

## REGLEMENT FIXANT LES CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE POUR LES LOCATIONS MEUBLEES TOURISTIQUES DE COURTE DUREE

*En application de la délibération n° 2024-113 du Conseil Municipal du 18 novembre 2024*

### **ARTICLE 1 : Principes généraux concernant les changements d'usage**

Le changement d'usage concerne l'acte de transformer un local destiné à l'habitation au profit d'un autre usage (notamment : commerces, activités, services, bureaux, équipements d'intérêt collectif ou meublés de tourisme de courte durée). Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L.632-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Le local à usage d'habitation bénéficiant de cette autorisation temporaire ne change pas de destination, au sens du troisième alinéa de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L. 631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation, le Conseil municipal a décidé d'instaurer un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Cette autorisation préalable est délivrée par la commune selon les modalités définies par le présent règlement.

Les demandes de changement d'usage sont instruites en application des articles suivants et accordées en prenant en compte les caractéristiques des locaux et notamment leur capacité à répondre aux caractéristiques d'un logement décent.

L'autorisation de changement d'usage est obtenue à titre personnel et, en cela, elle cesse de produire ses effets lorsqu'expire le délai accordé, à la fin de l'exercice professionnel ou de l'activité du demandeur ou encore, suite à toute cession du bien.

Si le bien faisant l'objet de la demande est situé dans une copropriété, le pétitionnaire devra justifier que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage temporaire ou, à défaut produire l'accord de la copropriété.

### **ARTICLE 2 : Changement d'usage interdit**

Le changement d'usage temporaire des locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé (logements locatifs sociaux) est interdit.

### **ARTICLE 3 : Changements d'usage dispensés d'autorisation**

Les changements d'usage de locaux d'habitation énumérés ci-après sont autorisés d'office, sans qu'il soit utile d'en faire la demande :

- Les changements d'usage effectués en vue de la location pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile d'un local à usage d'habitation, pourvu que ce local constitue la résidence principale du loueur (article L. 631-7-1 A CCH). La durée cumulée ne doit pas excéder 120 jours par an.

Si le logement est loué plus de 120 jours par an, il n'est plus considéré comme résidence principale et, est donc soumis à demande d'autorisation de changement d'usage conformément aux dispositions qui s'appliquent.

- Les changements d'usage effectués en vue de l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commercial, dans une partie d'un local d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises (article L. 631-7-3 CCH),

- Les changements d'usage effectués en vue de l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commercial, dans une partie d'un local d'habitation situé au rez-de-chaussée, pourvu que l'activité considérée ne soit exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local, qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti (article L. 631-7-4 CCH).

Les formalités d'enregistrement rappelées à l'article 6 du présent règlement sont toutefois obligatoires.

#### **ARTICLE 4 : Durée de l'autorisation de changement d'usage temporaire**

L'autorisation de changement d'usage temporaire est délivrée pour une durée de deux ans, pouvant être renouvelée suivant la procédure précitée. Elle s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

#### **ARTICLE 5 : Conditions de délivrance des autorisations**

Dans le cadre d'une demande d'autorisation de changement d'usage, le pétitionnaire devra déposer un formulaire de demande de changement d'usage ainsi que les pièces justificatives demandées à la mairie de (adresse postale) ou par voie électronique (adresse mail mairie).

Conformément à l'article L. 631-8 du Code de la construction et de l'habitation, lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage.

Pour autant le pétitionnaire devra compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage en parallèle du dépôt de permis de construire ou de la déclaration préalable ; ces deux demandes étant régies par deux codes différents.

Quand le local faisant objet de la demande est situé dans une copropriété :

- Si le pétitionnaire est propriétaire du local, il devra joindre à son dossier:
  - l'extrait du règlement de copropriété attestant que celui-ci ne s'oppose pas au changement d'usage,
  - ou, à défaut, l'accord de la copropriété
- Si le pétitionnaire n'est pas propriétaire du local ou ne dispose pas de droits réels sur ce local, il devra joindre à son dossier:
  - un document attestant que le changement d'usage est autorisé par les ayants droits (accord écrit du propriétaire),
  - l'extrait du règlement de copropriété attestant que celui-ci ne s'oppose pas au changement d'usage,
  - ou, à défaut, l'accord de la copropriété.

Le pétitionnaire s'engage également à ce que l'activité faisant l'objet de la demande de changement d'usage n'engendre pas de nuisances de voisinage excessives et/ou répétitives et, respecte les conditions d'usage des parties communes.

En cas de demande de renouvellement de l'autorisation, l'ensemble des éléments apportés lors de la première demande seront à nouveau réclamés et devront être fournis ; de même que l'autorisation initiale.

Le renouvellement de ces autorisations temporaires pourrait, faire l'objet d'un refus en cas de signalement de nuisances de voisinage excessives et/ou répétitives.

A compter de la réception du formulaire, les services de la Mairie disposent de deux mois pour délivrer l'autorisation ou notifier le refus d'autorisation. En l'absence de réponse passé ce délai, l'autorisation est réputée refusée.

#### **ARTICLE 6 : Sanctions**

Les personnes enfreignant les dispositions exposées dans le présent règlement s'exposent aux sanctions suivantes, conformément à l'article L. 651-3 DU Code DE la construction et de l'habitation :

« Quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations prévues aux titres 1er (chapitre II), II (chapitre 1er), III et IV du présent livre (...) ou par les textes pris pour leur application, sciemment fait de fausses déclarations, quiconque a, à l'aide de manœuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 80000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.

Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés. »

#### **ARTICLE 7 : Application**

Le présent règlement est applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025

Les loueurs concernés par les dispositions nouvellement instituées par le présent règlement devront s'y conformer à sa date d'entrée en vigueur.