, Mme Jeannine KANIKAINATHAN, Mme Elisabeth HERMANVILLE, Mme Christiane BAILS, M. Laurent BENARD, M. Pascal GALLAND, M. Fabien LOCHARD, M. Tony CHAUVIN, M. Christophe CREDEVILLE, Conseillers Municipaux formant la majorité des membres en exercice.-

Absents excusés avec pouvoirs : M. Laurent GUEGUEN pouvoir à M. Alain LOUIS, Mme Marianne TOUMAZET à Mme Claudine FLESSATI, Mme Isabelle PIGEON à M. Bruno DOMMERGUE, M. Roch MASSE BIBOUM à M. Claude Alain FIGUIERE, Mme Hélène DORUK à M. Orhan ABDAL, Mme Alexandra DE ALMEIDA à M. Abdelaziz HAMIDA, M. Marc OZDEMIR à M. Thierry CHIABODO, Mme Annie PRENGERE à Mme Elisabeth HERMANVILLE.-

Absents : Mme Stéphanie DE AZEVEDO, M. Badr SLASSI, Mme Edwina MANIKA, Conseillers Municipaux.

Secrétaire de séance : Monsieur Bruno DOMMERGUE.-

Le Conseil Municipal,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment les articles L.2121-29 et suivants ;

Vu la Loi N°92-125 du 6 février 1992 relative à l'Administration Territoriale de la République, et notamment son chapitre III concernant le fonctionnement des Conseils Municipaux ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.111-6-1-1 à L.111-6-1-3;

Vu la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, et notamment son article 91 ;

Vu l'arrêté du 8 décembre 2016 relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant ;

Vu le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Paris Charles de Gaulle, approuvé par arrêté inter-préfectoral du 3 avril 2007 ;

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2015-2020, validé par arrêté du 17 décembre 2015 ;

Vu le Plan Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) et notamment sa fiche action D-2 dont l'objectif est de lutter contre les marchands de sommeil ;

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2015-2020 de la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France, adopté par le conseil communautaire le 22 octobre 2015 ;

Vu le diagnostic habitat indigne de la ville de Goussainville réalisé en 2014 par le PACT Paris – Hauts de Seine – Val d'Oise ;

Considérant que le PDALHPD 2015-2020 souligne que le Val d'Oise est le département de grande couronne le plus concerné par la problématique de l'habitat indigne et qu'il prévoit de lutter de manière efficace et sécurisée contre l'habitat indigne ;

Considérant que le PLH 2015-2020 de la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France souligne quant à lui que la commune de Goussainville est fortement touchée par le phénomène d'habitat indigne et dégradé corrélé à un phénomène de division pavillonnaire et de locaux inadaptés à l'habitation (locataires résidant dans des caves, des garages ou encore des abris de jardin) ;

Considérant que plusieurs cas de divisions abusives de grands logements en petits appartements sont constatés et que ces situations conduisent souvent à des conditions d'habitat précaires exploitées par des marchands de sommeil ;

Considérant que cet état de fait entraîne des problèmes de cadre de vie (problématique de stationnement, zones pavillonnaires dégradées, etc.) et des difficultés à anticiper les besoins d'accueil dans les écoles ;

Considérant que le parc privé potentiellement indigne s'élève à plus de 10 % à Goussainville en 2007 (source : diagnostic PLH 2015-2020) et que le diagnostic habitat indigne de la Ville réalisé en 2014 fait état de présomption d'habitat indigne diffus dans toutes les zones pavillonnaires du territoire et notamment en zone B et C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) ;

Considérant que l'instauration d'un dispositif d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant prend en compte les fiches actions n°8, 10.1 et 10.2 du Programme Local de l'Habitat 2015-2020 de l'ancienne CARPF (Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France) ;

Considérant que l'instauration de ce dispositif d'autorisation préalable à la division de logement a pour objectifs principaux de :

- lutter contre l'habitat indigne et dégradé dans les zones pavillonnaires et les immeubles anciens en permettant à la commune d'intervenir avec des outils préventifs et non avec des outils essentiellement coercitifs,
- améliorer le cadre de vie,
- permettre d'anticiper et de prévoir les besoins en accueil dans les établissements scolaires,
- contrôler plus facilement l'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores en zone B et C du Plan d'Exposition au Bruit.

Considérant la nécessité d'instaurer un dispositif d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant sur l'ensemble du territoire hormis les zones industrielles où le logement est interdit et les zones de grands ensembles gérés par des bailleurs connus (plan de périmètre annexé à la présente délibération) ;

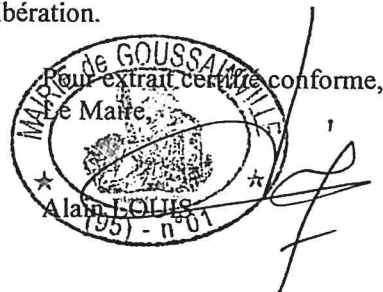
Considérant qu'il est demandé au Conseil Municipal d'instaurer un dispositif d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant dans les zones délimitées sur le plan annexé à la présente délibération ;

Après avoir entendu les arguments qui précèdent et en avoir débattu ;

DELIBERE et à l'UNANIMITE,

ARTICLE UNIQUE. – APPROUVE l'instauration d'un dispositif d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant dans les zones délimitées sur le plan annexé à la présente délibération.

Pour extrait certifié conforme,
Le Maire,
Alain LOUIS
(95) - n° 01



Le Maire informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.-