

REGLEMENT MUNICIPAL DES CHANGEMENTS D'USAGE DE LA VILLE DE STRASBOURG

Ce règlement fixe les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et détermine 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

I. Table des matières

II.	DISPOSITIONS GENERALES	3
	Article 1 : Définitions	3
	Article 2 : Champ d'application	5
	Article 3 : Objectifs	5
	Article 4 : Deux régimes d'autorisation	5
	1. L'autorisation sans compensation.....	5
	2. L'autorisation avec compensation	5
	Article 5 : Les conditions d'autorisation.....	5
III.	DISPOSITIONS RELATIVES AUX MEUBLES DE TOURISME	7
	Article 6 : La surface d'habitation.....	7
	Article 7 : Le droit des tiers.....	7
	Article 8 : Le régime des autorisations	7
	1. Le changement d'usage sans compensation, à titre personnel.....	7
	2. Le changement d'usage avec compensation, à titre réel.....	8
	3. Les exigences de performance énergétique	8
	Article 9 : Le cas des résidences principales.....	8
	Article 10 : Le régime des autorisations	10
	1. Le changement d'usage sans compensation, à titre personnel	10
	2. Le changement d'usage avec compensation, à titre réel.....	10
	Article 11 : Le cas particulier de l'usage mixte habitation / activité professionnelle	11
	1. Autorisation de changement d'usage nécessaire	11
	2. Absence d'autorisation de changement d'usage	11
	Article 12 : La surface d'habitation.....	12
	Article 13 : La durée de l'autorisation	12
V.	DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX AUTORISATIONS SOUMISES A COMPENSATION 13	
	Article 14 : Les modalités de compensation	13
	Article 15 : La durée de l'autorisation	13
	Article 16 : Les modalités de l'autorisation avec compensation.....	14
	Article 17 : Le Secteur de compensation renforcée (SCR).....	14
VI.	SANCTIONS	15
	Article 18 : L'infraction	15

II. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 : Définitions

Changement d'usage :

Le changement d'usage concerne l'acte de transformer un local destiné à l'habitation au profit d'un autre usage (commerces, activités, location de meublés de tourisme, etc). Il relève du Code de la construction et de l'habitation (CCH). Il se distingue par conséquent des réglementations prévues par les codes du tourisme et de l'urbanisme, mais il s'articule avec celles-ci.

Conformément à l'article L.631-7 du CCH, dans les communes dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du code général des impôts, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7-1, soumis à autorisation préalable.

Sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en violation de l'article L. 631-7 du CCH.

Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, constitue un changement d'usage au sens du même article.

Compensation :

La compensation consiste en la transformation concomitante en habitation des locaux déjà existants et ayant un autre usage que l'habitation au moment du dépôt de la demande de changement d'usage avec compensation et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation.

Equipements publics ou d'intérêt collectif :

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité. Il peut s'agir d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Local à usage d'habitation :

Un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage soit à une date comprise entre le 1^{er} janvier 1970 et le 31 décembre 1976 inclus, soit à n'importe quel moment au cours des trentes dernières années précédant la demande d'autorisation préalable au changement d'usage ou la contestation de l'usage, et sauf autorisation ultérieure mentionnée ci-après. Cet usage peut être établi par tout mode de preuve, la charge de la preuve incomitant à celui qui veut démontrer un usage illicite. Toutefois, les locaux construits ou ayant fait l'objet de travaux après le 1^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux ont été autorisés, sauf autorisation ultérieure mentionnée au même quatrième alinéa.

Lorsqu'une autorisation administrative a été accordée après le 1^{er} janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné au troisième alinéa, le local dont le changement d'usage a été autorisé et, dans le cas où cette autorisation a été accordée contre compensation, le local ayant servi à compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.

Constituent des locaux à usage d'habitation au sens de l'article L. 631-7 du CCH, 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 CCH 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.

En outre, l'usage d'habitation s'entend de tout local habité ou ayant vocation à l'être, même s'il n'est pas occupé effectivement, notamment en cas de vacance ou lorsqu'il a fait l'objet d'un arrêté pris sur le fondement du livre V du présent code.

