



REGLEMENT FIXANT LES CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DE LOCAUX D'HABITATION ET DETERMINANT LES COMPENSATIONS, SUR LA COMMUNE DE LE BONHOMME



A TITRE LIMINAIRE :

FONDEMENTS JURIDIQUES :

Il est rappelé que le présent Règlement est établi :

- en application de la section 2 du chapitre 1^{er} du titre III du livre IV du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;
- suivant autorisation préfectorale découlant de l'arrêté n°2022-023-BPLH du 23 décembre 2022 relatif à l'autorisation préalable au changement d'usage des locaux destinés à l'habitation prévue par les articles L. 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH) suite à la demande de la Commune de LE BONHOMME (Délibération en Conseil Municipal n°DEL_2022_05_02 en date du 20 mai 2022) ;

Il a été adopté suivant la délibération n°2023.00008 en date du 23 février 2023 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de la Vallée de Kaysersberg compétente en matière de PLU depuis le 23 décembre 2014, exécutoire depuis le 02 mars 2023.

DEFINITIONS :

Le présent Règlement ne s'applique qu'aux changements d'usage et non aux changements de destination. Ces deux notions doivent être distinguées :

- Le changement d'usage désigne l'utilisation qui est faite des locaux, l'usage découle de l'usage effectif du local et non de sa nature (exemple : un appartement loué à l'année devenant un meublé de tourisme, un gîte) ;
- Le changement destination est lié aux caractéristiques de l'immeuble et découle d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable). Par exemple, réhabilitation d'un local commercial devenant local d'habitation. Le changement de destination n'est pas régi par le présent Règlement. Afin d'opérer un changement de destination, il convient de se rapprocher de son Service des Impôts.

OBJECTIFS POURSUIVIS :

Le présent Règlement a été adopté afin de préserver une offre de logements permanents accessibles à titre de résidence principale. En effet, est observé sur la Commune, un développement de l'offre touristique au détriment des logements à l'année, sur un marché locatif déjà affaibli sur la Commune. Ce Règlement est un premier outil qui devrait permettre de trouver un juste équilibre entre offre touristique et offre de résidence annuelle.

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent Règlement a vocation à régler le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation sur le ban de la commune de LE BONHOMME, qui, désormais sera soumis à autorisation préalable délivré par le Maire.

Tout changement d'usage d'un local d'habitation en meublé de tourisme devra faire l'objet d'une compensation, ainsi cette autorisation revêtira un caractère réel et définitif et sera attaché au local et non à la personne.

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent Règlement se borne à régler le changement d'usage sur le ban de la Commune de LE BONHOMME (68650, code INSEE 68044).

Le présent règlement pris en application de la réglementation du Code de la Construction et de l'Habitation (articles L631-7 et suivants) ne préjuge pas des autres législations applicables notamment en matière d'urbanisme, de copropriété, des clauses des baux ou de réglementation spécifique des ERP (Etablissements Recevant du Public).

L'autorisation de changement d'usage n'est accordée que sous réserve du respect du droit des tiers.

Par ailleurs, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'il leur revient de s'assurer que les ressources et infrastructures en eau sont suffisantes par rapport au nombre de personnes pouvant être accueillies dans le meublé de tourisme ; notamment pour les immeubles dépendant d'une source et que la réglementation de l'assainissement est satisfaite (soit raccordement sur le réseau public, soit un assainissement non collectif dûment contrôlé et conforme).

De par ailleurs, il est précisé que tout meublé de tourisme doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration en Mairie, indépendamment de tout changement d'usage (article L324-1-1 et S324-1-1 du Code de tourisme).

Chaque loueur de meublé de tourisme doit également et obligatoirement s'acquitter de la taxe de séjour (renseignements disponibles auprès de l'Office de Tourisme de la Vallée de Kaysersberg).

Le logement, tout comme le meublé de tourisme, doit être décent et répondre aux exigences de l'article R 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi qu'aux différentes règles applicables en matière d'hygiène et de sécurité incendie en vigueur au jour de la délivrance de l'autorisation de changement d'usage (notamment les normes prévues dans le Règlement Sanitaire Départemental du Haut-Rhin), ainsi qu'à toute réglementation applicable.

Le présent règlement s'applique à toutes demandes déposées en Mairie depuis le 02 mars 2023.

