Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 029-212902936-20260929-DEL29092611-DE

REGLEMENT MUNICIPAL FIXANT LES CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS TEMPORAIRES DE CHANGEMENT D'USAGE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE TREGUNC

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 029-212902936-20260929-DEL29092611-DE

TERMINOLOGIE

Local d'habitation : 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 du code de la construction et de l'habitation 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. Un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

Meublés de tourisme : Maisons, 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. Il peut s'agir d'une résidence secondaire à usage touristique temporaire ou d'un gîte exclusivement dédié à cet usage.

Chambre chez l'habitant : Chambres meublées situées chez l'habitant, occupant d'une résidence principale. Il s'agit d'une catégorie distincte de celle des meublés de tourisme.

Chambre d'hôte : Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant, occupant d'une résidence principale, en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations (petit-déjeuner…). Il s'agit d'une catégorie distincte de celle des meublés de tourisme (art. L324-3 du code du tourisme).

Bail mobilité : Contrat de location de courte durée d'un logement meublé à un locataire justifiant, à la date de la prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique prévu au II de l'article L. 120-1 du code du service national, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle. Le bail mobilité est conclu pour une durée minimale d'un mois et une durée maximale de dix mois, non renouvelable et non reconductible. Il est régi par les dispositions du titre Ier ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989.

Changement d'usage : Le code de la construction et de l'habitation distingue deux usages : l'habitation (1) et tout autre usage (2). Le fait de louer un local d'habitation comme meublé de tourisme, c'est-à-dire de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, constitue un changement d'usage (usage commercial).

Autorisation temporaire de changement d'usage : Autorisation délivrée à titre personnel pour une durée limitée d'utiliser le bien à un usage autre que l'habitation, ici comme meublé de tourisme. Le local concerné ne change pas de destination (bien destiné à l'habitation). Au terme de la durée de validité l'autorisation, le bien doit retrouver son usage initial d'habitation. Il ne pourra être loué qu'à des fins d'habitation.

Résidence principale : Logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le propriétaire ou son conjoint, soit par une personne à charge vivant habituellement au foyer au sens de l'article R823-4 du code de la construction et de l'habitation.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 029-212902936-20260929-DEL29092611-DE

Location mixte : Pour l'application du présent règlement, s'entend du bien offert à la location une partie de l'année comme logement et une autre partie de l'année comme meublé de tourisme.

Numéro d'enregistrement du meublé de tourisme : Numéro d'identification à 13 caractères délivré au moment de la déclaration du meublé de tourisme auprès du maire de la commune où est situé le bien.

DISPOSITIONS RELATIVES AU RÉGIME D'AUTORISATION TEMPORAIRE DE CHANGEMENT D'USAGE

Table des matières

Article 1 – Champ d'application 4

Article 2 – Dispenses 4

Article 3 – Changements d'usage interdits 4

Article 4 – Respect du droit des tiers 5

Article 5 – Respect des normes de salubrité et performance énergétique 5

Article 6 – Caractéristiques de l'autorisation 5

Article 7 – Nombre maximal d'autorisations 6

Article 8– Instruction de la demande 6

Article 9 – Changement d'usage d'un local d'habitation assorti de travaux entrant dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme 6

Article 10 – Conditions de renouvellement de l'autorisation de changement d'usage 6

Article 11 – Abrogation de l'autorisation temporaire de changement d'usage 7

Article 12 – Sanctions 7

Article 13 – Entrée en vigueur 7

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 029-212902936-20260929-DEL29092611-DE

Article 1 – Champ d'application

La mise en location d'un local d'habitation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile caractérise un changement d'usage soumis à autorisation préalable du maire dans les conditions prévues par le présent règlement.

Les autres changements d'usage ne sont pas soumis à autorisation.

Le présent règlement s'applique à tout loueur exploitant un local d'habitation sur le territoire de la commune, qu'il s'agisse d'une personne physique ou d'une personne morale, et qu'il exerce l'activité de location de courte durée de manière professionnelle ou occasionnelle.

L'autorisation est requise dès la première nuitée, sous réserve des cas de dispense prévus à l'article 2 et sur l'ensemble du territoire communal.