Meublés de tourisme :

Les meublés de tourisme sont définis par le code du tourisme comme des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, proposés 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 (Article L. 324-1-1 du code du tourisme).

Le CCH définit l'activité de location saisonnière d'un meublé de tourisme à l'article L.631-7 sur le changement d'usage : « Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage au sens du présent article ».

Professions libérales de santé :

Les professions libérales sont définies à l'article 29 de la loi du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives :

« Les professions libérales groupent les personnes exerçant à titre habituel, de manière indépendante et sous leur responsabilité, une activité de nature généralement civile ayant pour objet d'assurer, dans l'intérêt du client ou du public, des prestations principalement intellectuelles, techniques ou de soins mises en œuvre au moyen de qualifications professionnelles appropriées et dans le respect de principes éthiques ou d'une déontologie professionnelle, sans préjudice des dispositions législatives applicables aux autres formes de travail indépendant. »

Dans le présent règlement, les professions libérales de santé renvoient :

- aux professions libérales réglementées, qu'elles soient médicales (médecin, dentiste, orthopédiste, etc.) ou paramédicales (kinésithérapeute, infirmier, diététicien, etc.)
- aux professions libérales non réglementées relevant du soin (naturopathe, art-thérapeute, ergonome, magnétiseur, psychanalyste, etc.)

Résidence principale :

En application de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, la résidence principale est entendue comme

le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du CCH.

Article 2 : Champ d'application

Conformément aux dispositions de la section 2 (changements d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1^{er} du titre III du livre VI du CCH, le changement d'usage de locaux à usage d'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le Maire de Strasbourg, selon les modalités définies par le présent règlement.

Article 3 : Objectifs

L'autorisation de changement d'usage est accordée en tenant compte des objectifs de mixité sociale, de l'équilibre entre habitat et emploi dans les différents quartiers strasbourgeois et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements, fixés notamment par le Plan local d'urbanisme (PLU) intercommunal tenant lieu de Programme local de l'habitat en vigueur de l'Eurométropole de Strasbourg, et du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de Strasbourg en vigueur, contribuant, à son échelle, à la mise en œuvre des politiques d'habitat définies dans le PLU.

Article 4 : Deux régimes d'autorisation

Le présent règlement prévoit deux régimes d'autorisation, selon que celle-ci doit être accordée sans ou avec compensation.

1. L'autorisation sans compensation

L'autorisation de changement d'usage obtenue sans compensation est accordée à titre personnel, elle est attachée à la personne qui en fait la demande. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.

2. L'autorisation avec compensation

L'autorisation subordonnée à une compensation revêt quant à elle un caractère réel, elle est attaché au local et non à la personne. Elle doit faire l'objet d'un changement de destination attaché au local et devient définitive au regard des règles d'urbanisme en application de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme (CU).

Article 5 : Les conditions d'autorisation

1. Toute autorisation de changement d'usage, qu'elle soit délivrée à titre personnel ou à titre réel, est accordée sous réserve des droits des tiers et, en particulier, des stipulations du bail ou du règlement de copropriété. Toutefois, si l'autorité administrative venait à être informée, sans avoir recherché à obtenir cette information, d'une condition particulière issue de ces actes qui interdirait formellement l'activité demandée, elle pourrait refuser de délivrer l'autorisation de changement d'usage demandée.

