



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 17 juin 2021

Présents(es) : 23

Benoît	SCHLUSSEL	Maire
Daniell	RUBRECHT	Adjoint(e) au Maire
Daniel	SCHOEPFF	«
Marie-Aude	KIRSTETTER	«
François	LALLEMAND	«
Sandra	PICARD-GANEO	«
Philippe	HURST	«
Christelle	ANGSTHELM	Conseiller(ère) Municipal(e)
Gérard	GLENAT	«
Michèle	HAUGER	«
Camille	ANNEHEIM	«
Anneliese	FRUH	«
Jean-Marc	WECKNER	«
Marie-Claire	HOBEL	«
Fabienne	SCHIELE	«
Catherine	SCHLEWITZ	«
Eric	KUNEGEL	«
Anne	DEBAILLEUL-WILHELM	«
Cécile	LE SAULNIER	«
Jacques	GEISMAR	«
Didier	HUSSER	«
Victorine	HARTMANN	«
Antoine	OLRY	«

Absents excusés ayant donné procuration : 2

Michel LIHRMANN à Benoît SCHLUSSEL
Thomas MASSON à Daniel SCHOEPFF

Absents excusés : Elisabeth WERNER et Stéphane ANSELM

Turckheim, le 18 juin 2021



Benoît SCHLUSSEL
Maire

Accusé de réception en préfecture
068-216803387-20210618-202106181-DE
Reçu le 18/06/2021



POINT 5 – CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D’USAGE DES LOCAUX D’HABITATION (8.5)

Rapporteur : Monsieur Benoît SCHLUSSEL, Maire

Par arrêté du 09 avril 2021, Monsieur le Préfet du Haut-Rhin a instauré une procédure d'autorisation préalable au changement d'usage des locaux destinés à l'habitation sur l'ensemble de la zone UA du PLU de la Ville de Turckheim, conformément aux articles L. 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Cet arrêté se justifie par le fait que la multiplication des gîtes et meublés de tourisme dans le centre historique de Turckheim peut avoir à terme des conséquences néfastes :

- tension sur le prix des transactions immobilières
- pénurie de logements pour les primo-accédants
- déshumanisation du centre-ville par la disparition de ses habitants permanents

En outre, il est rappelé que la Ville de Turckheim s'est engagée, par le biais de son contrat de mixité sociale, à favoriser la création de logements sociaux et notamment dans la zone UA du PLU, qui comprend actuellement seulement 5 % de logements sociaux parmi les résidences principales.

Pour rappel, constitue un local destiné à l'habitation, toute catégorie de logement et leurs annexes, y compris les logements foyers, les logements de gardiens, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location pour constituer la résidence principale du preneur.

L'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation dans la zone UA du PLU, tels que définis ci-dessus, sera donc obligatoire.

En revanche, lorsque le local destiné à l'habitation constitue la résidence principale du loueur, l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire pour les locations de courte durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. La résidence principale étant entendue dans ce cas, comme la résidence occupée par son propriétaire au moins 8 mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Le Conseil Municipal doit maintenant définir les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation, pour l'ensemble de la zone UA du PLU.

Les autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation seront délivrées aux conditions suivantes :

1° chaque demande de changement d'usage des locaux d'habitation sera instruite au regard des objectifs de mixité de l'habitat, et notamment la nécessité de préserver l'usage des logements en tant que résidences principales. L'autorisation pourra donc être refusée lorsqu'un déséquilibre est constaté sur l'ensemble de la zone UA du PLU. Dans ce cas, le refus devra être impérativement motivé.

2° la demande de changement d'usage des locaux d'habitation peut être faite par le propriétaire desdits locaux ou par son mandataire.

3° la demande pourra être faite par voie électronique.

4° L'absence de réponse des services de la Mairie de Turckheim dans un délai de deux mois suivant la demande vaut autorisation tacite.

5° L'autorisation de changement d'usage est accordée pour une durée de 5 ans, durée à l'issue de laquelle une nouvelle demande devra être formulée.

6° L'autorisation de changement d'usage est accordée sous réserve du droit des tiers et notamment des clauses prévues au bail ou au règlement de copropriété.

7° Le demandeur s'engage sur l'honneur, lorsqu'il présente sa demande, à ce que :

- le logement occupé lui appartienne ou à ce qu'il détienne un mandat valide ou une autorisation dûment signée par le propriétaire du logement pour lequel une demande de changement d'usage est présentée
- le demandeur dispose, soit d'une autorisation de sa copropriété pour le changement d'usage, soit d'un règlement de copropriété actualisé permettant ou n'interdisant pas, par ses dispositions l'utilisation des logements comme meublés de tourisme
- le logement soit décent et conforme aux prescriptions du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'au Code de la santé publique
- le logement ne soit frappé d'aucun arrêté de péril ou arrêté d'insalubrité
- le logement ait été régulièrement édifié ou réaménagé sous le couvert d'une autorisation d'urbanisme
- le logement n'ait pas fait l'objet d'un conventionnement en application des articles L.353-1 à L.353-22 et D.353-32 à D.353-57 du Code de la construction et de l'habitation
- une assurance ait été contractée pour couvrir les risques liés à la mise en location de meublés de tourisme.

8° Dans le cas où une place de stationnement est affectée au logement objet de la demande de changement d'usage, soit en propre, soit par le biais d'une location, soit par le biais d'une concession lors de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, celle-ci doit être indiquée dans la demande de changement d'usage et être mise à disposition des utilisateurs du meublé de tourisme. L'absence de justification d'une place de stationnement peut constituer un motif de refus de délivrance de l'autorisation de changement d'usage.

9° Le demandeur prend à sa charge l'entière responsabilité de sa déclaration, la Ville de Turckheim ne pourra être tenue responsable de celle-ci et n'est pas tenue d'en vérifier la véracité pour la délivrance de l'autorisation.

10° L'autorisation de changement d'usage est obtenue à titre personnel. Elle cesse ainsi de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif et pour quelque raison que ce soit, à l'activité professionnelle de son titulaire.

11° En cas de non-respect des obligations précitées ou en cas de fraude manifeste, l'autorisation peut être retirée, après procédure contradictoire pendant laquelle le titulaire de l'autorisation

dispose d'un délai de 7 jours ouvrés pour apporter des explications et des justifications, à compter de la notification par la Ville de Turckheim de son intention de retirer l'autorisation préalablement délivrée.

En conséquence, il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

LE CONSEIL MUNICIPAL

Après en avoir délibéré

**par 25 voix pour dont 2 procurations (M. Michel LIHRMANN et M. Thomas MASSON),
0 voix contre, 0 abstention,**

- **DECIDE** d'instaurer et de mettre en œuvre à compter du 1^{er} septembre 2021, la procédure d'autorisation temporaire de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation, dans les conditions fixées par le Code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L.631-7 à L.631-9, et par le Code du tourisme et notamment ses articles L.324-1-1 et D.324-1 et D.324-1-1.
- **APPROUVE** les conditions de changement d'usage énoncées dans la présente délibération qui s'appliqueront à compter du 1^{er} septembre 2021.
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à prendre toute disposition pour l'application de la présente délibération.

Délibération certifiée exécutoire,
compte tenu de la publication en Mairie le 18 juin 2021...
et de la transmission en Préfecture le 18 juin 2021.....
pour copie certifiée conforme à l'original
Turckheim le 18 juin 2021.....

Benoît SCHLUSSEL
Maire



Accusé de réception en préfecture
068-216803387-20210618-202106184-DE
Reçu le 18/06/2021