



Règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations en application de la section 2 du chapitre 1er du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation

Principes généraux concernant les changements d'usage

Article 1er : Conformément à la délibération n° 19-101 en date du 28/11/2019, le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le Maire de Montigny-lès-Cormeilles.

Les demandes de changement d'usage sont instruites en application des articles 2 et suivants du présent règlement et accordées en prenant en compte la décence des logements et la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements sur le territoire ignymontain, précisés par le Programme Local de l'Habitat Intercommunal et le Plan Local d'Urbanisme de Montigny en vigueur.

Les autorisations de changement d'usage obtenues sans compensation revêtent un caractère personnel. Elles cessent ainsi de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif et pour quelque raison que ce soit, à l'activité professionnelle du bénéficiaire dans ce local. Les autorisations délivrées avec compensation revêtent un caractère réel et sont attachées au local et non à la personne.

Le régime des autorisations de changement d'usage avec compensation

Article 2 : La compensation consiste en la transformation 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 utilisés à titre de compensation.

Les locaux proposés en compensation doivent correspondre à la création d'unités de logement, et être de qualité et de surface équivalentes à celles faisant l'objet du changement d'usage, les dossiers étant examinés en fonction de la qualité d'habitabilité des locaux. Les locaux apportés en compensation doivent répondre aux normes définies par le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, et ne doivent pas constituer une extension d'un logement existant. Les locaux proposés doivent être situés sur la commune de Montigny-lès-Cormeilles.

Les surfaces sont calculées conformément à l'article R 111-2 du Code de la construction et de l'habitation.

La compensation est obligatoire dès le premier logement dédié à la location touristique.

Le régime des autorisations de changement d'usage et d'usages mixtes à titre personnel

Article 3 : L'autorisation visant au changement d'usage de locaux d'habitation peut être accordée à titre personnel sans compensation lorsqu'elle est demandée :

1°) par une personne physique 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 1990 sur les Sociétés d'exercice libéral. Toutefois, dans le cas où le(s) professionnel(s) « exerçant une profession libérale réglementée » dans le local cesse(nt) son(leur) activité, le local revient à son usage d'habitation.

2°) par une personne physique ou morale en vue d'exercer dans le local une mission d'intérêt général

3°) par une personne physique ou morale en rez-de-chaussée :

- en vue d'y exercer une profession libérale,
- en vue d'y exercer une activité artisanale sur rue ou sur cour
- en vue d'y exercer une activité commerciale,
- ou en vue d'y accueillir une association ou une fondation.

Les autorisations visées à l'article 4 délivrées à titre personnel cessent de produire effet lorsque le bénéficiaire met fin, à titre définitif et pour quelque raison que ce soit, à son activité professionnelle dans ce local.

Conditions et modalités de délivrance des autorisations

Article 4 : Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire peut déposer une demande par courrier adressé à la mairie de Montigny-lès-Cormeilles :

- soit une demande de changement d'usage à caractère réel, avec compensation
- soit une demande de changement d'usage personnel, sans compensation
- soit une demande d'usage mixte, sans compensation

Si le pétitionnaire est propriétaire du local faisant l'objet de la demande et que celui-ci est situé dans une copropriété, il devra justifier que le règlement de copropriété ne s'oppose pas à l'usage mixte ou à défaut produire l'accord de la copropriété.

Si le pétitionnaire est locataire du local faisant l'objet de la demande de changement d'usage, il devra produire l'accord du propriétaire pour le nouvel usage ainsi que, si le local est en copropriété, une attestation du propriétaire justifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas à l'usage mixte ou à défaut l'accord de la copropriété.

Article 5 : Toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, situé ou non dans la résidence principale du loueur, doit faire l'objet d'une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès des services compétents de l'agglomération du Val Parisis, en application des dispositions de l'article L.324-1-1 du Code du tourisme.

Cette déclaration préalable mentionnera les informations requises nécessaires à l'enregistrement du local meublé concerné par la ville et sera effectuée par téléservice via le site www.declaloc.fr. Celle-ci donnera lieu à la délivrance d'un numéro d'enregistrement.

Conformément à l'article L.324-2-1 I du Code du tourisme, toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un logement soumis à l'article L.324-1-1 du même code et aux articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation doit informer le loueur des obligations de déclaration et/ou d'autorisation préalables prévues par ces articles et obtenir de ce dernier, préalablement à la location du bien, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations, indiquant si le logement constitue ou non sa résidence principale au sens de l'article 2 de la loi n°89-462 du

6 juillet 1989, ainsi que, le cas échéant, le numéro de déclaration du logement, obtenu en application du II de l'article L.324-1-1 du Code du tourisme.

Article 6 : En cas d'infraction aux dispositions de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation (C.C.H.), des poursuites auprès du tribunal judiciaire de Pontoise peuvent être engagées pour mettre en œuvre les sanctions prévues aux articles L 651-2 et L 651-3 du C.C.H.

Article 7 : En application de l'article L 631-8 du C.C.H, 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, et doit donner lieu au dépôt de deux dossiers distincts, en même temps, pour s'acquitter des formalités imposées par :

- le Code de la construction et de l'habitation au titre du changement d'usage ;
- le Code de l'urbanisme et le PLU de Montigny au titre du changement de destination des locaux d'habitation transformés.

Ces travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L631-7 du C.C.H.

Modalités d'exécution du présent règlement

Article 8 : Le maire de Montigny-lès-Cormeilles est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié sur le site internet de la ville : www.montigny95.fr.

Annexe : Formulaire de demande de changement à caractère réel (avec compensation) d'un local d'habitation