

## Location touristique des locaux commerciaux : publication du décret

**Locaux concernés.** Pour l'application de cette disposition, les locaux à usage commercial sont les 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 communes dont les plans locaux d'urbanisme (PLU) relèvent du régime antérieur à la loi *ALUR* (L. n° 2014-366, 24 mars 2014, JO 26 mars), il s'agit 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 (JO 29 déc.) relatif à la partie réglementaire du livre I<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU (C. tourisme, art. R. 324-1-4, nouv.).

**Délibération du conseil municipal.** La délibération du conseil municipal doit préciser, sur le fondement d'une analyse de la situation particulière de la commune, les principes de mise en œuvre des objectifs de protection de l'environnement urbain et d'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services, ainsi que les critères utilisés pour délivrer l'autorisation. Ces critères peuvent être mis en œuvre de manière différenciée sur le territoire de la commune, en fonction de la situation particulière de certains quartiers ou zones (C. tourisme, art. R. 324-1-5, nouv.).

**Procédures.** Le décret précise deux procédures alternatives, selon que la transformation d'un local commercial en meublé de tourisme est par ailleurs soumise, ou non, à une autre autorisation prévue par le Code de l'urbanisme. Ainsi que l'indique la notice du décret, l'objectif est d'inscrire, dès lors que cela est possible, la nouvelle demande dans le cadre de procédures existantes, afin de simplifier les démarches des demandeurs comme des collectivités territoriales.

1. *Absence de changement de destination ou de sous-destination (C. tourisme, art. R. 324-1-6, nouv.)*

Lorsque la location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme ne comporte pas de changement de destination ou de sous-destination soumis à permis de construire en application du c de l'article R.\* 421-14 du Code de l'urbanisme, ou un changement de destination soumis à déclaration préalable en application du b de l'article R.\* 421-17 du même code, la demande d'autorisation est adressée au maire de la commune où le local est situé, par tout moyen permettant d'en obtenir un accusé de réception.

La demande indique :

1. 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 ;
2. 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 ;
3. la surface du local, le nombre de pièces le composant et, le cas échéant, la consistance de l'immeuble dans lequel il est situé ;
4. 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.

# NexiNews du 14 Juin 2021 POUR EN SAVOIR PLUS

En cas de demande incomplète, la commune dispose d'un mois à compter de sa réception pour demander les éléments manquants. Le demandeur doit compléter sa demande dans les trois mois.

L'autorisation délivrée par le maire reproduit l'ensemble des éléments mentionnés dans la demande d'autorisation.

Elle devient caduque si elle n'est pas suivie d'une mise en location dans un délai de trois ans suivant sa délivrance.

## 2. *Changement de destination ou de sous-destination (C. tourisme, art. R. 324-1-7, nouv.)*

Lorsque cette location comporte un changement de destination ou de sous-destination soumis à permis de construire en application du c de l'article R.\* 421-14 du Code de l'urbanisme, ou un changement de destination soumis à déclaration préalable en application du b de l'article R.\* 421-17 du même code, l'autorisation prévue au premier alinéa du IV bis de l'article L. 324-1-1 tient lieu de permis de construire ou de décision de non-opposition à déclaration préalable.

Dans ce cas, 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 des dispositions suivantes :

1. la demande déposée en application de l'article R.\* 423-1 du Code de l'urbanisme 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.

Elle est complétée des éléments mentionnés à l'article R. 324-1-6 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 1<sup>er</sup> du titre III du livre IV de la partie réglementaire du Code de l'urbanisme ;

2. lorsque le maire de la commune où a été déposée la demande d'autorisation n'est pas l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme :
  - la transmission de la demande par le maire à l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme en application des articles R.\* 423-8 ou R.\* 423-9 tient lieu de demande de l'accord prévu à l'article R. 425-32 du même code,
  - cette autorité informe le maire, dans un délai de quinze jours suivant les transmissions prévues aux articles R.\* 423-8 et R.\* 423-9 du Code de l'urbanisme, que le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme est complet ou, s'il est incomplet, des éléments manquants qui doivent figurer dans ce dossier. Elle l'informe également dans les mêmes conditions si le délai d'instruction de droit commun de la demande est modifié ou prolongé dans les conditions prévues à l'article R.\* 423-18 de ce code,
  - par dérogation aux articles R.\* 423-5, R.\* 423-22, R.\* 423-38, R.\* 423-42, R.\* 423-44 et R.\* 424-10, du Code de l'urbanisme, les notifications sont adressées par le maire de la commune où a été déposée la demande d'autorisation. Copie de ces notifications est adressée à l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme,
  - la décision de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme est transmise au maire et tient lieu de réponse à la demande d'accord prévue au a du 2° du présent article ;
  - le délai d'instruction de la demande est, selon le cas, l'un de ceux prévus aux articles R.\* 423-23 à R. 423-37-2 du Code de l'urbanisme, auquel s'ajoutent dix jours.