2. Pour les demandes de changement d'usage vers un meublé de tourisme, le demandeur doit joindre à sa demande une déclaration sur l'honneur attestant que le changement d'usage sollicité est conforme au règlement de copropriété.
3. Particularités de l'autorisation accordée à titre personnel (changements d'usage sans compensation) :
 - L'autorisation est accordée à condition que le local, objet du changement d'usage, conserve les aménagements existants indispensables à l'habitation, permettant ainsi de réaffecter sans délai et sans travaux, le local à un usage d'habitation, à la cessation de l'activité. Les aménagements sont entendus au sens des éléments d'équipement et de confort définis à l'article 3 du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de la loi SRU du 13 décembre 2000.
 - L'autorisation octroyée sans compensation l'est à titre personnel et non cessible ;
 - En cas de changement dans la personne de l'exploitant, une nouvelle demande de changement d'usage sera à obtenir.
 - L'autorisation de changement d'usage ne peut pas être accordée pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement, en application de l'article L.831-1 et de l'article R.321-23 du CCH.
4. Dès lors que le local à usage d'habitation, objet de la demande, se situe au sein d'un périmètre de servitude dite de résidence principale délimité au règlement graphique du Plan local d'urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg en application de l'article L.151-14-1 du CU, celui-ci ne pourra faire l'objet d'une autorisation de changement d'usage. Sauf dans les cas où :
 - La demande porte sur la résidence principale du demandeur et répond aux règles fixées aux articles 9 et 11 du présent règlement ;
 - Le local objet de la demande se situe dans un bâtiment dont l'autorisation d'urbanisme a été délivrée avant l'opposabilité desdites servitudes de résidence principale. La preuve de la date de délivrance de l'autorisation d'urbanisme est à apporter par le demandeur.

III. DISPOSITIONS RELATIVES AUX MEUBLES DE TOURISME

Nota : La déclaration en mairie du meublé de tourisme et l'obtention d'un numéro d'enregistrement sont obligatoires en application des articles L.324-1-1 et D.324-1-1 du code du tourisme ainsi que les formalités liées à la taxe de séjour.

Article 6 : La surface d'habitation

En vue de préserver l'équilibre au sein d'une même copropriété ou d'une même unité foncière, sur l'ensemble du territoire de la ville de Strasbourg, la demande de changement d'usage à titre personnel ou réel pour un meublé de tourisme ne devra pas conduire à ce que la surface d'habitation de l'immeuble soit inférieure à 80 % de sa surface totale.

La surface retenue est celle définie à l'article R.156-1 du CCH.

Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle dans les cas :

- de l'installation de meublé(s) de tourisme par un seul et même demandeur affectant la totalité de l'immeuble ;
- d'un seul logement composant la totalité de l'immeuble ;
- de l'installation d'un meublé de tourisme à l'étage directement supérieur d'un bar-restaurant ou de toute activité générant des nuisances sonores durant les horaires nocturnes.

Article 7 : Le droit des tiers

Toute autorisation de changement d'usage est accordée sous réserve des droits des tiers, en particulier des stipulations du bail ou du règlement de copropriété, dont le respect relève de la responsabilité du demandeur. A ce titre, le demandeur fourni dans son dossier une attestation sur l'honneur indiquant que le changement d'usage est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le règlement de copropriété.

Article 8 : Le régime des autorisations

1. Le changement d'usage sans compensation, à titre personnel

Le changement d'usage d'un local d'habitation vers un meublé de tourisme peut être accordé sans compensation, sur l'ensemble du territoire de la Ville de Strasbourg, excepté dans le périmètre du centre élargi défini en annexe 1 du présent règlement :

- au profit d'une personne physique, propriétaire ou autorisée par le propriétaire personne physique, ainsi déclaré ;
- pour une durée de 6 ans à compter de la date de délivrance de l'autorisation, reconductible une seule fois pour 3 années supplémentaires, sous réserve de justifier de travaux d'amélioration ou de rénovation énergétique ayant un impact sur l'amélioration de la qualité du local. Ces travaux devront avoir été effectués après l'autorisation initiale. La demande de prolongation devra être formulée six mois au moins avant l'expiration de l'autorisation initiale, la date de réception du dossier complet faisant foi. L'amélioration

de l'habitat devra être justifiée, la preuve de l'amélioration pourra être apportée par tout moyen (DPE, factures des travaux réalisés, etc). Une fois les 9 ans de validité maximale échus, une nouvelle autorisation de changement d'usage pour le même local peut être obtenue dès lors qu'elle s'accompagne d'une compensation selon les règles fixées en partie IV.

- pour le changement d'usage d'un seul logement par personne et à la condition que le demandeur ne bénéficie pas déjà d'une autorisation de changement d'usage pour un meublé de tourisme à Strasbourg.

