



Envoyé en préfecture le 13/06/2022

Reçu en préfecture le 13/06/2022

Affiché le

SLO 93

ID : 033-213300700-20220609-202236-DE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
SEANCE DU 9 JUIN 2022**

L'an deux mille vingt-deux, le Neuf juin, le Conseil Municipal de BRACH,  
Dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, en vertu de l'article L.2121-7 du Code  
Général des Collectivités Territoriales  
Sous la Présidence de Monsieur Didier PHOENIX, Maire.  
Date de la convocation du Conseil Municipal : 1er juin 2022

**Nombre de conseillers**

En exercice : 15

Présents : 10

Votants : 15

**Etaient présents :** Didier PHOENIX, Gilles NAVELLIER, CHAUSSONNET Denis, Carmen  
PICAZO, Chantal BOURDELAS, Franck MEYRE, Isabelle DUVILLARD, Sophie OLIAS—  
ZEITSCHER, Renaud CHEIN, Catherine SANCHEZ

**Etaient absent excusé :** Colette DUPIN pouvoir Didier PHOENIX, Gilles RODRIGUEZ  
pouvoir Catherine SANCHEZ, Jacques LASSALLE pouvoir Denis CHAUSSONNET, Magali  
LARAPIDIE pouvoir Chantal BOURDELAS, Audrey JOLLY pouvoir Gilles NAVELLIER

**Secrétaire de séance :** Catherine SANCHEZ

**DELIB\_2022/36\_Urbanisme**

**Mise en place de l'autorisation préalable à la division de locaux et/ou logement**

VU la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2542-2, L.2211-1, L.2212-1 et L. 2212-2,

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

VU le décret d'application du 3 octobre 2017,

VU les articles L.111-6-1-1 et L.111-6-1-3 du code de la construction et de l'habitation,

**CONSIDERANT** que malgré un taux de construction neuve important, la commune de BRACH est confrontée à un  
phénomène de division de locaux ou de logement – en particulier dans le tissu pavillonnaire.

1, Place de l'Eglise 33480 BRACH MEDOC  
Tél. : 05.56.58.23.66 \*\*\*\* Fax : 05.56.58.12.97

**CONSIDERANT** que si elles ne sont pas un problème en soi, ces divisions pavillonnaires peuvent participer en pratique au développement d'habitat et d'activité peu qualitatif : taille très réduite, suroccupation, nuisance...

**CONSIDERANT** qu'une telle situation est difficile à appréhender pour les communes qui sont souvent dépourvues de moyens d'action si la division ne s'accompagne pas de travaux soumis à une autorisation d'urbanisme.

Dans ce contexte, l'encadrement des divisions peut s'avérer un outil intéressant pour permettre à la commune d'agir en amont. Le « permis de diviser » permet ainsi de contrôler en amont les conditions des divisions pavillonnaires. Cet outil est communément appelé le permis de diviser. Il permet à la collectivité d'avoir un rôle préventif, pédagogique ou de blocage, en dernier ressort.

Les rôles principaux de cet outil sont :

- 1er rôle : agir en prévention auprès des propriétaires bailleurs et les accompagner dans l'amélioration de leur logement,
- 2ème rôle : encadrer la division de logement,
- 3ème rôle : mieux connaître le parc locatif privé et repérer les logements potentiellement indignes,
- 4ème rôle : disposer d'outils coercitifs, complémentaires à ceux existant, permettant d'agir avant la mise sur le marché du bien.

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

**CONSIDERANT** que le local divisé doit être différencié d'une colocation (un seul bail pour tous les locataires) ou d'une multilocation (autant de baux que de locataires) et que dans ce cas, chaque locataire bénéficie d'une pièce particulière et partage des parties communes (salon, cuisine, salle de bains...) avec les autres locataires et que le permis de diviser ne s'applique donc pas aux colocations ou multilocations.

**CONSIDERANT** que dans le cadre de la politique pour un développement rural maîtrisé et qualitatif, la commune de Brach souhaite renforcer ses moyens d'action préventive, et instaurer une autorisation préalable à la division de locaux et/ou de logements.

**CONSIDERANT** que la loi ALUR du 24 mars 2014 et son décret d'application du 3 octobre 2017 - article L.111-6-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) permet d'instaurer un « permis de diviser », c'est-à-dire de mettre en œuvre une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux dans un immeuble ou une maison pavillonnaire existant.

**CONSIDERANT** que l'instauration du « permis de diviser » par la commune se fonde sur L.111-6-1-2 du CCH : permis de diviser « taille des logements », qui autorise le conseil municipal d'être l'organe délibérant

**CONSIDERANT** que ce dispositif s'applique sur les zones UA du centre-bourg tel que définies dans le PLU, présentant une proportion importante d'habitat pavillonnaire dans lesquelles les locaux sont susceptibles de se développer.

