



EXTRAIT
du
Registre des Délibérations du Conseil Municipal

L'an DEUX MILLE VINGT-QUATRE et le jeudi 11 juillet à 18h30, le CONSEIL MUNICIPAL de la ville de DAX, convoqué le 05 juillet 2024, s'est réuni en mairie dans la salle du conseil, sous la présidence de M. Julien DUBOIS, Maire, en séance publique.

Nombre de membres afférents au conseil municipal	35	Date de la convocation : 05 juillet 2024
Nombre de présents	29	
Nombre de pouvoirs	6	Date de publication : 16 juillet 2024
Suffrages exprimés	35	

ÉTAIENT PRÉSENTS :

Mme Martine DEDIEU, M. Grégory RENDE, Mme Sarah PECHAUDRAL-DOURTHE, M. Pascal DAGES, Mme Marie-Constance LOUBERE BERTHELON, M. Amine BENALIA BROUCH, Mme Marylène HENAULT, M. Guillaume LAUSSU, Mme Martine ERIDIA, M. Alexis ARRAS, Mme Martine LABARCHEDE, M. Julien RELAUX, Mme Florence PEYSALLE, M. Vincent MORA, Mme Gisèle CAMIADE, M. Olivier COUSIN, Mme Aline DUZERT, M. Jean-Paul DUBOURDIEU, Mme Sandra LARTIGAU, M. Michel GUILLEMIN, Mme Audrey LALOTTE, M. Guillaume SEGUIER, M. Régis MALARIK, Mme Axelle VERDIERE BARGAOUI, Mme Isabelle RABAU-FAVEREAU, M. Pierre STETIN, Mme Viviane LOUME-SEIXO, M. Bruno JANOT.

ABSENTS ET EXCUSES : M. Benoît LAMIABLE, Mme Carine BROUSTAUT, M. Patrice BOUCAU, Mme Fanny MESPLET, M. Yves LOUME, M. Didier ZARZUELO.

POUVOIRS :

M. Benoît LAMIABLE a donné pouvoir à Mme Aline DUZERT,
Mme Carine BROUSTAUT a donné pouvoir à M. Guillaume LAUSSU,
M. Patrice BOUCAU a donné pouvoir à Mme Martine DEDIEU,
Mme Fanny MESPLET a donné pouvoir à M. Amine BENALIA BROUCH,
M. Yves LOUME a donné pouvoir à Mme Isabelle RABAU-FAVEREAU,
M. Didier ZARZUELO a donné pouvoir à Mme Axelle VERDIERE BARGAOUI.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : M. Amine BENALIA BROUCH.

OBJET : INSTAURATION DU PERMIS DE DIVISER SUR UNE PARTIE DU TERRITOIRE COMMUNAL

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L2121-29,

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR et notamment son article 91,

VU le Code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment ses articles L126-16 et suivants

VU l'article L151-14 du Code de l'urbanisme,

VU l'arrêté ministériel en date du 08 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 Local d'Urbanisme intercommunal, valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) approuvé le 18 décembre 2019,

VU la convention d'OPAH-RU signée le 26 janvier 2021 et son périmètre sur le centre ancien de Dax et une partie du quartier du Sablar (QPV),

VU l'avis favorable de la COMMISSION URBANISME TRAVAUX HABITAT 02 JUILLET 2024.

CONSIDÉRANT que dans le cadre de son PLUi-H, la Communauté d'Agglomération du Grand Dax a validé un Programme d'Orientations et d'Actions (POA) qui énonce la stratégie opérationnelle en matière d'habitat,

CONSIDÉRANT que ce POA affiche clairement, à travers la fiche action n°8 l'objectif de développer « des actions d'amélioration de l'habitat et de lutte contre la vacance » mais également le fait de porter une attention particulière au centre-ville de Dax, inscrit dans le programme national « Action Cœur de Ville »,

CONSIDÉRANT que l'étude pré-opérationnelle sur la revitalisation du centre-ville et d'îlots identifiés, lancée en 2018 par la ville de Dax, a permis de cibler les enjeux en terme de revalorisation et d'amélioration de l'habitat à mettre en œuvre,

CONSIDÉRANT que dans le cadre du suivi du dispositif d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un volet spécifique orienté sur le renouvellement urbain (OPAH-RU) mis en place, en 2021, sur le centre historique de Dax et une partie du quartier du Sablar, il a été constaté un nombre important d'immeubles et de logements dégradés,

