



Commune de KATZENTHAL 68230

Règlement relatif aux autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation à des fins de meublés de tourisme

Préambule :

Conformément aux dispositions

- de l'article L631-7 du code de la construction et de l'habitation,
- de l'article 232 du code général des impôts,
- du décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts,

le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation pour une destination de meublés de tourisme est soumis à autorisation préalable du Maire selon les modalités prévues par le présent règlement.

Le présent règlement a été approuvé par le conseil municipal le 29 janvier 2025 (délibération n°2025-01-07).

Il a été adopté par le conseil communautaire de la communauté de communes de la vallée de Kaysersberg le 27 / 02 / 2025 (délibération n°2025.00014).

Il est exécutoire depuis le 06 / 03 / 2025.

Définitions :

Il convient de distinguer changement d'usage et changement de destination.

Le changement d'usage concerne l'utilisation qui est faite du local, par exemple local destiné à l'habitat résidentiel à l'année qui devient meublé de tourisme ou gîte.

Le changement de destination concerne la nature du local, par exemple local commercial qui devient local d'habitation. Le changement de destination n'est pas régi par le présent règlement.

Le meublé de tourisme répond au « fait pour un propriétaire de louer un local meublé destiné à de l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas son domicile ».

Objectif :

Le présent règlement a pour objectif de lutter à la fois, contre la pénurie de logements et contre l'inflation des coûts de l'immobilier favorisées par l'activité de meublés de tourisme en préservant une offre de logements à titre de résidences principales d'habitation afin d'en garantir l'accès pour les habitants.

Article 1 : OBJET

Le présent règlement a vocation à réglementer le changement d'usage des locaux à destination d'habitation sur le ban de la commune de KATZENTHAL qui, désormais, sera soumis à autorisation préalable délivrée par le Maire.

Tout changement d'usage d'un local d'habitation en meublé de tourisme fera l'objet d'une compensation. Cette autorisation revêtira un caractère réel et définitif et sera attaché au local et non à la personne propriétaire du local.

Article 2 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique sur le ban de la commune de KATZENTHAL 68230, code INSEE 68161.

Le présent règlement pris en application de la réglementation du Code de la Construction et de l'Habitation ne préjuge pas des autres législations applicables notamment en matière d'urbanisme, de copropriétés, des clauses de baux ou réglementations spécifiques des Etablissements Recevant du Public.

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

Article 3 : CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS DONT LE CHANGEMENT D'USAGE PEUT ÊTRE SOLLICITE

Les logements d'habitation pour lesquels un changement d'usage est sollicité doivent avoir été régulièrement autorisés et disposer d'une existence fiscale avérée

Ils doivent être conformes au code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'aux différentes règles applicables en matière d'hygiène et de sécurité applicables au jour de la

délivrance de l'autorisation de changement d'usage, notamment les normes du règlement sanitaire départemental du Haut-Rhin, ainsi qu'à toute autre réglementation en vigueur.

Les locaux dont les changements d'usage sont autorisés pourront être aménagés dans le strict respect des règles d'urbanisme et sous condition que les modifications apportées ne les rendent pas impropres à un usage d'habitation.

Les habitations pour lesquelles un changement d'usage est autorisé ne pourront en aucun cas être divisées par la suite en plusieurs meublés de tourisme.

En cas de projet de subdivision d'une habitation en plusieurs logements, préalablement à la demande de changement d'usage, l'obtention d'une autorisation d'urbanisme sera exigée pour la création de logements supplémentaires, et chaque meublé de tourisme créé devra faire l'objet d'une demande d'autorisation de changement d'usage avec compensation.

Article 3.1 : NOMBRE MAXIMUM DE LOGEMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT D'USAGE DANS UN MÊME IMMEUBLE

Le nombre maximum de logements pouvant faire l'objet d'un changement d'usage dans un même immeuble est limité à 15% du nombre de logements de l'immeuble, arrondi à l'unité inférieure, avec un minimum de 1 logement.

En cas de copropriété, conformément à la Loi 2024-1039 du 19 novembre 2024, le syndic d'immeuble devra en être informé, et le règlement de copropriété autoriser les meublés de tourisme dans la copropriété.

Article 4 : LES CHANGEMENTS D'USAGE PROHIBES

Sont interdits les changements d'usage des locaux d'habitation :

- Faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé.
- Ayant fait l'objet d'un subventionnement.
- Ne disposant pas de places de stationnement 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 privatif.
- Construits depuis moins d'un an, ou en construction, ou à construire.

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

Les changements d'usage suivants sont dispensés d'autorisation de par la loi :

- La location totale ou partielle du logement, de courte durée, inférieure à 120 jours, à une clientèle de passage, dès lors que le logement concerné constitue la résidence principale du loueur. La durée de locations cumulées ne doit pas excéder 120 jours par année civile.
- La location occasionnelle de chambres dans la résidence du loueur.

- La location consentie à un étudiant pour une durée d'au moins neuf mois.
- L'établissement d'un bail mobilité d'une durée de un à dix mois non renouvelable.

Article 6 : DEMARCHES ADMINISTRATIVES GENERALES

Tout meublé de tourisme doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration en mairie, indépendamment de tout changement d'usage.

