

Règlement municipal relatif aux changements d'usage des locaux d'habitation

I. Principes généraux applicables aux changements d'usage

Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1 ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre Ier ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

Le présent règlement ne s'applique pas aux chambres d'hôtes et aux chambres chez l'habitant.

Article 1^{er} :

Conformément aux articles L 631-7 à L631-10 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), **le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable** sur l'ensemble du territoire de la commune de Choisy-le-Roi.

Cette autorisation préalable est délivrée par le Maire de Choisy-le-Roi selon les modalités définies par le présent règlement.

Article 2 :

Les autorisations de changement d'usage sont accordées en tenant compte des objectifs de mixité sociale, d'équilibre entre habitat et emploi et pour ne pas aggraver la pénurie de logements.

Les règles s'appliquent de manière identique sur l'ensemble du territoire communal.

Article 3 :

L'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation est obtenue à titre personnel et cesse donc de produire ses effets dès qu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelle que raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire, à l'activité de location saisonnière ou, à l'expiration du délai accordé.

Ces autorisations ne peuvent être accordées qu'à condition que les locaux objets du changement d'usage conservent les aménagements existants indispensables à l'habitation, sauf à effectuer de manière concomitante un changement de destination. A titre d'exemple, les locaux doivent conserver les pièces d'eau (salle de bains et cuisine) afin de permettre une réversibilité des locaux.

Les locaux doivent par ailleurs répondre aux caractéristiques d'un logement décent telles que définies par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 modifié.

Article 4 :

Les autorisations de changement d'usage sont accordées sous réserve du droit des tiers et notamment des stipulations du bail (pour les locataires) et/ou du règlement de copropriété. Les activités autorisées par le changement d'usage d'un local d'habitation ne doivent engendrer ni nuisance, ni danger pour le voisinage, ni conduire à aucun désordre pour le bâti.

Article 5 :

Le changement d'usage des locaux d'habitation est interdit dans les cas suivants :

- Logements faisant l'objet d'un conventionnement public (logement social) ou privé.
- Logements de fonction.
- Logements de gardien
- Logements-foyer

Article 6 :

Afin de préserver l'équilibre au sein d'un même immeuble, les demandes (quelle que soit leur nature) ne pourront pas être accordées sur plus de 50 % de la surface d'habitation totale de l'immeuble concerné. La surface retenue est celle définie à l'article R. 111-2 du CCH.

Il pourra toutefois être dérogé à cette règle :

- Dans le cas de l'implantation d'une même activité professionnelle autre que celle de meublés de tourisme sur la totalité des locaux d'habitation de l'immeuble.
- Dans le cas d'intégration d'une activité d'intérêt public ou collectif.

II. Le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme

Il s'agit de la mise en location d'un local meublé destiné de manière répétée pour de courte durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile (Article 16 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR).

Article 7 :

Les locaux occupés à titre de résidence principale et utilisés comme meublés de tourisme moins de 120 jours par an sont exonérés d'une autorisation de changement d'usage.

En revanche, les dépendances de la résidence principale constituant un logement distinct et décent sont considérées comme des résidences secondaires et doivent donc faire l'objet d'une autorisation de changement d'usage.

Article 8 :

Le changement d'usage pour la création de meublés de tourisme peut être accordé au profit d'un demandeur « personne physique » ou « personne morale » dans les conditions suivantes :

- Autorisation pour une durée de 5 ans renouvelable 2 fois par décision expresse soit un maximum de 15 ans.
- Les autorisations déjà délivrées, par arrêté municipal (avant l'entrée en vigueur du présent règlement) courent jusqu'à leur expiration (soit 5 ans à partir de la notification de l'arrêté). Les propriétaires qui le souhaitent pourront alors déposer une demande de renouvellement pour une nouvelle période de 5 ans.
- Autorisation pour 2 logements maximum appartenant au même propriétaire.
- L'immeuble dans lequel se situe le logement objet du changement d'usage doit avoir été livré depuis plus de 5 ans

III. Les usages mixtes de locaux d'habitation

Article 9 :

Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, l'autorisation de changement d'usage pour un usage mixte d'un local d'habitation est accordée de plein droit pour :

- L'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local à usage 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 L. 631-7-3 du CCH).
- L'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation situé au rez-de-chaussée, dès lors que l'activité considérée n'est 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 L. 631-7-4 du CCH).

Article 10 :

Pour les activités professionnelles conduisant à recevoir de la clientèle et/ou des marchandises, l'autorisation de changement d'usage peut être accordée pour une partie d'un local d'habitation utilisée par le demandeur comme sa résidence principale à condition que la surface réservée à l'autre usage que l'habitation soit inférieure à 50 % de la surface totale du local et que l'activité n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et ne conduise à aucun désordre pour le bâti. La surface retenue est celle définie à l'article R. 111-2 du CCH. Une demande d'autorisation de travaux au titre des Etablissements recevant du Public devra être déposée.

IV. Les autres changements d'usage de locaux d'habitation

Article 11 :

L'autorisation de changement d'usage peut être accordée lorsqu'elle est demandée :

- Par une personne physique en vue d'y exercer une profession libérale réglementée.
- Par une personne physique ou morale en vue d'y exercer une mission d'intérêt général.
- Pour réaliser un équipement public ou collectif.
- Par une personne physique ou morale, en rez-de-chaussée accessible aux personnes à mobilité réduite, en vue d'y exercer une activité professionnelle ou commerciale ou d'y accueillir une association ou une fondation, sous condition de maintenir un accès indépendant pour la desserte des étages.
- Par une personne physique ou morale, en vue de la création de locaux à usage de bureaux, sous réserve que ces bureaux ne représentent pas plus de 20 % de la surface totale de l'immeuble.

Article 12 :

L'autorisation de changement d'usage peut être demandée pour un autre usage que l'habitation à condition que l'activité n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et ne conduise à aucun désordre pour le bâti.

V. Les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage**Article 13 :**

Lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire (PC) ou de déclaration préalable (DP) vaut demande de changement d'usage (article L. 631-8 du CCH). Le demandeur devra néanmoins compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage parallèlement à la demande de PC ou d'une DP. En effet, il s'agit de deux autorisations distinctes, régies par des législations indépendantes les unes des autres.

Dans cette hypothèse, les travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention préalable de l'autorisation de changement d'usage (article L. 631-8 du CCH)

Article 14 :

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le demandeur doit déposer un formulaire de demande accompagné des pièces justificatives par voie numérique ou postale à la Mairie de Choisy-le-Roi-Urbanisme.

Deux formulaires sont disponibles, l'un pour le changement d'usage en meublés de tourisme et l'autre pour les usages mixtes de locaux d'habitation et pour les autres changements d'usage de locaux d'habitation.

VI. Sanctions**Article 15 :**

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.

Service :