CONSIDÉRANT que le projet urbain « Dax 2035 » initié par la municipalité, a ainsi pour objectifs, notamment, de transformer son centre-ville et de produire un habitat adapté et attractif,

CONSIDÉRANT que la commune de Dax est confrontée, de plus en plus fréquemment, au développement de logements issus de la division de logements existants, tant au sein d'habitations individuelles que d'immeubles collectifs,

CONSIDÉRANT que ce phénomène conduit le plus souvent à créer des logements de petites tailles et de mauvaise qualité, ce qui participe au développement de l'habitat indigne,

CONSIDÉRANT qu'au regard des ambitions affichées par le PLUi-H et son POA, par le dispositif d'OPAH-RU et par son projet urbain, la commune de Dax souhaite renforcer ses moyens d'actions préventives pour un habitat sain et digne,

CONSIDÉRANT que le « Permis de diviser » est un dispositif permettant de lutter contre l'habitat privé dégradé et d'agir en prévention auprès des propriétaires bailleurs et les accompagner dans l'amélioration de leurs logements,

CONSIDÉRANT ainsi que la commune souhaite instaurer ce dispositif, sur le périmètre de l'OPAH-RU, afin de soumettre à autorisation préalable les travaux conduisant à la création de plusieurs locaux d'habitation dans un logement existant (maison ou immeuble),

CONSIDÉRANT que cette autorisation préalable fera l'objet d'un formulaire spécifique que le demandeur devra compléter et déposer en mairie, avant toute division de logements,

SUR PROPOSITION DE M. ARRAS Alexis, Adjoint au Maire, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL MUNICIPAL PAR 35 VOIX POUR,

INSTITUE l'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, dit « Permis de Diviser », sur le périmètre OPAH-RU figurant sur le plan ci-annexé,

ACTE que le Permis de Diviser entrera en vigueur à compter du 1^{er} octobre 2024, après l'accomplissement des formalités de publicité dudit dispositif, par voie de presse, courriers et sur les sites internet de la Ville et de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax,

AUTORISE Monsieur le Maire ou l'Adjoint ayant reçu délégation dans le domaine concerné, à signer tout document relatif à ce dispositif.

**Secrétaire de séance,
Amine BENALIA BROUCH.**

**Délibéré en séance,
Les jours, mois et an que dessus,
Suivent les signatures au registre
pour copie conforme,**

A blue ink signature of Julien DUBOIS, written over a circular official seal of the Municipality of Dax.

Julien DUBOIS
Maire de Dax
Président du Grand Dax

« La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ainsi que de sa transmission au représentant de l'Etat dans le département, d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Pau (sur place ou par envoi postal à l'adresse suivante : Villa Noulibos - 50, cours Lyautey - 64000 Pau Cedex, ou par voie dématérialisée à l'adresse <http://www.telerecours.fr/>). »

DEMANDE D'AUTORISATION PRÉALABLE A LA DIVISION DU LOGEMENT



Article L126-16 à L126-22 du Code de la Construction et de l'Habitation
Art. R 423-70-1 et R 425-15-2 du Code de l'Urbanisme
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

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 dispose d'un délai de 15 jours à compter de la date de dépôt ou réception de la demande pour délivrer l'autorisation ou la rejeter. Un agent pourra solliciter un RDV avec le demandeur afin d'effectuer une visite sur site. Le défaut de réponse dans un 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 une 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 implicite.

Cadre réservé à l'administration

APD

--	--	--	--

Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

Le

--	--	--

 /

--	--

 /

--	--

--

Cachet de la mairie et signature du receveur

Le dossier de demande doit contenir :

- Le présent formulaire de demande d'autorisation préalable à la division.
- Un plan coté en 3 dimensions (longueur, largeur et hauteur) faisant apparaître la situation avant et après travaux.
- Le dossier 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.
- Le constat de risque d'exposition au plomb mentionné à l'article R. 1334-12 du code de la santé publique. Pièce obligatoire pour tous les logements construits avant 1949.
- Photographies de l'immeuble existant.