Chaque loueur de meublé de tourisme doit s'acquitter de la taxe de séjour auprès de l'office du tourisme de la Vallée de Kaysersberg.

Tout changement d'usage d'un local d'habitation, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 5, doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie.

Article 7 : CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE VERS LES MEUBLES DE TOURISME

Tout changement d'usage concernant un local d'habitation en meublé de tourisme est soumis à autorisation avec compensation. La compensation est obligatoire dès la première demande de changement d'usage vers un meublé de tourisme.

Article 7.1 : REGIME DE LA COMPENSATION

La compensation est destinée à être un local d'habitation à usage de domicile permanent.

La compensation doit se situer sur le ban de la commune de KATZENTHAL.

La compensation peut consister :

- en la transformation en habitation d'un local ayant une destination autre que l'habitation,
- en la réhabilitation complète d'un local d'habitation existant jugé inhabitable et inoccupé depuis plus de 15 ans,
- en la construction d'un nouveau logement d'habitation.

La compensation ne peut en aucun cas consister en l'achat d'un logement d'habitation existant.

La compensation ne peut être un logement servant déjà de compensation.

Le logement créé en compensation sera strictement affecté au seul usage d'habitation, et ne pourra pas bénéficier d'un changement d'usage vers un meublé de tourisme.

Les logements objets du changement d'usage et les locaux de compensation doivent être créés de façon concomitante.

Tous les trois ans, le bénéficiaire du meublé de tourisme apportera la preuve du fait que le logement créé en compensation a bien été affecté à de l'habitation résidentielle sur la période considérée.

Article 7.2 : CARACTERISTIQUES DE LA COMPENSATION

Les locaux proposés en compensation doivent cumulativement :

- Correspondre à la typologie du logement faisant l'objet de la demande de changement d'usage, notamment en ce qui concerne les éléments de confort, l'accès et les commodités, le stationnement.
- Être de qualité et de surface habitable au moins équivalentes à celles du logement faisant l'objet de la demande de changement d'usage.

Article 7.3 : PIECES A PRODUIRE

Le pétitionnaire doit déposer un dossier de demande de changement d'usage constitué des pièces suivantes :

- Formulaire délivré par la mairie, rempli par le propriétaire ou son mandataire.
- Justificatif d'identité.
- Justificatif de propriété
- 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, une 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.
- Les plans du local faisant l'objet d'une demande de changement d'usage, et du local de compensation, indiquant les surfaces en mètres carrés.
- la référence de la demande d'autorisation d'urbanisme afférente à la création (par construction neuve ou changement de destination) ou à la réhabilitation complète et conforme au code de la construction et d'habitation d'un logement inoccupé depuis plus de 15 ans permettant sa remise sur le marché de la location (Les deux demandes devront être déposées concomitamment).
- des éléments démontrant l'acquisition ou les droits effectifs du demandeur sur le bien créé ou réhabilité.

Pour les entrepreneurs individuels, en sus :

- Un extrait Kbis mentionnant une activité compatible avec la location de meublés de tourisme.

Pour les personnes morales, en sus :

- Les statuts actualisés de la société mentionnant une activité compatible avec la location de meublés de tourisme.
- 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 ou de la déclaration préalable de travaux, la demande de permis ou la déclaration préalable valent demande de changement d'usage. Pour autant le pétitionnaire devra compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage, ces demandes étant régies par des réglementations différentes et instruites par des services différents.

Article 7.4 : MODALITES ET ENTREE EN VIGUEUR DE L'AUTORISATION

L'arrêté d'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation soumis à compensation ne peut intervenir qu'après la délivrance de l'autorisation d'urbanisme relative à la création du logement de compensation.

L'autorisation de changement d'usage ne sera effective qu'à la date de réception en mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux du logement créé en compensation.

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

Article 8 : DUREE ET DROITS ATTACHES AUX AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE

L'autorisation de changement d'usage donnant lieu à compensation est obtenue :

- A titre réel et sans limitation de durée, et est attachée au local.
- L'autorisation mentionne le local donné en compensation et est publiée au livre foncier par les soins du bénéficiaire, afin que celui-ci voit son usage d'habitation garanti.
- Elle est cessible avec la réserve que le respect des contraintes associées à la compensation soit garanti.

Article 9 : INFRACTIONS

Les personnes enfreignant les dispositions de l'article L 631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation s'exposent, conformément aux articles L 651-2 et L 651-3 du même code, aux sanctions suivantes :

- Une amende civile pouvant atteindre 100 000 € par local illégalement transformé.
- La possibilité pour la commune de demander la remise en état des lieux sous astreinte judiciaire.
- Les sanctions pénales prévues à l'article L 651-3 du Code de la Construction et de l'Habitation (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 demandeur prend à sa charge l'entière responsabilité de sa déclaration, la Commune de KATZENTHAL ne peut être tenue responsable de celle-ci et n'est pas tenue d'en vérifier la véracité pour la délivrance de l'autorisation.

En cas de non-respect des obligations du règlement ou en cas de fraude manifeste, l'autorisation peut être retirée, après procédure contradictoire pendant laquelle le bénéficiaire disposera d'un délai de 15 jours pour apporter des explications à compter de la notification par la Commune de son intention de retirer l'autorisation.