

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

(En application de la section 2 du chapitre 1^{er} du titre III du livre VI du Code de la Construction et de l'Habitation).

ARTICLE 1 : PRINCIPES GENERAUX

Conformément aux dispositions de la section 2 (changement d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1^{er} du titre III du livre VI du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation sur la commune de Kayserberg Vignoble est soumis à autorisation préalable délivrée par le Maire de Kayserberg Vignoble, selon les modalités définies par le présent règlement.

L'autorisation de changement d'usage obtenue sans compensation est accordée à titre personnel. Elle cesse de produire effet lorsqu'elle atteint son délai d'expiration ou lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire ou au droit de propriété de celui-ci sur le local concerné.

L'autorisation subordonnée à une compensation revêt quant à elle un caractère réel et définitif et est attachée au local et non à la personne.

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

ARTICLE 2 : CONDITIONS D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique aux locaux à usage d'habitation. Il revient au propriétaire de s'assurer par tout moyen (baux, actes de vente, permis de construire,...) 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.

Les changements d'usage pourront être accordés à condition que les locaux objets du changement d'usage conservent les aménagements 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 ou à titre réel, est accordée sous réserve du droit des tiers et, en particulier, des stipulations du bail ou du règlement de copropriété.

Le présent règlement s'applique à toutes les demandes déposées en Mairie après que la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de la Vallée de Kayserberg, relative à l'adoption du nouveau règlement concernant le changement d'usage des locaux d'habitation à Kayserberg Vignoble, ait été rendue exécutoire, soit à compter du

ARTICLE 3 : LES LOGEMENTS DISPENSES 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 locations de courte durées à une clientèle de passage, dès lors que le logement concerné constitue la résidence principale du loueur (L631-7-1 A du CCH). La durée de location ne doit pas excéder 120 jours par an. *(Toutefois, la déclaration en mairie du meublé de tourisme reste obligatoire en application des articles L.324-1-1 et D.324-1-1 du code du tourisme, ainsi que les formalités liées à la taxe de séjour).*
- 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 (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 (L631-7-3) ;
- L'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, 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 (L631-7-4) dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose.

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS DE LOCATION DE MEUBLES TOURISTIQUES

La location de meublés touristiques consiste en la mise en location de manière répétée d'un local meublé destiné pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile (Article 16 de la loi ALUR n°2014-366 du 24/03/2014). Ces locations s'entendent comme des contrats de location, conclus pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs.

Il est nécessaire de solliciter une autorisation pour chaque logement objet d'un changement d'usage. En cas de division d'un même logement, une autorisation est à solliciter pour chaque logement issu de la division.

Il est rappelé que le logement proposé à la location doit répondre aux normes de décence.

ARTICLE 4-1 : REGIME POUR LES PERSONNES PHYSIQUES (LOCATION MEUBLEES TOURISTIQUES) :

Sont concernées toutes les locations meublées touristiques de la commune de Kayserberg Vignoble, à l'exception des cas prévus par l'article 3.

La demande est à formuler par le propriétaire du logement (cf. article L631-7-1 alinéa 2 du CCH).

4-1-1/ En ce qui concerne la 1^{ère} demande de changement d'usage « à titre personnel »

Une seule autorisation temporaire sans compensation d'une durée de 3 ans renouvelable peut être accordée par propriétaire (une seule autorisation par foyer fiscal). Cette autorisation est temporaire et nominative, attachée à la personne et non au local, elle est donc incessible.

La demande d'autorisation de changement d'usage délivrée à titre personnel n'est pas associée à un changement de destination au titre de l'urbanisme.

Toute demande de reconduction doit être formulée au minimum un mois avant l'expiration de l'autorisation en cours de validité, la date de réception du dossier complet en Mairie faisant foi. L'ensemble des éléments apportés lors de la première demande devront à nouveau être fournis et réactualisés.