2. Le changement d'usage avec compensation, à titre réel

Le changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme peut être accordé avec compensation, à titre réel, dans les cas suivants :

- dans le périmètre du centre élargi (annexe 1), pour le changement d'usage du ou des locaux d'habitation dès le premier local, au profit d'une personne physique, propriétaire ou autorisée par le propriétaire personne physique, ainsi déclaré ;
- sur le reste du territoire de la Ville de Strasbourg, hors périmètre du centre élargi : pour le changement d'usage du ou des locaux d'habitation dès le second local, au profit d'une personne physique, propriétaire ou autorisée par le propriétaire personne physique, ainsi déclaré ;
- dès le premier local pour le changement d'usage d'un ou des locaux d'habitation, au profit d'une personne morale, propriétaire ou autorisée par le propriétaire personne morale, ainsi déclaré.

Le changement d'usage avec compensation doit respecter les modalités définies aux articles concernant les dispositions relatives au changement d'usage avec compensation.

3. Les exigences de performance énergétique

L'obtention de l'autorisation de changement d'usage vers un meublé de tourisme est subordonnée à la production par le propriétaire des locaux concernés d'un diagnostic de performance énergétique dont le niveau doit être compris :

- Entre les classes A et E à compter du 21 novembre 2024 ;
- Entre les classes A et D à compter du 1^{er} janvier 2034.

Article 9 : Le cas des résidences principales

Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, le changement d'usage n'est pas nécessaire pour une location inférieure à 120 jours par an à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Toutefois, la déclaration en mairie du meublé de tourisme et l'obtention d'un numéro d'enregistrement restent obligatoires en application des articles L.324-1-1 et D.324-1-1 du code du tourisme ainsi que les formalités liées à la taxe de séjour.

Au-delà de 120 jours par an, une autorisation de changement d'usage est nécessaire et peut être obtenue de manière exceptionnelle dans les cas particuliers suivants listés par le IV de l'article L.324-1-1 du code du tourisme :

- sur justificatif d'absence pour obligation professionnelle ;
- pour raison de santé ;
- en cas de force majeure.

IV. DISPOSITIONS RELATIVES AUX AUTRES ACTIVITES

Article 10 : Le régime des autorisations

1. Le changement d'usage sans compensation, à titre personnel

Le changement d'usage sans compensation est autorisé sur l'ensemble du territoire de la Ville de Strasbourg pour les cas suivants :

- pour une activité relevant d'une profession libérale : qu'il s'agisse d'une nouvelle installation ou d'un remplacement d'un professionnel dans le cas du partage du local par plusieurs professionnels. L'autorisation est conférée à chaque professionnel libéral dans le cas de l'installation de plusieurs professionnels dans un même local. Une nouvelle autorisation devra être sollicitée dès lors qu'un professionnel libéral remplacera ou reprendra l'activité d'un confrère ou d'une consœur.

L'autorisation est octroyée sous réserve du respect des conditions suivantes :

- o la surface du local doit être inférieure à 100 m² dans le cas de 1 à 2 personnes au moins exerçant une profession libérale ;
 - o la surface du local doit être inférieure à 150 m² dans le cas de 3 personnes au moins exerçant une profession libérale ;
 - o la surface du local n'est pas limitée dans le cas d'une activité relevant d'une profession libérale de santé, quel que soit le nombre de professionnels exerçant dans le local.
- pour l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans le cas où le local est situé soit en rez-de-chaussée, soit à l'étage directement supérieur au-dessus d'un bar-restaurant ou de toute activité générant des nuisances sonores durant les horaires nocturnes ;
 - pour un commerce installé en rez-de-chaussée et en exploitation depuis au moins deux ans, souhaitant étendre son activité à un local jouxtant son local actuel (soit directement à côté ou à l'étage directement supérieur au-dessus du local actuel) ;
 - pour l'installation ou l'extension (dans le même immeuble) d'un établissement d'intérêt public ou collectif ;
 - pour l'extension d'un hôtel étoilé ou la création d'une auberge de jeunesse telle que définie à l'article L325-2 du code du tourisme.

2. Le changement d'usage avec compensation, à titre réel

Dans tous les autres cas, un changement d'usage avec compensation doit être autorisé et se doit de respecter les modalités définies aux articles concernant les dispositions relatives au changement d'usage avec compensation.