Adresse du logement :

Le projet de division nécessite-t-il une déclaration préalable ou une demande de permis de construire (modification de façades, extension de surfaces, surélévation de la toiture, etc.) ? Oui] Non

Si oui,
indiquer la date de dépôt de la déclaration :

--	--	--

 /

--	--

 /

--	--

et le n° de l'autorisation

--	--	--	--	--

Dpt Commune Année N° de dossier

Identité du déclarant :➔ Vous êtes le propriétaire du logement : Oui Non➔ Vous êtes un mandataire du propriétaire : Oui Non

Si oui, A quel titre

Activité exercée

N° et lieu de délivrance de la carte professionnelle

➔ Vous êtes un particulier : Madame Monsieur

Nom

Prénom

Date de naissance

Lieu de naissance

➔ Vous êtes une personne morale :

Dénomination ou raison sociale

N° SIRET

Forme juridique, type de société (SA, SCI, ...)

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom

Prénom

Coordonnées du déclarant :

Adresse

BP

Code postal

Ville

N° de téléphone

Courriel

Identité du (des) propriétaire(s) : si différent du déclarant➔ Vous êtes un particulier : Madame Monsieur

Nom

Prénom

Date de naissance

Lieu de naissance

➔ Vous êtes une personne morale :

Dénomination ou raison sociale

N° SIRET

Forme juridique, type de société (SA, SCI, ...)

Représentant de la personne morale :

Nom

Prénom

Coordonnées du déclarant :

Adresse

BP

Code postal

Ville

N° de téléphone

Courriel

Dans le cas de plusieurs propriétaires :

- si la propriété est une division : renseigner les 4 premiers coindivisaires dans tableau - annexe 1

- si le projet porte sur des lots de copropriété déjà existante : renseigner le détail des lots concernés et le nom du ou des propriétaires de chaque lot sur le tableau - annexe 2- copropriété

Pour rappel : dans une copropriété, il appartient au demandeur de respecter le règlement de copropriété et d'obtenir l'accord formel des copropriétaires

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'IMMEUBLE

➔ Références cadastrales

Section n° parcelle(s)

➔ Type d'habitat (situation avant travaux)

- maison individuelle **sans** local d'activité maison individuelle **avec** local d'activité
 immeuble d'habitation collectif **sans** local d'activité immeuble d'habitation collectif **avec** local d'activité
 bâtiment destiné uniquement à des activités (commerce, bureau, artisanat...)
 bâtiment annexe à une maison individuelle ou un immeuble d'habitation collectif
 autre cas, précisez

⚠ Si le local ou un des locaux concerné(s) par les travaux ne constitue(nt) pas déjà une habitation vous devez obligatoirement obtenir avant travaux, une autorisation d'urbanisme pour changement de destination.

➔ Régime juridique de l'immeuble

Mono propriété Indivision Copropriété

➔ Période de construction de l'immeuble

avant 1949 de 1949 au 30/06/97 entre le 01/07/1997 et 2005 après 2005

➔ Votre immeuble est-il concerné par un arrêté de police ?

- Insalubrité Oui Non
- Arrêté de péril Oui Non
- Interdiction d'habiter Oui Non

Précisez

➔ Votre immeuble est-il raccordé aux réseaux d'assainissement ?

Oui Non

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

Oui Non Ne sait pas

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

- Création d'un ou de plusieurs logements pour mise en location future
 Création d'une ou de plusieurs chambres supplémentaires pour mise en location individuelle
 Autre, précisez

➔ Nombre de places de stationnement privées allouées par logement existant

RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU LOGEMENT EXISTANT AVANT DIVISION

➔ Bâtiment Porte Etage du logement n° lot si copropriété

➔ Usage mixte professionnel et d'habitation : Oui Non

➔ **Si l'immeuble comporte un seul logement**

Surface de plancher m²

Type de logement (nombre de pièces principales) : 1 p. 2 p. 3 p. 4 p. 5 p. 6 p. et plus

➔ **Si l'immeuble est déjà divisé en plusieurs logements**

Nombre de logements existants

Logement 1 :

Surface de plancher m²

Logement concerné par la division Oui Non

Type de logement (nombre de pièces principales) : 1 p. 2 p. 3 p. 4 p. 5 p. 6 p. et plus

Logement 2 :

Surface de plancher m²

Logement concerné par la division Oui Non

Type de logement (nombre de pièces principales) : 1 p. 2 p. 3 p. 4 p. 5 p. 6 p. et plus

Logement 3 :

Surface de plancher m²

Logement concerné par la division Oui Non

Type de logement (nombre de pièces principales) : 1 p. 2 p. 3 p. 4 p. 5 p. 6 p. et plus

