

Règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation

I-Préambule

Le changement d'usage est l'acte de transformer un local destiné à l'habitation au profit d'un autre usage (commerces, activités, services, bureaux, équipements d'intérêt collectif ou meublés de courte durée).

L'autorisation préalable de changement d'usage concerne les résidences secondaires destinées à être louées comme les meublés de tourisme et ce dès le premier jour de mise en location.

Pour rappel, un meublé de tourisme s'entend comme le fait « pour le propriétaire de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas son domicile »

A contrario, la demande d'autorisation temporaire pour changement d'usage n'est pas requise pour les résidences principales faisant l'objet d'une location totale ou partielle jusqu'à 120 jours par an.

Le présent règlement est pris en application des articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

II- Principes généraux

ARTICLE 1 : Le changement d'usage temporaire des locaux destinés à l'habitation est soumis à l'autorisation préalable dans les conditions définies aux articles suivants.

ARTICLE 2 : Les changements d'usage pourront être accordés à condition que les locaux objets du changement d'usage conservent les aménagements existants indispensables à l'habitation, dès lors que la demande porte sur une autorisation accordée à titre personnel et qu'elle ne fait pas également l'objet d'un changement de destination. Il est rappelé que toute autorisation de changement d'usage, qu'elle soit accordée à titre personnel, est accordée sous réserve des droits des tiers et, en particulier, des stipulations du bail ou du règlement de copropriété.

L'autorisation de changement d'usage ne pourra pas être accordée pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 et R.321-23 du CCH.

ARTICLE 3 : L'autorisation de changement d'usage temporaire est attribuée en prenant en compte les objectifs de mixité sociale, d'équilibre entre l'habitat et l'emploi dans les différents quartiers, et notamment la nécessité de préserver l'usage des logements en tant que résidences principales d'habitation. Elle peut donc être refusée lorsqu'un déséquilibre est constaté dans un secteur de la Ville. Le refus de la Ville devra alors être impérativement motivé.

ARTICLE 4 : La demande de changement d'usage peut être faite par le propriétaire du logement, par son mandataire ou par un locataire expressément autorisé par le propriétaire ou son mandataire.

ARTICLE 5 : L'autorisation est accordée pour une durée de 3 ans. Passé ce délai, une nouvelle demande sera à déposer suivant la procédure suscitée. Elle s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

Accusé de réception en préfecture
094-219400678-20191218-CM-18122019-8-
DE
Date de télétransmission : 27/12/2019
Date de réception préfecture : 27/12/2019

ARTICLE 6 : L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel. Elle cesse ainsi de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif et pour quelque raison que ce soit, à l'activité professionnel du bénéficiaire dans ce local.

III- Conditions de délivrance des autorisations

ARTICLE 7 : L'autorisation est accordée après le dépôt d'un formulaire mis à la disposition par la commune et rempli par l'intéressé.

Le formulaire rempli doit contenir :

- L'identité, l'adresse postale
- L'adresse du local meublé, précisant, lorsque ce dernier fait partie d'un immeuble comportant plusieurs locaux, le bâtiment, l'escalier, l'étage et le numéro d'appartement
- Son statut de résidence principale ou non
- Le nombre de pièces composant le meublé

Ce formulaire doit être accompagné des pièces justificatives demandées :

- Le bail ainsi que l'autorisation du propriétaire, si le demandeur est locataire
- Une copie du règlement de copropriété précisant qu'aucune disposition ne s'oppose à la future affectation du local
- Un plan de cadastre du terrain ainsi qu'un plan du local sur lequel figure
- la superficie de toutes les pièces

ARTICLE 8 : L'autorisation de changement d'usage est accordée sous réserve du droit de tiers et notamment des clauses prévues au bail ou au règlement de copropriété.

ARTICLE 9 : Le logement doit être décent et répondre aux exigences de l'article R.111-2 du CCH.

ARTICLE 10 : En application de l'article L.631-8 du CCH, lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration vaut demande de changement d'usage. Le dépôt d'un formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage sera tout de même effectué par l'intéressé dès lors que l'instruction est réalisée par un service distinct. Les travaux pourront être effectués qu'après obtention de l'autorisation de l'article L.631-7 du CCH.

ARTICLE 11 : Le silence de l'administration dans un délai de deux mois suivant le dépôt de la demande par le pétitionnaire vaut décision d'acceptation conformément aux dispositions de l'article L.231-1 du Code des Relations entre le Public et l'Administration.

Accusé de réception en préfecture 094-219400678-20191218-CM-18122019-8- DE Date de télétransmission : 27/12/2019 Date de réception préfecture : 27/12/2019
--