Article 2 – Dispenses

2.1. La résidence principale

Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, la mise en location sous forme de meublé de tourisme n'est pas soumise à autorisation préalable de changement d'usage et doit **se limiter à 90 jours par année civile**. Toute mise en location au-delà de ce seuil est interdite.

La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an soit par le loueur ou son conjoint, soit par une personne à charge vivant habituellement au foyer au sens de l'article R823-4 du code de la construction et de l'habitation.

2.2. Chambre d'hôtes, chambre chez l'habitant

L'autorisation préalable de changement d'usage n'est pas requise lorsque le changement d'usage porte uniquement sur une partie du local d'habitation constituant la résidence principale du loueur dont elle dépend (chambre d'hôte, chambre chez l'habitant).

Cette dispense ne s'applique pas si le local loué est indépendant de la maison d'habitation et permet une utilisation autonome au regard de ses équipements propres (cuisine, sanitaires).

Le loueur qui met en location tout ou partie de sa résidence principale à titre de meublé touristique est en revanche tenu d'obtenir un numéro d'enregistrement et de s'acquitter de la taxe de séjour.

Article 3 – Changements d'usage interdits

L'autorisation de changement d'usage n'est pas accordée pour les locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé si le changement d'usage entre en contradiction avec les engagements pris quant à l'utilisation du bien et, notamment :

- les locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement en application des articles L. 831-1 et D. 321-23 du code de la construction et de l'habitation (*conventions d'aide personnalisée au logement*).

- les locaux ayant bénéficié d'une aide publique dans le cadre de programmes d'amélioration de l'habitat sauf engagement du propriétaire de rembourser les subventions perçues.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 029-212902936-20260929-DEL29092611-DE

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas non plus accordée pour des logements qui entrent en contradiction avec les conditions de maintien d'un prêt immobilier conventionné, notamment en application des articles L 31-10-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Le demandeur atteste l'absence de telles contraintes par la production d'une déclaration sur l'honneur.

Article 4 – Respect du droit des tiers

L'autorisation est accordée sous réserve du droit des tiers.

L'autorisation de changement d'usage ne peut être délivrée que si le changement d'usage est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le règlement de copropriété ou dans le cahier des charges du lotissement, le cas échéant.

Le demandeur en atteste par la production d'une déclaration sur l'honneur.

Le changement d'usage ne doit engendrer ni nuisance, ni danger pour le voisinage.

Article 5 – Respect des normes de salubrité et performance énergétique

Le local faisant l'objet de la demande d'autorisation de changement d'usage doit être conforme aux règles d'hygiène et de salubrité des habitations en vigueur au moment de la demande et notamment celles définies aux articles R 1331-14 et suivants du code de la santé publique et par le règlement sanitaire départemental.

Il doit également être conforme aux normes de décence fixée par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

Pour justifier du respect de ces normes, le loueur produit une attestation sur l'honneur.

Il doit enfin présenter un classement énergétique compris entre les classes A et E au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, puis à compter du 1er janvier 2034, entre les classes A et D.

Pour en justifier, le loueur produit un diagnostic de performance énergétique lors du dépôt de sa demande d'autorisation.

Article 6 – Caractéristiques de l'autorisation

6.1. Hypothèse générale

L'autorisation est délivrée pour une durée de **deux ans** à compter de la date de la décision expresse ou implicite du maire.

Au terme de la durée de l'autorisation, celle-ci devient caduque sauf hypothèse de renouvellement accordé dans les conditions précisées par le présent règlement.

À l'échéance de l'autorisation, le bien doit retrouver son usage initial d'habitation.

L'autorisation est délivrée à titre personnel. Elle est incessible. En cas de cession du local, ou de décès de son titulaire, l'autorisation de changement d'usage devient caduque.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 029-212902936-20260929-DEL29092611-DE

Article 7 – Nombre maximal d'autorisations

Le nombre d'autorisations par propriétaire n'est pas limité.

Article 8 – Instruction de la demande

La demande de changement d'usage ne peut être présentée que par le propriétaire du local ou son mandataire.