Logement 4 :

Surface de plancher m²

Logement concerné par la division Oui Non

Type de logement (nombre de pièces principales) : 1 p. 2 p. 3 p. 4 p. 5 p. 6 p. et plus

Complétez si nécessaire :

DESCRIPTION DES TRAVAUX

- ➔ Nombre de logements créés à la suite de la division Nombre de place de stationnements prévus
- ➔ Création de surface : Oui Non Si oui : surface de plancher créée* en m²
* soumis à autorisation d'urbanisme
- ➔ Réfection de la toiture : Oui Non
- ➔ Rénovation totale du logement : Oui Non
- ➔ Ravalement de façade : Oui Non
- ➔ Aménagements prévus pour le raccordement des eaux usées : Oui Non
Si oui précisez et fournir un justificatif
- ➔ Réalisation de travaux d'isolation : Oui Non
- ➔ Réalisation de travaux de plomberie : Oui Non
- ➔ Réalisation de travaux d'électricité : Oui Non
- ➔ Les nouvelles cloisons sont-elles étudiées pour garantir un coupe-feu ou pare-flamme aux normes ? Oui Non
- ➔ Autres :
- ➔ Description du projet :

Renseignements et équipements ajoutés APRES division :

- ➔ Futur régime juridique de l'immeuble :
 Mono propriété Indivision Copropriété
- ➔ Locaux accueillant les ordures ménagères : Oui Non
- ➔ Parties communes : Oui Non Si oui, précisez les travaux :
- ➔ Extincteurs dans les parties communes : Oui Non
- ➔ Présence d'une trappe de désenfumage : Oui Non
- ➔ Présence de VMC : Oui Non
- ➔ Présence de détecteur de fumée dans chaque logement créé : Oui Non
- ➔ Ouverture donnant à l'air libre des pièces principales : Oui Non

RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU LOGEMENT CRÉÉ APRÈS DIVISION

1 fiche par logement

Logement 1 :

- ➔ Bâtiment Porte Etage du logement n° lot si copropriété
- ➔ Surface habitable après division m²
- ➔ Type de logement (nombre de pièces principales) : 1 p. 2 p. 3 p. 4 p. 5 p. 6 p. et plus
- ➔ Hauteur sous plafond m Volume habitable m³
- ➔ Ouverture donnant à l'air libre des pièces principales Oui Non
- ➔ Surface des baies des pièces principales donnant à l'air libre
- ➔ Eau potable Oui Non ➔ Evacuation eaux usées Oui Non
- ➔ WC : dans le logement dans l'immeuble individuels collectifs
- Equipement des WC ventilation - Conduit de ventilation Oui Non
- ➔ Salle de bain : Oui Non
- Equipements : Baignoire Douche Lavabo Ventilation
- ➔ Cuisine Oui Non
- Equipements : Evier Appareil cuisson Ventilation

Energie :

- ➔ Production d'eau chaude : Oui Non Individuelle Collective
si Oui : Gaz Fioul Electricité Autres, précisez
- ➔ Chauffage : Oui Non Individuel Collectif Chauffage d'appoint
si Oui : Gaz Fioul Pétrole Bois Autres, précisez
- ➔ Electricité – Ligne de terre : Oui Non

RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU LOGEMENT CRÉÉ APRÈS DIVISION

1 fiche par logement

Logement 2 :

- ➔ Bâtiment Porte Etage du logement n° lot si copropriété
- ➔ Surface habitable après division m²
- ➔ Type de logement (nombre de pièces principales) : 1 p. 2 p. 3 p. 4 p. 5 p. 6 p. et plus
- ➔ Hauteur sous plafond m Volume habitable m³
- ➔ Ouverture donnant à l'air libre des pièces principales Oui Non
- ➔ Surface des baies des pièces principales donnant à l'air libre
- ➔ Eau potable Oui Non ➔ Evacuation eaux usées Oui Non
- ➔ WC : dans le logement dans l'immeuble individuels collectifs
- Equipement des WC ventilation - Conduit de ventilation Oui Non
- ➔ Salle de bain : Oui Non
- Equipements : Baignoire Douche Lavabo Ventilation
- ➔ Cuisine Oui Non
- Equipements : Evier Appareil cuisson Ventilation

Energie :