Si le propriétaire désire solliciter plus d'une autorisation, le régime de compensation s'applique.

4-1-2/ En ce qui concerne la demande de changement d'usage pour un 2^e logement (et plus) « à titre réel » :

La compensation est obligatoire dès le 2^{ème} logement mis à la location par le même propriétaire (foyer fiscal). L'autorisation est délivrée à titre réel et permanent, elle est attachée au local et non au propriétaire, elle est donc transmise en cas de vente.

La demande d'autorisation de changement d'usage délivrée à titre réel est obligatoirement associée à un changement de destination au titre de l'urbanisme (enregistrement foncier).

Le régime de la compensation est précisé à l'article 7 du présent règlement.

ARTICLE 4-2 : REGIME POUR LES PERSONNES MORALES (LOCATION DE MEUBLES TOURISTIQUES HORS ERP) :

Cet article s'applique aux propriétaires personnes morales souhaitant pratiquer la location meublée touristique. Les SCI sont assimilées à des personnes morales.

L'autorisation de changement d'usage est délivrée à titre réel et permanent, elle est attachée au local et non au propriétaire, elle est donc transmise en cas de vente.

La demande d'autorisation de changement d'usage délivrée à titre réel est obligatoirement associée à un changement de destination au titre de l'urbanisme (enregistrement foncier).

Le régime de la compensation est précisé à l'article 7 du présent règlement.

ARTICLE 5 : CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS POUR DES ACTIVITES PROFESSIONNELLES OU COMMERCIALES (PROFESSIONS LIBERALES ET REGLEMENTEES, ACTIVITES COMMERCIALES ET HOTELS SOUMIS A LA REGLEMENTATION DES ERP), AINSI QU'AUX MISSIONS D'INTERET GENERAL

Cet article ne concerne pas les professionnels pratiquant une activité de location de meublés touristiques (cf. article 4).

Seule l'activité professionnelle ou commerciale déclarée dans le formulaire sera autorisée. Tout changement ultérieur devra faire l'objet d'une nouvelle demande. Cette activité devra être en cohérence avec les statuts de la société et le règlement de copropriété.

L'occupant (propriétaire ou locataire) qui souhaite exercer son activité professionnelle dans un logement doit solliciter une autorisation de changement d'usage par logement transformé.

Il n'y a pas d'obligation de compensation, quelle que soit la surface du bien transformé.

La demande d'autorisation de changement d'usage sera d'office associée à un changement de destination au titre de l'urbanisme.

ARTICLE 6 : AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE MIXTE

Cet article ne concerne pas les professionnels pratiquant une activité de location de meublés touristiques (cf. article 4).

Cet article concerne l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local à usage d'habitation, dès lors que l'activité n'est considérée que par le, ou, les occupants y ayant leur résidence principale.

Si le logement est situé en étage et que l'activité conduit à recevoir de la clientèle et/ou des marchandises : il est nécessaire de demander une autorisation d'usage mixte. Celle-ci pourra être délivrée à titre personnel à condition que la surface réservée à l'habitation soit supérieure à la surface utilisée pour l'activité.

La surface objet de la demande d'autorisation de changement d'usage mixte ne peut excéder la surface consacrée au logement. Cette surface s'entend comme la somme de la surface d'activité additionnée à la moitié de la surface éventuellement partagée entre logement et activité.

Les autorisations de changement d'usage mixte ne sont pas soumises à compensation.

ARTICLE 7 : PRINCIPES DE COMPENSATION

En vue de préserver une offre de logements permanents accessibles à titre de résidence principale, l'autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation en location meublée de courtes durées peut être soumise au principe de compensation.

La compensation consiste en la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage 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. Les locaux proposés en compensation après travaux, doivent être décents et de surface au moins équivalente à ceux faisant l'objet du changement d'usage.

