



Règlement applicable au changement d'usage sur la commune de Lourmarin à compter du 1er janvier 2024

Principes généraux

Article 1 : objet

En application des articles L.631-7 et 631.9 du Code de la construction et de l'habitation et du décret 2023-822 du 25 août 2023 fixant la liste des communes situées en zone dite tendue, l'autorisation préalable de changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est délivrée par le maire de Lourmarin, selon les modalités définies par le présent règlement et délibérées par le Conseil municipal, par délibération n°D2023053 en date du 23 octobre 2023.

Article 2 : champ d'application

Les dispositions du présent règlement s'appliquent au changement d'usage de locaux à destination d'habitation en meublé de tourisme. Le changement d'usage d'un logement en commerce, bureau ou activité artisanale n'est soumis à aucune autorisation au titre du présent règlement ; par contre, il constitue un changement de destination soumis à une autorisation d'urbanisme.

Le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme concerne les locaux meublés de tourisme qui, selon l'article L.324-1-1 du Code du tourisme, sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.

La location saisonnière ou touristique se distingue du bail d'habitation selon 2 critères :

- Le locataire n'y élit pas domicile, il y réside principalement pour les vacances ou à l'occasion de déplacements professionnels
- La location saisonnière doit être conclue pour une durée maxima de 90 jours à la même personne.

Il est précisé que la procédure de changement d'usage ne s'applique pas à la location occasionnelle de la résidence principale comme le prévoit l'article L.631-7-1 A du Code de

la construction et l'habitation.

Ainsi, l'autorisation préalable de changement d'usage est obligatoire :

- Dès la première nuitée pour les résidences secondaires ;
- à partir du 121ème jour de location pour tout ou partie des résidences principales (habitation principale ou dépendances).

Nota : La résidence principale est entendue comme logement occupé au moins huit mois par an par son propriétaire ou son locataire, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Article 3 - Régime juridique applicable

L'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH, définit le meublé touristique comme « *la mise en location d'un local meublé de manière répétée pour de courtes durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile* ».

L'article L631-7-1 A du CCH, permet d'instituer un régime particulier d'autorisation temporaire de changement d'usage pour les locations meublées de courtes durées.

Le régime adopté dans le présent règlement se fonde donc à la fois sur l'article L.631-7-1 A du CCH pour les autorisations temporaires dites personnelles.

Article 4 - Champ d'application du présent règlement

4-1 - Périmètre

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la Commune de LOURMARIN.

4-2 – Qualité du demandeur

L'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme sera accordée au demandeur personne physique. Lorsque le propriétaire est une personne morale, le demandeur sera le représentant légal de ladite société.

Article 5 – Conditions d'octroi de l'autorisation de changement d'usage

- L'autorisation de changement d'usage est accordée en tenant compte des objectifs de mixité sociale, d'équilibre entre l'habitat et l'emploi et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements ou le niveau élevé du prix des loyers.
- Les autorisations de changement d'usage sont accordées sous réserve du droit des tiers, et notamment des stipulations du bail 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 et ne conduire à aucun désordre pour le bâti.

- Lorsque le logement loué est situé dans une copropriété, le pétitionnaire doit déclarer que le changement d'usage est admis par le règlement en vigueur (règlement de copropriété, procès-verbal d'assemblée générale, etc.). Concernant la sous-location à vocation touristique, le loueur doit déclarer avoir l'accord écrit du propriétaire du logement.
- La sous-location à titre saisonnier est interdite dans les locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.831.1 du CCH, relatif notamment aux locataires bénéficiant d'allocations logement. Sont également concernées par cette interdiction les Habitations à Loyer Modéré.
- L'autorisation de changement d'usage ne pourra être accordée pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 (aide personnalisée au logement accordée au titre de la résidence principale) et R.321-23 du Code de la construction et de l'habitation (convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat applicable au secteur locatif intermédiaire ne bénéficiant pas de subvention pour travaux) ;
- Dans un logement existant, en cas de travaux conduisant à la création de plusieurs appartements ou studios meublés autonomes permettant l'usage exclusif d'un locataire, une autorisation de changement d'usage est à solliciter pour chaque local ainsi créé.
- En application de l'article L.631-8 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, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage.
- L'autorisation est accordée par arrêté du Maire sous réserve de l'instruction du dossier complet remis par le demandeur.
- En raison de l'augmentation exponentielle du nombre de meublés de tourisme sur le territoire communal, **le nombre d'autorisation de changement d'usage temporaire pouvant être accordé est limité à 1 (un) logement par demandeur.**
- La durée des contrats de location sera de deux (2) nuitées minima.
- Le logement proposé à la location doit répondre aux normes de décence. (décret 2002-120 du 30 janvier 2002)