ARTICLE 3 : CONDITIONS D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique uniquement aux locaux à usage d'habitation. Tout local construit avant le 1^{er} janvier 1970 est réputé être à usage d'habitation. Il revient au propriétaire de s'assurer par tout moyen (baux, actes de vente, permis de construire, déclaration préalable, etc.) de l'usage des locaux au 1^{er} janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination en habitation postérieurement au 1^{er} janvier 1970 (exemple : local commercial réhabilité en logement suite à des travaux).

Tout changement d'usage ne sera accordé que si le local conserve les aménagements indispensables à l'habitation (exemple : salle d'eau, toilettes, pièce de vie, chambre, cuisine, etc.).

ARTICLE 4 : LES CHANGEMENTS D'USAGE PROHIBES

Sont interdits les changements d'usage temporaires de locaux d'habitation :

- Faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé ;
- Aux propriétaires dont le logement a fait l'objet de subvention ;
- Ne disposant pas de places de stationnements privatives directement liées aux logements et donc spécifiquement dédiées à ses occupants. En fonction de la typologie des lieux, une étude au cas par cas aura lieu si le demandeur justifie de l'impossibilité de stationnement ;
- Construit depuis moins d'un an ou en construction ou à construire.

ARTICLE 5 : LES CHANGEMENTS D'USAGE DISPENSES D'AUTORISATION

Les changements d'usage exhaustifs suivants sont dispensés d'autorisation de par la Loi, ils sont autorisés d'office, sans qu'il ne soit utile d'en faire la demande :

- Les locations de courte durée (inférieure à 90 jours) à une clientèle de passage, dès lors que le logement concerné constitue la résidence principale du loueur (article L631-7 A du CCH). La durée de location ne doit pas excéder 120 jours par an ;
- Les locations de chambre(s) pour de courtes durées à une clientèle de passage ; dès lors que le logement concerné constitue la résidence principale du loueur (article L631-7-1 A du CCH) ;
- L'installation d'une activité professionnelle, y compris commerciale, 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 L631-7-3 du CCH) et ce, si aucune stipulation contractuelle prévu dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose ;
- L'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation, 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 L631-7-4 du CCH) et ce, si aucune stipulation contractuelle prévu dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose.

ARTICLE 6 : CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE VERS LES MEUBLES TOURISTIQUES

Tout changement d'usage concernant un local à usage d'habitation en meublés de tourisme est soumis à autorisation avec compensation.

Les règles de compensation varient selon que l'on se situe dans l'enveloppe urbaine (Village) ou dans l'enveloppe extra-urbaine (Ecart), telles que définies dans le plan ci-annexé (délimité en rouge). Il est précisé que lorsqu'une parcelle est incluse, ne serait-ce que pour partie dans la zone village, c'est la réglementation village qui s'applique à l'ensemble de la parcelle.

ARTICLE 6.1. : REGIME DE LA COMPENSATION

La compensation consiste en la transformation en habitation de locaux ayant un usage autre que l'habitation au 1^{er} janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1^{er} janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation.

La compensation est obligatoire dès la 1^{ère} demande de changement d'usage d'un local d'habitation vers un meublé de tourisme. Il est précisé qu'un propriétaire ou un locataire ne peut compenser le local changeant d'usage par un local située à une adresse différente dudit local (exemple : l'appartement situé au 0 Rue du 3^e Spahis Algériens devient un gîte, il devra être compensé par un logement à l'année au 0 Rue du 3^e Spahis Algériens et pas par un logement au 00 Rue du 3^e Spahis Algériens).

Les locaux proposés en compensation doivent cumulativement :

- Correspondre à la typologie de logement et être de surfaces habitables au moins équivalentes à celles faisant l'objet de la demande de changement d'usage. Le meublé de tourisme ne pourra pas excéder 20% de la surface du logement à l'année objet de la compensation (si le meublé de tourisme a une surface de 120m², le logement à l'année devra avoir une surface minimale de 100 m²/ logement à l'année de 100 m², les deux meublés de tourisme auront une surface maximum de 60 m² chacun) ;
- Les logements objet du changement d'usage et les locaux de compensation doivent être transformés de façon concomitante.