**CONSIDERANT** que le but poursuivi par l'auteur de la division doit aussi être pris en compte. Cette intention se présume en règle générale lorsque l'objet du contrat est un terrain objectivement constructible au regard de sa configuration, sa desserte et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

**CONSIDERANT** qu'une visite du logement pourra être demandée.

Envoyé en préfecture le 13/06/2022

Reçu en préfecture le 13/06/2022

Affiché le

510 95

ID : 033-213300700-20220609-202236-DE

**CONSIDERANT** qu'ainsi les travaux conduisant à la création de plusieurs locaux dans un immeuble ou une maison existante sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable de division pavillonnaire par le maire de la commune sous un délai de 15 jours. Le refus ou l'accord soumis à prescriptions, est lié à un risque d'atteinte à la salubrité publique.

**CONSIDERANT** qu'à défaut d'obtention d'autorisation préalable, l'auteur de la division sera considéré comme « lotisseur de fait » et passible de sanctions pénales lourdes prévues aux articles L. 480-4-1, L. 480-15 et L. 480-16 du Code de l'urbanisme (jusqu'à 15 000 euros d'amende et annulation de la vente dans certains cas).

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal

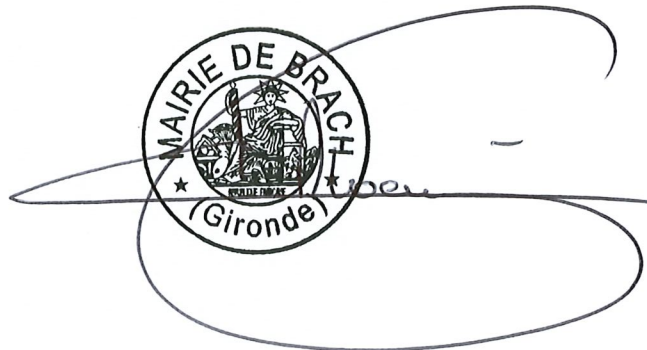
**DECIDE** à l'unanimité des membres présents et représentés

**D'APPROUVER** la mise en place d'une autorisation préalable à la division de locaux et/ou de logement

**D'APPROUVER** le formulaire de demande d'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant (permis de diviser)

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.

Le Maire,  
D.PHOENIX



1, Place de l'Eglise 33480 BRACH MEDOC  
Tél. : 05.56.58.23.66 \*\*\*\* Fax : 05.56.58.12.97





## Demande d'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant (permis de diviser)

VU la Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes,  
 VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2542-2, L.2212-1, L.2212-1 et L. 2212-2,  
 VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du mars 2014,  
 VU le décret d'application du 3 octobre 2017,  
 VU les articles L.111-6-1-1 et L.111-6-2-3 du code de la construction et de l'habitation,  
 VU la délibération DELIB\_2022/36\_Urbanisme du 9 juin 2022 relative à l'instauration du permis de louer

### Récépissé de dépôt

#### Cadre réservé à la mairie

Date de dépôt de la demande Numéro d'enregistrement

...../...../.....

Identité et adresse du demandeur :

.....

.....

Cachet de la mairie, date :

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé une demande d'autorisation préalable de travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant.

La Commune de Brach dispose d'un délai de 15 jours à compter de la date de dépôt de la demande pour délivrer l'autorisation ou la rejeter.

Le défaut de réponse dans le délai de quinze jours vaut autorisation.

Toutefois, dans les 15 jours qui suivent le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous écrire pour vous indiquer qu'il manque certaines informations ou pièces nécessaires à l'instruction de votre dossier.

Dans ce cas, le délai de 15 jours dont dispose la Commune pour prendre sa décision ne court qu'à compter de la réception du dossier complet.

Les travaux ne peuvent débuter qu'après l'obtention d'une autorisation expresse ou tacite.

Délais et voies de recours : A défaut de réponse de l'administration dans un délai de 15 jours à compter du dépôt de la demande, la décision est réputée favorable.

La décision qu'elle soit tacite ou expresse peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa date de notification ou de la date à laquelle la décision est réputée favorable, d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Bordeaux.



Le dossier doit être déposé en trois exemplaires (quatre pour un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques).

**Pièces jointes au dossier, à cocher :**

☐ **Formulaire de demande d'autorisation préalable à la division :**

- ☐ ☐ Identité du demandeur, adresse, n° SIRET (si existant), date de naissance ;
- ☐ ☐ Identité du ou des propriétaires
- ☐ ☐ Localisation et désignation de l'immeuble ou du logement existant ;
- ☐ ☐ Descriptif des travaux et équipements divers ajoutés (surface de plancher des futurs logements, la hauteur sous plafond et le volume habitable, la surface des baies) ;
- ☐ ☐ Renseignements relatifs au logement créé ;
- ☐ ☐ Engagement et signature.

