

DEPARTEMENT  
DE L'AUDE

ARRONDISSEMENT  
DE CARCASSONNE

REPUBLIQUE FRANCAISE N° 2025-112  
LIBERTE – EGALITE – FRATERNITE  
-----  
COMMUNE DE CASTELNAUDARY  
-----

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL  
MUNICIPAL**

Matière :  
DOMAINES DE  
COMPETENCES  
PAR THEMES

Sous matière :  
POLITIQUE DE LA  
VILLE-HABITAT-  
LOGEMENT

Séance du Conseil Municipal du lundi 14 avril 2025  
Le Conseil Municipal de la commune de Castelnaudary  
légalement convoqué s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses  
séances, sous la présidence de Monsieur Patrick MAUGARD,  
Maire

**OBJET :**  
**OPERATION**  
**"CŒUR DE**  
**VILLE" N°2025-**  
**06 -**  
**INSTAURATION**  
**DU PERMIS DE**  
**DIVISER**

**Présents :** Patrick MAUGARD, Philippe GREFFIER, Hélène GIRAL, François DEMANGEOT, Bernard GRIMAUD, Nicole CATHALA - LEGUEVAQUES, Philippe GUIRAUD, Jacqueline RATABOUIL, Jean-François VERONIN-MASSET, Préscillia GRANIER, Brigitte BATIGNE, Giovanni ZAMAI, Marie-Claude BOURREL, Denis BOUILLEUX, Élisabeth ESCAFRE, Michel RATABOUIL, Chantal BARTHES, Javier DE LA CASA, Bruno PERLES, Audrey GAIANI, Thierry ROSSICH, IMEDJADJ Nadia, Béranger SERRES.

Formant la majorité des membres en exercice

LE NOMBRE DE CONSEILLERS  
MUNICIPAUX EN SERVICE EST  
DE 33

RENDU  
EXECUTOIRE

CONVOCAION  
CONSEIL EN DATE  
DU : 8 AVRIL 2025

AFFICHAGE EN  
DATE DU : 8 AVRIL  
2025

**Procurations :**

Régine SURRE donne pouvoir à Chantal BARTHES,  
Sabine CHABERT donne pouvoir à Nicole CATHALA -  
LEGUEVAQUES,  
Nicolas ASENSIO-VERGNES donne pouvoir à Préscillia  
GRANIER,  
Agnès SOULIER donne pouvoir à Hélène GIRAL,  
Delphine SANTINI donne pouvoir à Denis BOUILLEUX,  
Adrien ROUZAUD donne pouvoir à Javier DE LA CASA.

**Absents :** Karole CAFFIER, Zohra KUFEL, Gérard  
MONDRAGON, Christian WINTERHALTER.

Secrétaire : Audrey GAIANI.

PUBLICATION DE LA  
PRESENTE EN DATE  
DU **16 AVR. 2025**

Monsieur le maire rappelle à l'assemblée que par délibération n°2021-231 du 28 septembre 2021 complétée par les délibérations n° 2021-270 du 15 novembre 2021 et n° 2024-133 du 3 juin 2024, le Conseil Municipal a mis en place le permis de louer, en vue de lutter plus efficacement contre l'habitat insalubre et dangereux et également éviter la multiplication des « marchands de sommeil ».

Le bilan des deux premières années de ce dispositif a permis la réalisation de travaux de mise aux normes de 93 logements pour 219 permis de louer.

Envoyé en préfecture le 16/04/2025  
Reçu en préfecture le 16/04/2025  
Publié le **16 AVR. 2025**  
ID : 011-211100763-20250414-DB2025112-DE



Il a été identifié sur le parc privé plusieurs habitations pouvant présenter des dégradations. En outre, il a été constaté un développement de division de logements existants, notamment au regard des demandes de raccordement aux réseaux publics d'électricité. Ces divisions peuvent conduire à la création de logement de mauvaise qualité ne répondant pas aux exigences minimales d'habitabilité et de sécurité des occupants.