L'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme est soumise à compensation dès la première demande, que ce soit pour une personne physique ou une personne morale :

- Dans l'enveloppe urbaine (village) : 1 logement à l'année pour 1 meublé de tourisme ;
- Dans l'enveloppe extra-urbaine (écarts) : 1 logement à l'année pour 2 meublés de tourisme.

Il est précisé que sera prise en compte la situation antérieure. En effet, les gîtes et les logements à l'année déjà préexistants antérieurement à la demande seront pris en compte pour le calcul de la compensation. Par exemple, en zone « écarts » si deux gîtes sont préexistants à la demande avec une résidence à l'année, aucun changement d'usage vers un meublé de tourisme ne pourra être accordée sans la création d'une résidence à l'année. De même, en zone « village », si une résidence à l'année est existante, mais également un gîte, il conviendra de créer un nouveau logement à l'année pour avoir l'autorisation d'un second gîte.

ARTICLE 6.2. PIECES A PRODUIRE

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer un dossier de demande constitué d'un formulaire accompagné de l'ensemble des pièces justificatives, précisées ci-après :

Dans tous les cas :

- Le formulaire adéquat correctement renseigné par le propriétaire ou son mandataire ;
- Un justificatif d'identité (copie de la carte nationale d'identité, permis de conduire, passeport, etc.) ;
- Un justificatif de propriété (titre de propriété ou avis de taxe foncière) ;
- Pour les propriétaires représentées par un mandataire, l'annexe signée par les deux parties justifiant de ce mandat ;
- Si le local est situé dans une copropriété, l'attestation sur l'honneur du propriétaire que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage ;
- La partie du formulaire relative à la compensation et ses pièces justificatives ;
- Un plan indiquant les surfaces en mètre carré ;

Pour les entrepreneurs individuels en sus :

- L'extrait Kbis mentionnant une activité compatible avec la location de meublés de touristiques ;

Pour les personnes morales en sus :

- Les statuts actualisés de la société mentionnant une activité compatible avec la location de meublés de touristiques ;
- L'extrait Kbis ;

Conformément à l'article L631-18 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 au dépôt du permis de construire ou de la déclaration préalable. En effet, ces deux demandes sont régies par deux réglementations différentes et par deux services instructeurs différents.

En cas d'absence de réponse de la Commune dans un délai de deux mois à compter de la réception du dossier complet ou de la complétude de celui-ci, le demandeur pourra se prévaloir d'une autorisation tacite (article L231-1 du Code des Relations entre le Public et l'Administration).

ARTICLE 7 : REGIME DE L'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE

L'autorisation de changement d'usage délivrée avec compensation est accordée à titre réel et est attachée au local. L'autorisation de changement d'usage délivrée avec compensation est définitive.

L'autorisation mentionne le local donné en compensation et est publiée au fichier immobilier par les soins du bénéficiaire.

ARTICLE 8 : SANCTIONS

En cas d'infraction aux dispositions de l'article L631-7 du CCH, des poursuites auprès du Tribunal Judiciaire de Colmar peuvent être engagées pour mettre en œuvre les sanctions prévues aux articles L 651-2 et L 651-3 du CCH.

Toute personne qui enfreint les dispositions du présent règlement s'expose aux sanctions suivantes :

- La nullité des accords et conventions conclus en violation de l'article L631-7 du CCH ;
- L'amende civile de l'article L 651-2 du CCH (cette amende, prononcée par le Président du Tribunal Judiciaire, peut, depuis la loi n°2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXI^e siècle, atteindre 50.000 € par local transformé illégalement) ;
- La remise en état des lieux sous astreinte judiciaire ;
- Les sanctions pénales prévues à l'article L 651-3 du CCH (1 an d'emprisonnement et/ou 80.000 € d'amende) ;
- Les pétitionnaires, en signant les formulaires de demande d'autorisation de changement d'usage, s'engagent à laisser l'accès à leurs locaux aux agents habilités en charge des contrôles.

Le code de la construction et de l'habitation prévoit que « *quiconque a, pour l'une des quelconque des déclarations prévues aux titre 1er (chapitre II), II (Chapitre 1er), II et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L612-1, L 631-1 à L641-12 et L641-14 du CCH, pour 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 80 000 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 ».

ANNEXE : PLAN DE DELIMITATION ZONE VILLAGE/ECARTS :