- A ce titre, lorsque le logement objet de la demande de changement d'usage, fait l'objet d'un assainissement non collectif, il doit respecter le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la commune ;
Ainsi, l'autorisation préalable de changement d'usage ne pourra être accordée que si le dispositif est conforme.
- Le nombre d'autorisations délivrées sera limité à 140 sur l'ensemble du territoire communal notamment pour éviter une sur-concentration des meublés de tourisme sur le territoire communal, qui aurait aussi pour conséquence d'obérer nos ressources naturelles, et principalement notre ressource en eau,
- Lorsque le seuil ci-dessus est atteint, plus aucune autorisation ne peut être accordée tant que les autorisations en cours ne seront pas échues ou que les propriétaires déjà autorisés n'auront pas fait connaître qu'ils cessent leur activité. **Un meublé sans activité pendant un an sera considéré comme ayant cessé son activité. Un courrier sera adressé au demandeur avant la radiation.**

Article 6 - Durée de l'autorisation temporaire de changement d'usage

L'autorisation temporaire de changement d'usage est délivrée pour une durée de 3 ans.
Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande avec un dossier complet **2 mois avant l'expiration des 3 ans.**

Elle cessera de manière anticipée lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.

Article 7 – Nature du titre délivré

L'autorisation de changement d'usage temporaire est délivrée à titre personnel et est incessible et temporaire. Elle cesse de produire ses effets lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à la demande du bénéficiaire.

Formalités administratives

Article 8 – Déclaration des changements d'usage -Télédéclaration

Le pétitionnaire devra déposer ou envoyer un formulaire de demande de changement d'usage ainsi que l'ensemble des pièces justificatives demandées dans les formulaires en annexe à la mairie de Lourmarin.

Un accusé de réception de la demande est délivré par le service compétent dans les 8 jours.

Lorsque la demande adressée au service compétent est incomplète, celui-ci indique

dans un délai d'un mois au demandeur les pièces et informations manquantes et lui fixe un délai pour la réception de celles-ci.

A défaut de production de l'ensemble des pièces manquantes dans le délai de 3 mois, la demande fera l'objet d'une décision tacite de rejet.

Le délai d'instruction ne commence à courir qu'à compter de la réception des pièces manquantes par le service compétent.

En cas de silence gardé par le service mentionné à l'article 13 à l'issue d'un mois à compter de la réception de la demande complète, le demandeur pourra se prévaloir d'une autorisation tacite.

Les formulaires (personne physique ou personne morale) de demande de changement d'usage, accompagné de leur notice explicative, seront accessibles sur le site de la mairie.

Télédéclaration

Dans le cadre de la procédure de déclaration de meublés de tourisme avec numéro d'enregistrement, la commune de Lourmarin mettra en place, dès que possible, un système de télédéclaration des meublés de tourisme qui se substituera aux dossiers papier.

Article 9 – Permis de construire et changement d'usage

En application de l'article L. 631-8 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, la demande de permis de construire (PC) ou la déclaration préalable (DP) vaut demande de changement d'usage. Le demandeur devra, néanmoins, compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage parallèlement à une demande de PC ou d'une DP.

Sanctions

Article 10 – Sanctions encourues en cas de transformation d'un logement, en meublé de tourisme, sans autorisation préalable de changement d'usage.

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 selon la procédure accélérée au fond, sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat. 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 assignation 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. 6316, 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. ».*

Modalités d'exécution du présent règlement

Article 11 – Entrée en vigueur du présent règlement et mesures transitoires

Le présent règlement est exécutoire à **compter du 01 janvier 2024**.

À compter de cette date, toute location meublée de courte durée qui n'est ni exemptée

d'autorisation, ni autorisée, sera interdite en vertu du présent règlement.

Mesures transitoires :

La commune prendra en référence le fichier des déclarations de meublés arrêté à la date de l'entrée en vigueur du présent règlement afin de vérifier l'antériorité du changement d'usage.

Les personnes ayant déclaré leurs meublés de tourisme auprès de la mairie de Lourmarin avant l'approbation du présent règlement disposent d'un délai de six mois à compter de son entrée en vigueur pour se mettre en conformité avec celui-ci.

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

Toutefois, la règle relative au nombre de déclaration temporaire pouvant être effectuée par le déclarant ne s'appliquera pas de façon rétroactive.

Dans ce cadre, la commune vérifiera l'antériorité de l'existence de ces meublés à partir du fichier des déclarations de meublés arrêté à la date d'opposabilité du présent règlement.

En revanche, si des demandeurs ont atteint le seuil ou dépassent déjà le nombre d'autorisation temporaire autorisé, ils ne pourront plus obtenir d'autorisation pour modifier l'usage d'un local d'habitation en local meublés de tourisme.

Dans la même perspective, les demandeurs effectuant un renouvellement de leur autorisation temporaire ne se verront pas appliquer la règle relative au nombre de déclaration temporaire si le changement d'usage de leur local d'habitation en meublés de tourisme était antérieur à la date d'opposabilité du règlement.

Le Maire est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au registre des délibérations de la Commune de Lourmarin et accessible sur le site internet de la commune.