Les articles L.126-16 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), permettent aux collectivités d'instituer sur certaines zones de leur territoire une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant dans les secteurs où la proportion d'habitat dégradé est importante ou lorsque l'habitat dégradé risque de se développer.

Dans la continuité de la poursuite de la lutte contre l'habitat indigne, Monsieur le Maire, propose de compléter le permis de louer par un nouveau dispositif : « le permis de diviser » en application de ces articles, sur un périmètre identique.

Il précise que le périmètre annexé à la présente a été approuvé par Monsieur le Préfet de l'Aude par courrier du 10 mars 2025, conformément à l'article 126-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Dans ce périmètre, tout travaux d'aménagement aboutissant à la création de plusieurs logements dans un immeuble existant, y compris les travaux ne nécessitant pas de déclaration préalable ou de permis de construire, devra obligatoirement obtenir une autorisation préalable.

La commune pourra refuser ou soumettre à condition une division de logement conformément à l'article L126-17 du CCH dans 3 cas :

- L'immeuble est frappé d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.
- La surface ou le volume habitables est inférieur à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup>, étant précisé que les installations ou pièces communes ne sont pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume de ces locaux.
- Le logement n'est pas pourvu de l'alimentation en eau potable, d'une évacuation des eaux usées et d'un accès à la fourniture d'électricité ou n'a pas fait l'objet d'un diagnostic de risque d'exposition au plomb et de recherche de la présence d'amiante.

La demande d'autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant devra être déposée en Mairie. Elle sera instruite dans un délai de 1 mois à compter du récépissé de dépôt du dossier complet, en application de l'article L126-20 du CCH.

Des sanctions administratives et pénales pourront être appliquées pour les divisions sans autorisation en application de la réglementation.

Vu l'avis favorable de la commission Communale Aménagement du Territoire Communal, Habitat, Travaux Enseignement Supérieur, en date du 11 avril 2025

**LE CONSEIL MUNICIPAL  
APRES AVOIR DELIBERE**

**APPROUVE** la mise en place du dispositif permis de diviser à compter du **1<sup>er</sup> juillet 2025** sur le périmètre annexé à la présente.

**INDIQUE** que la présente délibération sera affichée pendant un mois à la Mairie et sur le site internet de la Ville jusqu'à son application. Une mention sera publiée dans le journal local diffusé dans le département et dans le recueil des actes administratifs.

**PRECISE** que la présente délibération sera notifiée au Conseil Supérieur du Notariat à la Chambre Départementale des Notaires, aux Barreaux et aux Greffes des Tribunaux Judiciaires de l'Aude. Elle sera également adressée aux professionnels de l'immobilier (agences immobilières, CAPEB, Notaires, Architectes...).

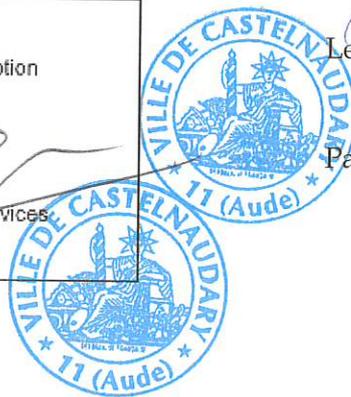
Le conseil adopte à l'unanimité cette délibération.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an ci-dessus et ont les membres présents signé au registre.  
Pour extrait conforme au registre.

La convocation du Conseil Municipal et le compte rendu de la présente délibération ont été affichés à la porte de la Mairie conformément aux articles R2121-7 du CGCT et L2121-25 du CGCT.

Castelnaudary, le 14 avril 2025

Ampliation faite le  
**16 AVR. 2025**  
Certifiée exécutoire par réception  
en Préfecture le :  
**16 AVR. 2025**  
Par publication le :  
**16 AVR. 2025**  
Par délégation:  
Le Directeur Général des Services  
Nicolas NAYRAL



Le Maire,

*Patrick MAUGARD*  
Patrick MAUGARD