Le demandeur devra compléter le formulaire en ligne de demande d'autorisation de changement d'usage et fournir les pièces justificatives listées en annexe 1.

Dès réception du formulaire de changement d'usage dûment rempli et des pièces justificatives, le service instructeur adresse au demandeur un récépissé de dépôt.

Le service instructeur vérifie la complétude de la demande.

S'il apparaît que le dossier est incomplet, le service instructeur sollicite les pièces manquantes ; le demandeur doit les fournir **dans un délai d'un mois**. À défaut, il est réputé renoncer à sa demande.

Le délai d'instruction est de deux mois à compter de la réception d'un dossier complet, sauf dans le cas prévu à l'article suivant où le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire. Dans ce cas, le délai d'instruction est celui de l'autorisation d'urbanisme.

Le silence gardé sur la demande vaut autorisation tacite de changement d'usage.

Article 9 – Changement d'usage d'un local d'habitation assorti de travaux entrant dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme

Conformément à 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.

Le demandeur est néanmoins tenu de compléter son dossier sur la plateforme de télédéclaration désignée par la commune et d'y fournir les informations et pièces nécessaires à l'instruction de sa demande de changement d'usage.

L'autorisation d'urbanisme et l'autorisation de changement d'usage font l'objet de décisions distinctes. Les travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation de changement d'usage.

Article 10 – Conditions de renouvellement de l'autorisation de changement d'usage

L'autorisation de changement d'usage d'un local déterminé est renouvelable.

La demande de renouvellement est faite sur la base d'un dossier complet et actualisé comportant la copie de la précédente autorisation.

Le maire pourra refuser le renouvellement de l'autorisation au nom de motifs d'ordre public si des nuisances ont été constatées durant la période de validité de l'autorisation initiale et à condition d'avoir préalablement mis en mesure le demandeur de présenter ses observations.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 029-212902936-20260929-DEL29092611-DE

La demande de renouvellement sera adressée au plus tôt six mois avant et au plus tard deux mois avant l'expiration de l'autorisation en cours.

Article 11 – Abrogation de l'autorisation temporaire de changement d'usage

L'autorisation de changement d'usage peut être abrogée s'il est établi que les données sur lesquelles la demande a été instruite étaient erronées ou que les conditions de délivrance ne sont pas ou plus réunies et après avoir mis le propriétaire en mesure de présenter ses observations.

L'autorisation de changement d'usage, qui est accordée sous réserve du droit des tiers, peut également être abrogée en cas de nuisances répétées et après avoir mis le propriétaire en mesure de présenter ses observations.

Le propriétaire du bien est responsable vis-à-vis des tiers et notamment de la commune des nuisances et/ou des dommages résultant de l'exploitation du local, sans préjudice des actions dont il dispose contre les personnes hébergées.

Article 12 – Sanctions

Le fait, pour toute personne, d'enfreindre les articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, ou de contrevenir au présent règlement, est passible des condamnations prévues aux articles L. 651-2, L. 641-2-1 (sanctions civiles) et L. 651-3 (sanctions pénales) du même code.

Article 13 – Entrée en vigueur

Le règlement modifié entre en vigueur le 1er avril 2026.

Le dépôt des demandes pourra être effectué à compter du 1er janvier 2026.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 029-212902936-20260929-DEL29092611-DE

Annexe : pièces justificatives

- Copie du titre de propriété ou attestation de propriété d'un notaire et liste des indivisaires (noms, prénoms et domiciles) si le local est détenu en indivision
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) valide
- Attestations sur l'honneur (cases à cocher sur la plateforme de télédéclaration) :
    - relative au respect des normes de salubrité et de décence
    - relative à l'absence de contrainte pour l'utilisation du bien comme meublé de tourisme tenant à un conventionnement ou un subventionnement
    - relative au fait que le changement d'usage est conforme au règlement de copropriété (pour les locaux en copropriété)
- Le cas échéant : copie du mandat
- Pour une personne morale : extrait Kbis de moins de trois mois et liste des associés
- Pour une demande de renouvellement : copie de la précédente autorisation