Règlement relatif aux autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation applicable sur le territoire du Chesnay-Rocquencourt

Article 1er : La notion de changement d'usage des locaux

Le changement d'usage concerne l'acte de transformer un local destiné à l'habitation au profit d'un autre usage (bureaux, meublés de tourisme de courte durée,…)

Les demandes de changement d'usage sont instruites en application de l'article 2 et suivants du présent règlement et accordées en prenant en compte l'objectif de ne pas aggraver l'insuffisance de logements locatifs.

L'autorisation de changement d'usage obtenue sans compensation est accordée à titre personnel.

L'autorisation délivrée avec compensation revêt un caractère réel et définitif. Elle est attachée au local et non à la personne.

L'autorisation de changement d'usage est délivrée par le Maire.

Article 2 : Les changements d'usage prohibés

- Le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation et faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé est interdit.

- Les locaux commerciaux sont exclus de la procédure du changement d'usage

Article 3 : Le régime des changements d'usage avec compensation

La commune du Chesnay-Rocquencourt étant située dans une zone tendue en matière de logement locatif, des mesures spécifiques sont instaurées pour protéger l'offre de logements permanents.

Les locaux proposés en compensation doivent cumulativement :

- être situés exclusivement dans le périmètre de la commune du Chesnay-Rocquencourt.
- correspondre à la création d'unités de logement, et être de qualité et de surfaces équivalentes à celles faisant l'objet du changement d'usage.
- répondre aux normes définies par le décret du 30 janvier 2022 relatif aux caractéristiques du logement décent, et ne doivent pas constituer l'extension d'un logement existant.

Les surfaces sont calculées conformément à l'article R. 156-1 du Code de la construction et de l'habitation.
La compensation consiste en la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation au 1er janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1er janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisé à titre de compensation.

Article 4 : Le régime des changements d'usage sans compensation

L'autorisation visant au changement d'usage de locaux d'habitation peut être accordée à titre personnel sans compensation lorsqu'elle est demandée :

- Par une personne physique ou morale en vue d'y exercer une profession libérale réglementée entrant dans le champ d'application de la loi du 29 novembre 1966 sur les sociétés civiles professionnelles ou de la loi du 31 décembre sur les sociétés d'exercice libéral,

- Par une personne physique ou morale en vue d'exercer dans le local une mission d'intérêt général dès lors qu'il s'agit d'une association reconnue d'intérêt public et agréée de sécurité civile.

Les autorisations délivrées à titre personnel, cessent de produire leur effet lorsqu'il est mis fin à titre définitif pour quelque raison que soit à l'activité du bénéficiaire de l'autorisation.

Le local objet du changement d'usage conservera les aménagements existants indispensables à l'habitation. En cas de dépôt d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire pour changement de destination, le pétitionnaire renonce au bénéfice du changement d'usage personnel et temporel.

Une nouvelle demande devra être sollicitée dès changement de bénéficiaire.

Article 5 : Les changements d'usage dispensés d'autorisation

Pour 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. La durée cumulée ne peut excéder 120 jours par an. Si le logement est loué plus de 120 jours par an, il sera demandé une demande de changement d'usage avec compensation.

Article 6 : Dépôt de la demande

- Le changement d'usage dispensé d'autorisation doit faire l'objet d'une déclaration préalable soumise à enregistrement (cerfa 14004).
- La demande de changement d'usage sans compensation doit être déposée en mairie ou envoyée en recommandé avec accusé réception à partir du formulaire ci-annexé et des pièces justificatives requises (formulaire n°1).
- Dans le cas d'un changement d'usage donnant lieu à compensation, la demande de changement d'usage devra être accompagnée du formulaire ci-annexé et des pièces justificatives requises (formulaire n°2) déposée en mairie ou envoyée en recommandé avec accusé réception.

Article 7 : Délai d'instruction

A compter de la réception du formulaire, les services de la mairie du Chesnay-Rocquencourt disposent de 2 mois pour délivrer ou notifier le refus d'autorisation. En l'absence de réponse passé ce délai, la réponse est réputée défavorable.

Article 8 : Responsabilités du signataire

Le demandeur prend à sa charge l'entière responsabilité de sa déclaration.

Lorsque le local est situé en copropriété, le demandeur attestera sur l'honneur que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage.

Le pétitionnaire s'engage également à ce que l'activité faisant l'objet de la demande de changement d'usage n'engendre pas de nuisances de voisinage et/ou répétitives, et respecte les conditions d'usage des parties communes.

Article 9 : Sanctions encourues

En cas de manquement à ces obligations, des sanctions sont applicables :

- au titre du Code de la construction et de l'habitation (C.C.H.) – Article L.631-7

Des poursuites auprès du Tribunal de Grande Instance de Versailles peuvent être engagées pour mettre en œuvre les sanctions prévues aux articles L.651-2 et L.651-3 du C.C.H.

Article 10 : Date de prise d'effet

Le règlement prendra effet à compter de l'entrée en vigueur de la présente délibération.

Les nouvelles demandes d'autorisations de changement d'usage seront instruites selon les dispositions du présent règlement.