- ➔ Production d'eau chaude : Oui Non Individuelle Collective
si Oui : Gaz Fioul Electricité Autres, précisez
- ➔ Chauffage : Oui Non Individuel Collectif Chauffage d'appoint
si Oui : Gaz Fioul Pétrole Bois Autres, précisez
- ➔ Electricité – Ligne de terre : Oui Non

RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU LOGEMENT CRÉÉ APRÈS DIVISION

1 fiche par logement

Logement 3 :

- ➔ Bâtiment Porte Etage du logement n° lot si copropriété
- ➔ Surface habitable après division m²
- ➔ Type de logement (nombre de pièces principales) : 1 p. 2 p. 3 p. 4 p. 5 p. 6 p. et plus
- ➔ Hauteur sous plafond m Volume habitable m³
- ➔ Ouverture donnant à l'air libre des pièces principales Oui Non
- ➔ Surface des baies des pièces principales donnant à l'air libre
- ➔ Eau potable Oui Non ➔ Evacuation eaux usées Oui Non
- ➔ WC : dans le logement dans l'immeuble individuels collectifs
- Equipement des WC ventilation - Conduit de ventilation Oui Non
- ➔ Salle de bain : Oui Non
- Equipements : Baignoire Douche Lavabo Ventilation
- ➔ Cuisine Oui Non
- Equipements : Evier Appareil cuisson Ventilation

Energie :

- ➔ Production d'eau chaude : Oui Non Individuelle Collective
si Oui : Gaz Fioul Electricité Autres, précisez
- ➔ Chauffage : Oui Non Individuel Collectif Chauffage d'appoint
si Oui : Gaz Fioul Pétrole Bois Autres, précisez
- ➔ Electricité – Ligne de terre : Oui Non

RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU LOGEMENT CRÉÉ APRÈS DIVISION

1 fiche par logement

Logement 4 :

- ➔ Bâtiment Porte Etage du logement n° lot si copropriété
- ➔ Surface habitable après division m²
- ➔ Type de logement (nombre de pièces principales) : 1 p. 2 p. 3 p. 4 p. 5 p. 6 p. et plus
- ➔ Hauteur sous plafond m Volume habitable m³
- ➔ Ouverture donnant à l'air libre des pièces principales Oui Non
- ➔ Surface des baies des pièces principales donnant à l'air libre
- ➔ Eau potable Oui Non ➔ Evacuation eaux usées Oui Non
- ➔ WC : dans le logement dans l'immeuble individuels collectifs
- Equipement des WC ventilation - Conduit de ventilation Oui Non
- ➔ Salle de bain : Oui Non
- Equipements : Baignoire Douche Lavabo Ventilation
- ➔ Cuisine Oui Non
- Equipements : Evier Appareil cuisson Ventilation

Energie :

- ➔ Production d'eau chaude : Oui Non Individuelle Collective
si Oui : Gaz Fioul Electricité Autres, précisez
- ➔ Chauffage : Oui Non Individuel Collectif Chauffage d'appoint
si Oui : Gaz Fioul Pétrole Bois Autres, précisez
- ➔ Electricité – Ligne de terre : Oui Non

Je soussigné(e), Madame, Monsieur ou dénomination si personne morale

- atteste sur l'honneur l'exactitude des informations mentionnées dans la présente demande.
- atteste avoir la qualité pour effectuer la présente demande d'autorisation préalable.

Fait à :

Le :

Signature du demandeur :

Mention relative au Règlement Général Européen que la protection des Données (RGPD).

En soumettant ce formulaire j'accepte que les informations saisies soient exploitées dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation préalable à la division de logement.

Les informations recueillies ne feront pas l'objet d'un traitement informatique autre que votre demande. Elles sont conservées pendant 2 ans et sont destinées aux agents habilités de la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Dax et des instructeurs ADS de la Communauté d'Agglomération du Grand Dax à raison de leurs attributions ou de leur droit à connaître ces données pour l'exercice de leurs missions.

Pour connaître et exercer vos droits, notamment de retrait de votre consentement à l'utilisation des données collectées par ce formulaire, veuillez consulter notre politique de confidentialité .

Pour exercer vos droits "informatique et libertés" contactez notre délégué à la protection des données via dpo@dax.fr

Direction de l'Urbanisme

Mairie de Dax, rue Saint Pierre – 40100 DAX

Tél. : 05 58 56 80 18

Courriel : urbanisme@dax.fr

DAX.FR