La règle est de proposer un logement en compensation pour un logement transformé. Toutefois, à titre dérogatoire et sans préjuger de l'avis du service instructeur, il pourra être proposé plusieurs logements dont la superficie cumulée est supérieure ou égale à celle du logement objet de la demande. Ces demandes feront l'objet d'une instruction au cas par cas.

Il appartient aux pétitionnaires sollicitant le changement d'usage d'apporter la preuve de la transformation concomitante en logement d'un local à usage autre qu'habitation.

La concomitance de la compensation est appréciée sur la base du dépôt des déclarations de changement de destination instruites au titre de l'urbanisme, puis de la remise des déclarations attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

Les dossiers seront appréciés en fonction de la qualité d'habitabilité de ces locaux. Les biens en compensation doivent répondre à l'issue de leur transformation aux normes de décence 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.

Quand une compensation est exigée, les locaux transformés en locaux d'habitation peuvent se situer sur l'ensemble de la commune de Kaysersberg Vignoble.

ARTICLE 8 : PIECES A PRODUIRE

Lorsqu'une déclaration au titre de l'urbanisme est requise (permis de construire ou déclaration préalable à un changement de destination), la demande vaut également demande d'autorisation préalable au changement d'usage d'un local d'habitation. Néanmoins, afin de compléter sa demande, le demandeur devra également compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage. En effet, il s'agit de deux autorisations distinctes, régies par des codes différents et instruites séparément.

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

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

8-1 : Concernant les locations de meublés touristiques propriétés de personnes physiques :

- Le formulaire adéquat correctement renseigné par le propriétaire ou son mandataire
- Un justificatif de propriété (titre de propriété ou taxe foncière)
- Pour les propriétaires représentés 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 propriété ne s'oppose pas au changement d'usage
- Le cas échéant, la partie du formulaire relative à la compensation et ses pièces justificatives.

8-2 : Concernant les locations de meublés touristiques propriétés de personnes morales :

- Le formulaire adéquat correctement renseigné par le propriétaire ou son mandataire
- Un justificatif de propriété (titre de propriété ou taxe foncière)
- Pour les propriétaires représentés 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 pétitionnaire que le règlement de propriété ne s'oppose pas au changement d'usage
- Les statuts actualisés de la société (Kbis ou autre) mentionnant une activité compatible avec la location de meublés touristiques
- La partie du formulaire relative à la compensation et ses pièces justificatives.

8-3 : Concernant les autorisations de changement d'usage pour un usage professionnel ou commercial et usage mixte (hors location meublée touristique) et pour les missions d'intérêt général

:

- Le formulaire adéquat correctement renseigné
- Un titre d'occupation (bail,...) ou de propriété
- Si le pétitionnaire est propriétaire du local faisant l'objet de la demande et que celui-ci est situé dans une copropriété, il devra attester sur l'honneur que le règlement de propriété ne s'oppose pas au changement d'usage
- Si le pétitionnaire est locataire du local faisant l'objet de la demande, il devra fournir l'accord du propriétaire (un formulaire type sera à compléter par le propriétaire ou son mandataire)
- Une justification de l'activité exercée est demandée.
- En cas d'usage mixte : fournir un plan indiquant les surfaces en m² consacrées d'une part au logement, d'autre part à l'activité et les surfaces partagées

- En cas d'usage mixte, l'attestation sur l'honneur d'occupation du logement à titre de résidence principale

ARTICLE 9 : SANCTIONS

En cas d'infraction aux dispositions de l'article L631-7 du CCH, des poursuites auprès du Tribunal de Grande Instance de Colmar peuvent être engagées pour mettre en œuvre les sanctions prévues aux articles L651-2 et L651-3 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 L651-2 du CCH (cette amende, prononcée par le Président du TGI, peut, depuis la loi n°2016-1547 du 18/11/2016 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 L651-3 du CCH (un 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 quelconque des déclarations prévues aux titres Ier (chapitre II), II (chapitre Ier), III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L612-1, L631-1 à L641-12 et L641-14 du CCH, 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 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.* »