☐ **Un plan côté avant et après travaux**

☐ **Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) mentionné à l'article R. 1334-12 du code de la santé publique. Pièce obligatoire pour tous les logements construits avant 1949.**

☐ **Une copie d'un état mentionnant l'absence ou, le cas échéant, la présence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante (Diagnostic Technique Amiante) mentionné à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique. Pièce obligatoire pour tous les logements construits avant 1997.**

Votre demande fait également l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de construire (modification de façades, extension de surfaces, surélévation de la toiture, etc.)

- ☐ ☐ Oui
- ☐ ☐ Non

*(Le cas échéant, l'autorisation d'urbanisme tient lieu d'autorisation préalable de division mais ce formulaire doit être rempli cependant)*



## I. Identité du demandeur

### > Vous êtes le propriétaire du logement :

- ☐ Oui  
☐ Non

### > Vous êtes un mandataire du logement :

- ☐ Oui  
☐ Non

### > Vous êtes un particulier :

- ☐ Oui  
☐ Non

#### Si oui :

Madame-Monsieur

Nom : .....

Prénom (s) : .....

Date de naissance : .....

### > Vous êtes une personne morale

- ☐ Oui  
☐ Non

## II. Coordonnées du demandeur

### > Si vous êtes un particulier ou une personne morale :

Numéro de voie : .....

Voie : .....

Lieu-dit : .....

Localité : .....

BP : .....

Code postal : .....

N° de téléphone : .....

Adresse électronique : .....

### > Si vous êtes un mandataire :

Numéro de voie : .....

Voie : .....

Lieu-dit : .....

Localité : .....

BP : .....

Code postal : .....

N° de téléphone : .....

Adresse électronique : .....



### III. Identité du (des) propriétaire(s) (si différent du demandeur)

➤ Vous êtes un particulier :

- ☐ Oui  
☐ Non

Si oui :

Madame-Monsieur

Nom : .....

Prénom (s) : .....

Date de naissance : .....

Si plusieurs propriétaires, préciser :

.....

➤ Vous êtes une personne morale

- ☐ Oui  
☐ Non

Si oui :

Dénomination ou raison sociale .....

N° de SIRET : ..... [SIRET](#)

Forme juridique : ..... [Forme juridique](#)

Représentant de la personne morale :

Madame – Monsieur

Nom : .....

Prénom : .....

Si plusieurs propriétaires, préciser :

.....





#### IV. Renseignements relatifs à l'immeuble

➤ Localisation :

Numéro de voie : .....

Voie : .....

Lieu-dit : .....

Code Postal : .....

Commune : .....

➤ Type d'habitat :

☐ Maison individuelle

☐ Immeuble collectif

➤ Régime juridique de l'immeuble :

☐ Mono propriété

☐ Copropriété

➤ Période de construction de l'immeuble :

☐ Avant 1945

☐ Entre 1945 et 1974

☐ Entre 1975 et 1989

☐ Entre 1989 et 2005

☐ Après 2005

➤ Référence(s) cadastrale(s) : Section.....Numéro.....

➤ Est-ce que votre immeuble est concerné par un arrêté de police ?

☐ Oui

☐ Non

Si oui :

Lequel : .....

➤ Est-ce que votre immeuble est raccordé aux réseaux d'assainissement ?

☐ Oui

☐ Non

➤ Est-ce que votre immeuble présente des éléments architecturaux classés ?

☐ Oui

☐ Non

➤ Quel est l'objet de votre demande de division ?

☐ Mise en location future

☐ Création d'un logement pour un membre de la famille

☐ Autre (préciser).....





## V. Renseignements relatifs au logement existant

- Bâtiment : ..... Porte : ..... Etage du logement : .....
- Surface de plancher ..... m<sup>2</sup>
- Usage mixte professionnel et d'habitation :
  - ☐ Oui
  - ☐ Non
- Nombre de pièces principales : .....
- Ouverture(s) donnant à l'air libre dans chacune des pièces principales :
  - ☐ Oui
  - ☐ Non

## VI. Renseignements relatifs aux équipements divers ajoutés après division

- Ordures ménagères - Locaux accueillant les ordures ménagères
  - ☐ Oui
  - ☐ Non
- Parties communes :
  - ☐ Oui
  - ☐ Non
- Extincteurs dans les parties communes :
  - ☐ Oui
  - ☐ Non
- Présence de détecteur de fumée :
  - ☐ Oui
  - ☐ Non
- Ouverture(s) donnant à l'air libre dans chacune des pièces principales :
  - ☐ Oui
  - ☐ Non



VII.

