

**DELIBERATION N° 23 - 2025**

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE GAJAN

**Séance du 9 juillet 2025**

L'an deux mille vingt-cinq et le neuf juillet à 18H30 le Conseil Municipal de cette commune régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur **POUDEVIGNE Jean-Louis**

**Présents** : Philippe BERIN, Yannick BONNET, Jean-Marie JURADO, Jean-Louis POUDEVIGNE, Jérémy POUDEVIGNE, Fabienne ROCA, Véronique ROULLE et Séverine TIN SANG

**Excusés** : Elodie FIGUIERE ayant donné procuration à Séverine TIN SANG  
Éric MARGUERITE  
Thierry TOLA

**Date convocation** : 4 juillet 2025

Mme ROCA Fabienne a été élue secrétaire

**Objet** : **PERMIS DE DIVISER : INSTAURATION D'UNE AUTORISATION PREALABLE AUX TRAVAUX CONDUISANT A LA CREATION DE PLUSIEURS LOCAUX A USAGE D'HABITATION DANS UN IMMEUBLE EXISTANT**

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,  
VU les articles L126-16 et suivants du Code de la construction et de l'habitation,  
VU le Code de l'urbanisme et notamment en ses articles L151-14, R423-70-1, R425-15-2,  
VU la Loi n°2014-366 du 24/03/2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR),  
VU le décret n°2017-1431 du 03/10/2017 relatif à l'articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec la procédure d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant,  
VU l'arrêté ministériel du 08/12/2016 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,

**CONSIDERANT** que la pénurie de logements favorise le phénomène de division de logement au sein d'habitations individuelles ou d'immeubles collectifs,

**CONSIDERANT** que si elles ne sont pas un problème en soi, ces divisions participent au développement de l'habitat indigne, de taille bien souvent très réduite, ce qui favorise également la suroccupation des locaux, les travaux de moindre qualité et les malfaçons,

**CONSIDERANT** que la loi permet aux communes de mieux contrôler la qualité du parc locatif sur leur territoire,

**CONSIDERANT** que la loi permet aux communes d'instituer sur certaines zones de leur territoire un mécanisme de « permis de diviser » notamment dans les zones présentant une proportion importante d'habitat dégradé ou dans lesquelles l'habitat dégradé est susceptible de se développer au lorsque les locaux à usage d'habitation créés ne respectent pas les proportions et tailles minimales des logements fixés par la réglementation en vigueur,

**CONSIDERANT** que le régime d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant a pour objectifs :

- De stopper l'hyper densification ;
- D'assurer un logement digne aux locataires ;
- De lutter contre les marchands de sommeil ;
- D'améliorer le patrimoine et l'attractivité du territoire communal ;



- D'éviter le développement des passoires thermiques.

**CONSIDERANT** que dans le cadre de sa politique en faveur d'un habitat sain, la commune de Gajan souhaite renforcer ses moyens d'action préventive et instaurer une autorisation préalable à la division de logements sur un périmètre défini sur son territoire, dans les zones urbaines ou à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de prévenir et de sanctionner la mise sur le marché de logements ne répondant pas aux exigences minimales d'habitabilité et de sécurité dans un objectif de protection des futurs occupants,

**CONSIDERANT** que cette autorisation préalable permettra également de quantifier les besoins en stationnement issus de ces divisions au regard des règles du PLU,

**CONSIDERANT** que tous travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable à la division par le Maire de la commune sous un délai de 15 jours,

**CONSIDERANT** que lorsque le projet contrevient aux règles de division, l'autorité compétente dispose d'un pouvoir d'appréciation en cas de non-respect des proportions et tailles minimales des logements et peut refuser ou imposer des prescriptions au porteur de projet,

**CONSIDERANT** que les 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 sont fixées par arrêté ministériel,

**CONSIDERANT** que l'absence d'autorisation préalable à la division est sans effet sur le bail dont bénéficie le locataire occupant de bonne foi d'un logement issu d'une division ; qu'en revanche le non-respect de ses obligations par le propriétaire le rend passible d'une amende pouvant aller jusqu'à 15 000 euros ; que le paiement de cette amende peut être ordonné par le Préfet à l'encontre de l'intéressé après l'avoir invité à formuler ses observations. Qu'en cas de manquement nouveau dans un délai de 3 ans, le montant maximal de l'amende est porté à 25 000 euros.

**Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité, décide :**

- **D'APPROUVER** l'instauration d'un régime d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, à l'intérieur du périmètre des zones U et AU du PLU.

- **DE DEFINIR** comme taille minimale d'un logement 45 m<sup>2</sup>. L'autorisation sera délivrée à condition que les futurs logements respectent également les conditions de sécurité et de salubrité.

- Le régime d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, ou permis de diviser entre en vigueur au 21 juillet 2025.

- Les demandes d'autorisation préalable de travaux objet de la présente délibération doivent être déposées en Mairie selon les mêmes modalités de transmission que les autorisations d'urbanisme.

- L'autorisation de diviser sera accordée ou refusée par le Maire dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la demande.

- Monsieur le Maire est autorisé à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de ce dispositif.

- La présente délibération peut faire l'objet dans un délai de 2 mois d'un recours administratif auprès de Monsieur le Maire et d'un recours contentieux devant le TA de Nîmes.

La présente délibération est transmise pour visa à Monsieur le Préfet du Gard.

Le Maire,  
**POUDEVIGNE Jean-Louis**



Certifiée exécutoire compte tenu  
de l'affichage du compte-rendu de la délibération  
à la porte de la Mairie, le 15 juillet 2025  
et de la transmission en préfecture le 15 juillet 2025