

COMMUNE DE WETTOLSHEIM

Nombre des Conseillers élus : 19

Département du Haut-Rhin
Arrondissement de Colmar

Conseillers en fonction : 19

**Extrait du procès-verbal des
délibérations du Conseil Municipal
Séance du 5 avril 2024.**

Conseillers présents : 15

Sous la présidence de Monsieur Lucien MULLER.

13. Instauration de la procédure de changement d'usage temporaire pour les locaux d'habitation.

(**Rapporteuse** : Mme Mireille KUENTZMANN, Adjointe au maire)

Vu la délibération en date du 10 novembre 2013 point n°04.

Vu l'arrêté préfectoral n°2024-009-BSTH du 28 février 2024.

Vu l'étude de l'ADIL logement en date du 28 mars 2024,

Mme Mireille KUENTZMANN, Adjointe au maire rend compte du règlement relatif aux autorisations de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation sur le ban de la Commune de Wettolsheim.

Le présent règlement est pris en application des articles L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation et fixe les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation

Article 1 :

En application de l'article L.631-7 du code la construction et de l'habitation, le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le maire de Wettolsheim, selon les modalités du présent règlement.

Article 2 : Principes généraux concernant les changements d'usage

L'autorisation de changement d'usage est obtenue à titre personnel. Elle cesse de produire ses effets lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice du bénéficiaire, ou à l'expiration de l'autorisation accordée.

Le logement doit être décent et répondre aux exigences de l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Si le pétitionnaire est propriétaire du local faisant l'objet de la demande et celui-ci est situé dans une copropriété, il devra s'assurer et attester que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage et produire l'accord de la copropriété.

Si le logement dispose d'une ou plusieurs places de stationnement en propre, elle doit être affectée de façon pérenne au dit logement nonobstant le changement d'usage.

Article 3 : Changement d'usage prohibés

Est interdit le changement d'usage temporaire des 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 au logement et donc spécifiquement dédiées à ses occupants ;
- Construit depuis moins d'un an ou en construction ou à construire ;

Article 4 : Changement d'usage dispense d'autorisation

La location pour courtes durées (120 jours maximum par an) à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile d'un local à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur, conformément à l'article L.631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation, est dispensée d'autorisation.

Tout comme l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation si aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ledit local et ne conduit à y recevoir ni clientèle, ni marchandises conformément à l'article L.631-7-3 du Code de la Construction et l'Habitation.

De même, l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local situé au rez-de-chaussée si aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou règlement de copropriété ne s'y oppose, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans le ledit local et que l'activité n'engendre ni nuisance ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti conformément à l'article L.631-7-4 du Code de la Construction et l'Habitation.

Article 5 : Durée de l'autorisation de changement d'usage temporaire

L'autorisation de changement d'usage temporaire est délivrée pour une durée de trois ans, expressément renouvelable.

Article 6 : 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 ou au 1^{er} janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation.

Les locaux proposés en compensation doivent cumulativement correspondre à la typologie de logement et être surface habitable au moins équivalente à celle faisant l'objet de la demande de changement d'usage ; Les logements objet du changement d'usage et les locaux de compensation doivent être transformés de façon concomitante.

A l'issue de leur transformation, les locaux offerts en compensation doivent répondre 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. Ils doivent notamment répondre aux normes prévues dans le règlement sanitaire départemental du Haut-Rhin.

L'autorisation de changement d'usage délivrée avec compensation est accordée à titre réel, et est attachée au local. L'autorisation mentionne le local donné en compensation et est publiée au fichier immobilier par les soins du bénéficiaire.

L'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme peut être accordée sans compensation, pour un demandeur de personne physique domicilié à Wettolsheim, dans la limite d'un logement. L'autorisation est alors délivrée à titre personnel, pour une durée de trois ans renouvelable une fois.

L'autorisation de changement d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme pour être accordée avec compensation lorsqu'elle est demandée :

- Par une personne physique, à compter de la première demande d'autorisation et doit correspondre à 1 logement à l'année pour un logement saisonnier en cas de rénovation, et de 2 logements permanents pour un logement saisonnier en cas de construction nouvelle pour une durée de 3 ans renouvelable.
- Par une personne morale, dès la première demande d'autorisation et doit correspondre à 1 logement à l'année pour un logement saisonnier en cas de rénovation, et de 2 logements permanents pour un logement saisonnier en cas de construction nouvelle d'une durée de 3 ans renouvelable.

Lorsque la demande d'autorisation est subordonnée à une mesure de compensation, chaque local d'habitation transformé en meublé de tourisme doit être compensé par la création d'un local d'habitation.

Article 7 : Conditions de délivrance des autorisations

Dans le cadre d'une demande d'autorisation de changement d'usage, le pétitionnaire devra déposer un formulaire de demande de changement d'usage ainsi que l'ensemble des pièces justificatives demandées dans ce formulaire.

Conformément à l'article L.631-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque le

Bureau des permis de construire
068-216803650-20240408-1309042024-DE
Date de télétransmission : 08/04/2024
Date de réception préfecture : 08/04/2024

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 dans ce formulaire.

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, ces deux demandes étant régies par deux codes différents.

Le nombre maximal d'autorisations accordées est de 3 adresses différentes à Wettolsheim par personne physique et/ou par personne morale.

En cas de demande de renouvellement de l'autorisation tous les 3 ans, l'ensemble des éléments apportés lors de la première demande seront à nouveau réclamés et devront être fournis.

En cas de non-réponse de l'administration dans un délai de deux mois à compter de la complétude du dossier, le demandeur pourra se prévaloir d'une autorisation tacite. (article L.231-1 du code des relations entre le public et l'administration).

Article 8 : les sanctions

Le fait, pour toute personne, d'enfreindre les articles L.631-7 et suivants du CCH, ou de contrevenir au présent règlement est passible des condamnations prévues aux articles L.651-2 et L.651-3 du CCH 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 judiciaire, 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 judiciaire 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 par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé. Le produit 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 quelque déclaration prévue aux titres I^{er} (chapitre ii), Ji (chapitre I^{er}), III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L.612-1, L.631-1, L.631-6, L.641-12, 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 tente de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 80 000 € 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.

Article 9 : Modalités d'exécution du présent règlement

Le présent règlement est exécutoire dès que la délibération du 5 avril 2024 aura acquis un caractère exécutoire.

Monsieur le Maire de Wettolsheim est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié sur le site internet : www.wettolsheim.fr

- Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés,
- approuve le présent règlement ci-dessus que fixe les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation.
 - autorise M le Maire ou son représentant à signer le règlement.

Pour extrait conforme
Wettolsheim, le 8 avril 2024.

Le Maire

Lucien MULLER



Délibération certifiée
exécutoire à la date du

08 AVR. 2024

Le Maire



Accusé de réception en préfecture
068-216803650-20240408-1305042024-DE
Date de télétransmission : 08/04/2024
Date de réception préfecture : 08/04/2024