Description des travaux

> Création de surfaces

☐ Oui

☐ Non

> Nombre de logements créés à la suite de la division : .....

> Surface de plancher des futurs logements en m<sup>2</sup> :

Logement 1.....

Logement 2.....

Logement 3.....

Logement 4.....

Logement 5.....

Logement 6.....

> Réfection de toiture :

☐ Oui

☐ Non

> Rénovation totale du logement :

☐ Oui

☐ Non

> Autre :

.....

.....



## Remplir une fiche par logement crée

Logement n°...../.....

### VIII. Renseignements relatifs au logement crée après la division

- Bâtiment : ..... Porte : ..... Etage du logement : .....
- Surface habitable après la division : ..... m<sup>2</sup> Hauteur sous plafond : ..... m
- Volume habitable : ..... m<sup>3</sup>
- Typologie de logement :
  - ☐ Studio
  - ☐ T1
  - ☐ T2
  - ☐ T3
  - ☐ T4 et +
- Usage mixte professionnel et d'habitation :
  - ☐ Oui
  - ☐ Non
- Nombre de pièces principales : .....
- Ouverture donnant à l'air libre des pièces principales : .....
- Equipement cuisine :
  - ☐ Evier
  - ☐ Appareil de cuisson
  - ☐ Ventilation
- Salle de bain :
  - ☐ Oui
  - ☐ Non
- Si oui :
  - ☐ Intérieure
  - ☐ Extérieure
  - ☐ Individuelle
  - ☐ Collective
- Equipements de la salle de bain :
  - ☐ Baignoire
  - ☐ Douche
  - ☐ Lavabo
  - ☐ Ventilation





➤ WC :

- ☐ Oui
- ☐ Non

Si oui :

- ☐ Dans le logement
- ☐ Extérieurs
- ☐ Individuels
- ☐ Collectifs

➤ Equipements des WC :

- ☐ Ventilation

➤ Conduit de ventilation :

- ☐ Oui
- ☐ Non

➤ Energie – Eau Chaude :

- ☐ Oui
- ☐ Non
- ☐ Individuels
- ☐ Collectifs

➤ Energie – Eau Chaude :

- ☐ Gaz
- ☐ Fioul
- ☐ Electricité
- ☐ Autre, précisez : [...](#)

➤ Energie – Chauffage :

- ☐ Oui
- ☐ Non
- ☐ Individuels
- ☐ Collectifs
- ☐ Chauffage d'appoint

➤ Energie – Chauffage :

- ☐ Gaz
- ☐ Fioul
- ☐ Electricité
- ☐ Pétrole
- ☐ Bois
- ☐ Autre, précisez : [...](#)



### IX. Engagement et signature(s)

Je soussigné(e), Madame, Monsieur .....  
atteste avoir qualité pour demander la présente autorisation et atteste sur l'honneur  
l'exactitude des informations mentionnées.

Fait à : .....

Signature :

Le : .....

Demandeur n°2 :

Je soussigné(e), Madame, Monsieur .....  
atteste avoir qualité pour demander la présente autorisation et atteste sur l'honneur  
l'exactitude des informations mentionnées.

Fait à : .....

Signature :

Le : .....

Demandeur n°3 :

Je soussigné(e), Madame, Monsieur .....  
atteste avoir qualité pour demander la présente autorisation et atteste sur l'honneur  
l'exactitude des informations mentionnées.

Fait à : .....

Signature :

Le : .....



*Délai de traitement : La commune de Brach dispose d'un délai de 15 jours à compter de la date de dépôt de la demande pour délivrer l'autorisation ou la refuser. Le silence gardé au-delà de ce délai vaut autorisation préalable de diviser au titre du permis de diviser uniquement.*

*Si vous avez déposé une autorisation d'urbanisme, le permis de construire ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de cette même autorisation préalable de diviser dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'autorité compétente pour délivrer cette même autorisation préalable. Dans ce cas, c'est le délai de l'autorisation d'urbanisme qui fait foi (article R.425-15-2 du code de l'urbanisme).*

*Les informations recueillies à partir de ce formulaire font l'objet d'un traitement informatique uniquement destiné à la continuité du service Urbanisme de la Mairie - 1 place de l'église 33480 BRACH. Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978 modifiée et au Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) du 25 mai 2018, vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, d'opposition, de limitation, de suppression et de portabilité de vos données en cas de motifs légitimes. Pour en savoir plus, consultez vos droits sur le site de la CNIL ou notre délégué à la protection des données à l'adresse suivante [rypde@infomurales.fr](mailto:rypde@infomurales.fr).*

1, Place de l'Eglise 33480 BRACH MEDOC  
Tél. : 05.56.58.23.66 \*\*\*\* Fax : 05.56.58.12.97