



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

Préambule

Article 1

Le changement d'usage concerne l'acte de transformer un local destiné à l'habitation au profit d'un autre usage (commerces, activités, services, bureaux, équipement d'intérêt collectif ou meublés de courte durée). Constituent des locaux destinés à l'habitation, toute catégorie de logement et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardiens, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L632-1 du code de la construction et de l'habitation (C.C.H.).

Principes généraux concernant les changements d'usage

Article 2

Le présent règlement applicable pour la ville de La Baule-Escoublac, prévoit un régime d'autorisation de changement d'usage.

L'autorisation de changement d'usage obtenue sans compensation est accordée à titre personnel. Elle cesse de produire effets lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'activité professionnelle du bénéficiaire de ce local.

Ces autorisations à titre personnel peuvent être accordées à condition que les locaux objet du changement d'usage conservent les aménagements existants indispensables à l'habitation, sauf si la demande de changement d'usage fait également l'objet d'un changement de destination.

Les changements d'usage prohibés

Article 3

Compte tenu de l'offre sociale déjà déficitaire sur la commune, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation et faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé est interdit.

Les régimes des autorisations de changement d'usage et d'usage mixte à titre personnel

Article 4

La réglementation du changement d'usage, destinée à protéger le logement, ne concerne que **les locaux d'habitation transformés pour un autre usage**, notamment s'il s'agit d'une habitation qui devient une activité économique (bureaux, commerce, location touristique de meublé, etc.).

La transformation d'un local d'habitation en local professionnel nécessite une démarche administrative préalable. La notion d'usage, qui relève du code de la construction et de l'habitation, concerne le profil juridique d'un immeuble d'habitation qui fait l'objet d'une protection particulière dans certains cas. Elle ne doit pas être confondue avec la notion de destination qui relève du code de l'urbanisme (ce pour quoi un immeuble a été conçu ou transformé).

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 l'exercice d'une activité professionnelle, y compris activité 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 marchandise (L.631-7-3),
- Les changements d'usage effectués en vue de l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans la 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 (L 631-7-4),
- 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 (L 631-7-1 A).

Article 5

Lorsque le local à usage d'habitation ne constitue pas la résidence principale du loueur, la mise en location sous forme de meublé de tourisme, est soumise à autorisation préalable de changement d'usage.

Article 6

En application de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, les meublés de tourisme doivent être déclarés à la mairie du territoire sur lequel ils se situent.

Les personnes ayant déclaré leur meublé de tourisme auprès de la Mairie de La Baule-Escoublac avant la publication du présent règlement disposent d'un délai d'un an à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement pour se mettre en conformité avec celui-ci.

Au terme de ce délai, les dispositions du présent règlement leur seront applicables.

Conditions de délivrance des autorisations

Article 7

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer un formulaire de demande de changement d'usage personnel auprès de la mairie, adressée à monsieur le maire.

Si le pétitionnaire est propriétaire du local faisant l'objet de la demande et que celui-ci est situé dans une copropriété, il justifie que le règlement de copropriété ne doit s'opposer pas au changement d'usage ou à l'usage mixte ou, à défaut, produire l'accord de la copropriété.

Si le pétitionnaire est locataire du local faisant l'objet de la demande, il devra produire l'accord du propriétaire pour le changement d'usage ou pour l'usage mixte ainsi que, si le local est en copropriété, une attestation du propriétaire justifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage ou à défaut l'accord de la copropriété.

Dans la semaine suivant la réception de la demande, un accusé de réception est adressé au demandeur. Ce dernier mentionne, le cas échéant, les pièces manquantes qui doivent être transmises au service instructeur dans le mois qui suit la réception de ce courrier. A défaut, le demandeur est réputé avoir renoncé à sa demande.

Le défaut de réponse de l'administration dans un délai de deux mois, suivant la réception d'un dossier complet, vaut accord tacite conformément à la réglementation en vigueur.

Sanctions**Article 8**

En cas d'infraction aux dispositions de l'article L631-7 du code de la construction et de l'habitation (C.C.H.), des poursuites auprès du tribunal d'instance de Saint-Nazaire peuvent être engagées pour mettre en œuvre les sanctions prévues aux articles L 651-2 et L 651-3 du C.C.H.

Le fait, pour toute personne, d'enfreindre les articles L. 631-7 et suivants du C.C.H. ou de contrevenir au présent règlement est passible des condamnations prévues aux articles L. 651-2 et L. 651-3 du C.C.H. reproduits ci-dessous :

« Article L. 651 – 2 du code de la construction et de l'habitation

Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par local irrégulièrement transformé.

Cette amende est prononcée par le président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, sur requête du maire de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat et sur conclusions du procureur de la République, partie jointe avisée de la procédure. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal de grande instance compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local.

Sur requête du maire de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat, le président du tribunal ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il fixe. A l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé. Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé.

Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires.

Article L. 651 – 3 du code de la construction et de l'habitation

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 L. 612-1, L. 631-1 à L. 631-6, L. 641-12 et L. 641-14, 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. »