

## **Règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations visant la location de locaux à usage commercial en meublés de tourisme en application de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme**

### **Article 1er - Champ d'application de l'autorisation :**

La location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme est soumise à autorisation préalable délivrée par le maire de Carnac.

Conformément aux dispositions du code du tourisme, jusqu'à l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions du Plan Local d'Urbanisme dont la révision est à venir, les locaux à usage commercial s'entendent des locaux inclus dans des constructions dont la destination est le commerce, l'hébergement hôtelier ou l'artisanat au sens de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

Dès que les nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme seront entrées en vigueur, la définition des locaux à usage commercial (fixées dans la loi ALUR), s'entendront comme des locaux inclus dans des constructions dont la destination est le commerce et les activités de service au sens du 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme.

Pour les locaux à usage commercial dont la location en tant que meublés de tourisme comporte un changement de destination, une autorisation d'urbanisme est préalablement requise.

La présente demande d'autorisation est instituée sur l'ensemble du territoire de la commune.

Elle concerne toutes les personnes physiques et morales.

### **Article 2 – Conditions de délivrance de l'autorisation :**

La location d'un local tel que défini à l'article 1er en tant que meublé de tourisme est autorisée dans les conditions suivantes :

- Le local ne doit pas être situé dans la zone Uap du Plan Local d'urbanisme : le règlement de cette zone interdit le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en habitation au titre du PLU, en vue de conforter la dynamique commerciale du cœur de bourg dans un périmètre fixé.
- Les autres secteurs de la commune (hors zone Uap du PLU) sont soumis à autorisation afin de suivre les évolutions du commerce sur le territoire. Les autorisations seront délivrées sans critère particulier.
- Les autorisations temporaires sont accordées pour une durée de 3 ans. Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande.
- Ces autorisations sont temporaires et nominatives, attachées à la personne, elles sont donc incessibles.
- Il ne sera pas possible de transférer ces autorisations sur d'autres biens détenus par un même propriétaire.
- Ces autorisations cesseront à l'arrivée du terme ou de manière anticipée, sur demande écrite du propriétaire.
- La demande de mise en location d'un local à usage commercial doit être formulée par le propriétaire.

### **Article 3 - Instruction de la demande d'autorisation :**

#### 3.1 Demande d'autorisation au titre du code du tourisme (sans travaux ni changement de destination au titre du code de l'urbanisme) :

La demande d'autorisation prévue au premier alinéa du IV bis de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme est réalisée par le propriétaire du local commercial.

Conformément à l'article R. 324-1-6 du code du tourisme, la demande indique :

1° L'attestation sur l'honneur, établissant qu'il est titulaire en son nom propre, d'un titre de propriété du bien objet de la demande de mise en location, ainsi qu'une copie de la taxe foncière.

2° L'identité, qui comprend le numéro SIRET et la qualité du signataire de la demande lorsqu'il s'agit d'une personne morale, l'adresse postale du domicile ou du siège social et l'adresse électronique du demandeur ainsi que, le cas échéant, ceux du propriétaire du local ;

3° L'adresse du local, précisant, lorsque ce dernier fait partie d'un immeuble comportant plusieurs locaux, le bâtiment, l'escalier, l'étage et le numéro de lot, ainsi que la référence cadastrale du bien ;

4° La surface du local, le nombre de pièces le composant et, le cas échéant, la consistance de l'immeuble dans lequel il est situé ;

5° L'énoncé des modifications envisagées du local et des caractéristiques du bien qui sera mis en location, notamment le nombre maximal de personnes pouvant être accueillies.

L'instruction de la demande se déroule en 2 étapes :

- Le dépôt de la demande s'effectue en mairie : dès réception de la demande et des pièces devant y être jointes, un accusé de réception est adressé au pétitionnaire. Cet accusé de réception mentionne, le cas échéant, les pièces manquantes qui doivent être transmises au service instructeur dans le mois qui suit la réception de ce courrier. A défaut, le pétitionnaire est réputé avoir renoncé à sa demande.
- L'instruction du dossier complet : à compter de la réception du dossier réputé complet, le délai d'instruction pour délivrer l'autorisation ou notifier le refus est de deux mois. En l'absence de réponse passé ce délai, l'autorisation est réputée favorable.

#### 3.2. Demande d'autorisation au titre du code de l'urbanisme (avec travaux et/ou changement de destination) :

Lorsque la location en tant que meublés de tourisme comporte un changement de destination ou de sous-destination, ou nécessite des travaux de modification de la construction, l'autorisation est demandée, instruite, délivrée et exécutée dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme pour l'autorisation dont elle tient lieu, sous réserve que la demande soit cumulativement :

- déposée en application de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme et comporte une mention indiquant qu'elle est également déposée au titre du troisième alinéa du IV bis de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme
- et complétée des éléments mentionnés à l'article R.324-1-6 et repris ci-dessus, qui ne figurent pas dans le dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable en application des sections 2 et 3 du chapitre 1er du titre III du livre IV de la partie réglementaire du code de l'urbanisme.

#### 3.3. Conditions d'applications générales :

Dans les deux cas tels que décrits aux points 3.1 et 3.2 :

- Seuls les dossiers ayant obtenu une autorisation (au titre du code du tourisme ou au titre du code de l'urbanisme – cf. ci-dessous) pourront demander un numéro d'enregistrement.
- L'autorisation délivrée par le Maire reproduit l'ensemble des éléments mentionnés dans la demande d'autorisation préalable.
- L'autorisation devient caduque si elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de trois ans suivant sa délivrance.

**Article 4 - Sanctions du défaut d'autorisation :**

Conformément à l'article L324-1-1 du code du tourisme, la mise en location sans autorisation d'un local commercial comme meublé de de tourisme est passible d'une amende maximale de 25 000 €. Les sanctions sont prononcées par le tribunal judiciaire de Vannes.

**Article 5 – Modalités d'exécution du présent règlement**

Le présent règlement est exécutoire à compter du 1<sup>er</sup> avril 2026.

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