Article 11 : Le cas particulier de l'usage mixte habitation / activité professionnelle

Dans le cas où le demandeur souhaite exercer son activité dans sa résidence principale, il s'agit d'un usage mixte.

1. Autorisation de changement d'usage nécessaire

1.1. Usage mixte dans les logements « classiques »

L'autorisation de changement d'usage est obligatoire pour l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie de la résidence principale du demandeur et/ou dès lors que l'activité conduit à y recevoir de la clientèle et/ou des marchandises.

L'autorisation pourra être délivrée si :

- Aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose ;
- L'activité n'est pas de nature à engendrer des nuisances, des dangers pour le voisinage et qu'elle n'entraîne aucun désordre pour le bâti ;
- Si la surface réservée à l'activité professionnelle représente au maximum 50% de la surface de plancher totale du local ;

1.2. Usage mixte dans les logements à loyer modéré

Dans les logements appartenant à des organismes d'habitation à loyer modéré, une autorisation de changement d'usage pour l'exercice d'une activité professionnelle au sein de la résidence principale du demandeur peut être obtenue selon les conditions listées ci-dessus au 1.1, hormis pour une activité commerciale.

Dans les logements appartenant à des organismes d'habitation à loyer modéré, l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie du local situé en rez-de-chaussée, dès lors qu'elle n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans le local concerné, doit être précédée d'une demande d'autorisation de changement d'usage selon les conditions listées ci-dessus au 1.1.

L'autorisation de changement d'usage ne pourra être obtenue qu'après l'avis du propriétaire du local. En l'absence de réponse dans un délai d'un mois à compter de la demande d'avis, celui-ci sera réputé favorable.

2. Absence d'autorisation de changement d'usage

Il n'est pas nécessaire d'obtenir une autorisation de changement d'usage dans les cas suivants :

- Pour l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dès lors que l'activité n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans le local concerné et que l'activité ne conduit à recevoir aucune clientèle ni marchandise (article L.631-7-3 CCH) ;
- Pour l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie du local situé en rez-de-chaussée, dès lors qu'elle n'est exercée que par le ou les occupants

ayant leur résidence principale dans le local concerné et qu'elle n'est pas de nature à engendrer des nuisances, des dangers pour le voisinage et qu'elle n'entraîne aucun désordre pour le bâti (article L.631-7-4 CCH).

En sus des conditions listées ci-dessus, aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne doit s'opposer à l'exercice d'une activité professionnelle dans le local.

Les dispositions de l'article L.631-7-5 du CCH s'appliquent sans modification par le présent règlement.

Article 12 : La surface d'habitation

En vue de préserver l'équilibre au sein d'une même copropriété ou d'une même unité foncière, sur l'ensemble du territoire de la ville de Strasbourg, la demande de changement d'usage à titre personnel ou réel pour une activité, exceptés pour les meublés de tourisme, ne devra pas conduire à ce que la surface d'habitation de l'immeuble soit inférieure à 60 % de sa surface totale.

La surface retenue est celle définie à l'article R.156-1 du CCH.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans les cas :

- d'une activité relevant d'une profession libérale de santé ;
- d'une extension d'un hôtel étoilé ou de la création d'une auberge de jeunesse ;
- de l'installation ou de l'extension (dans le même bâtiment) d'un établissement d'intérêt public ou collectif ;
- de l'installation d'une activité, de quelque nature qu'elle soit, exceptés les meublés de tourisme, affectant la totalité du bâtiment ;
- d'un seul logement composant la totalité du bâtiment ;
- de l'installation d'une activité à l'étage directement supérieur au-dessus d'un bar-restaurant ou de toute activité générant des nuisances sonores durant les horaires nocturnes.

Article 13 : La durée de l'autorisation

L'autorisation visée à cet article est délivrée à titre personnel et cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'activité du bénéficiaire au titre de laquelle l'autorisation a été accordée.

La personne bénéficiaire de l'autorisation doit prévenir sans délai le Maire de Strasbourg de la cessation de son activité.

V. DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX AUTORISATIONS SOUMISES A COMPENSATION

Article 14 : Les modalités de compensation

La compensation peut prendre deux formes :

- la transformation concomitante d'un autre bien ;
- l'achat de droits dits « de commercialité » auprès d'un tiers propriétaire souhaitant affecter à un usage d'habitation des locaux affectés à un autre usage.

Si la compensation est effectuée par l'achat de droit de commercialités, doit être fourni au dossier de demande de changement d'usage l'acte définitif concernant l'acquisition de ces droits de commercialités.

La concomitance de l'opération implique qu'au moment de la demande de changement d'usage, les travaux de transformation en habitation du local proposé à la compensation n'aient pas encore été réalisés.

Les locaux proposés en compensation doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- être localisés sur le territoire de la ville de Strasbourg ;
- être de qualité et de surface à minima équivalentes à ceux faisant l'objet du changement d'usage ;
- être situés en étage d'une construction : les locaux situés en rez-de-chaussée ne pourront pas servir de compensation à l'exception de ceux situés en rez-de-chaussée surélevé ou dans des immeubles sur cour ; ces dossiers seront examinés en fonction de la qualité d'habitabilité des locaux.

Le local proposé pour la compensation ne peut servir à compenser plusieurs logements dont le changement d'usage serait sollicité, quand bien même la surface du local proposé correspondrait à la surface totale des logements dont le changement d'usage est demandé.

Dans le cadre d'un changement d'usage impliquant la transformation d'au moins 12 logements, le demandeur devra intégrer au moins 20% de logements sociaux dans les locaux prévus pour la compensation. Le calcul pour la répartition entre les compensations logements privés et logements sociaux se fera sur la surface et non en nombre de logements.

Article 15 : La durée de l'autorisation

L'autorisation visée à cet article est délivrée à titre réel, de manière définitive, sans limite de durée.

Article 16 : Les modalités de l'autorisation avec compensation

La demande de changement d'usage avec compensation, si le dossier est conforme aux règles applicables, fait l'objet de la délivrance d'une autorisation provisoire d'une durée de validité maximale de deux ans à compter de la date de l'arrêté.

Afin d'obtenir une autorisation définitive, il convient, dans les deux ans de validité de l'autorisation provisoire de réaliser les travaux de transformation en logement du local proposé en compensation en application de l'article 14. Une fois les travaux réalisés le demandeur fait parvenir au service de la Police du bâtiment :

- la déclaration attestation l'achèvement et la conformité des travaux ;
- l'attestation de non-contestation de la conformité des travaux délivrée par l'administration.

Dans le cas où les travaux relatifs à la compensation ont bien été effectués et correspondent à ce qui a été validé dans l'autorisation de changement d'usage provisoire, un arrêté portant changement d'usage définitif sera délivré dans un délai de deux mois à compter de la transmission de l'ensemble des pièces mentionnées ci-dessus.

Article 17 : Le Secteur de compensation renforcée (SCR)

La Grande-Île et le cœur de la Neustadt sont les secteurs les plus fortement touchés par la pression immobilière, notamment par la location de meublés de tourisme. Le Secteur de compensation renforcée (SCR) est donc défini par le Site patrimonial remarquable de Strasbourg, représenté à l'annexe 2.

Dès lors que le local objet de la demande de changement d'usage est soumis à compensation et est situé dans le SCR, les locaux proposés en compensation doivent présenter certaines caractéristiques selon les cas suivants :

- ils doivent représenter une surface de 1,5 fois celle du local faisant l'objet de la demande du changement d'usage ;
- dans le cas où les locaux sont transformés en logements locatifs sociaux faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L.831-1 et l'article R.321-23 annexe II du CCH, ils doivent présenter une surface et une qualité minimum équivalente à ceux faisant l'objet du changement d'usage et situés dans le SCR ;
- dans le cadre d'un changement d'usage pour la création de bureaux exclusivement, dans une zone définie par rapport aux différents axes de circulation du tramway et dans le SCR (annexe 3) ils doivent représenter a minima une surface de 0,5 fois celle du local faisant l'objet de la demande de changement d'usage.

VI. SANCTIONS

Article 18 : L'infraction

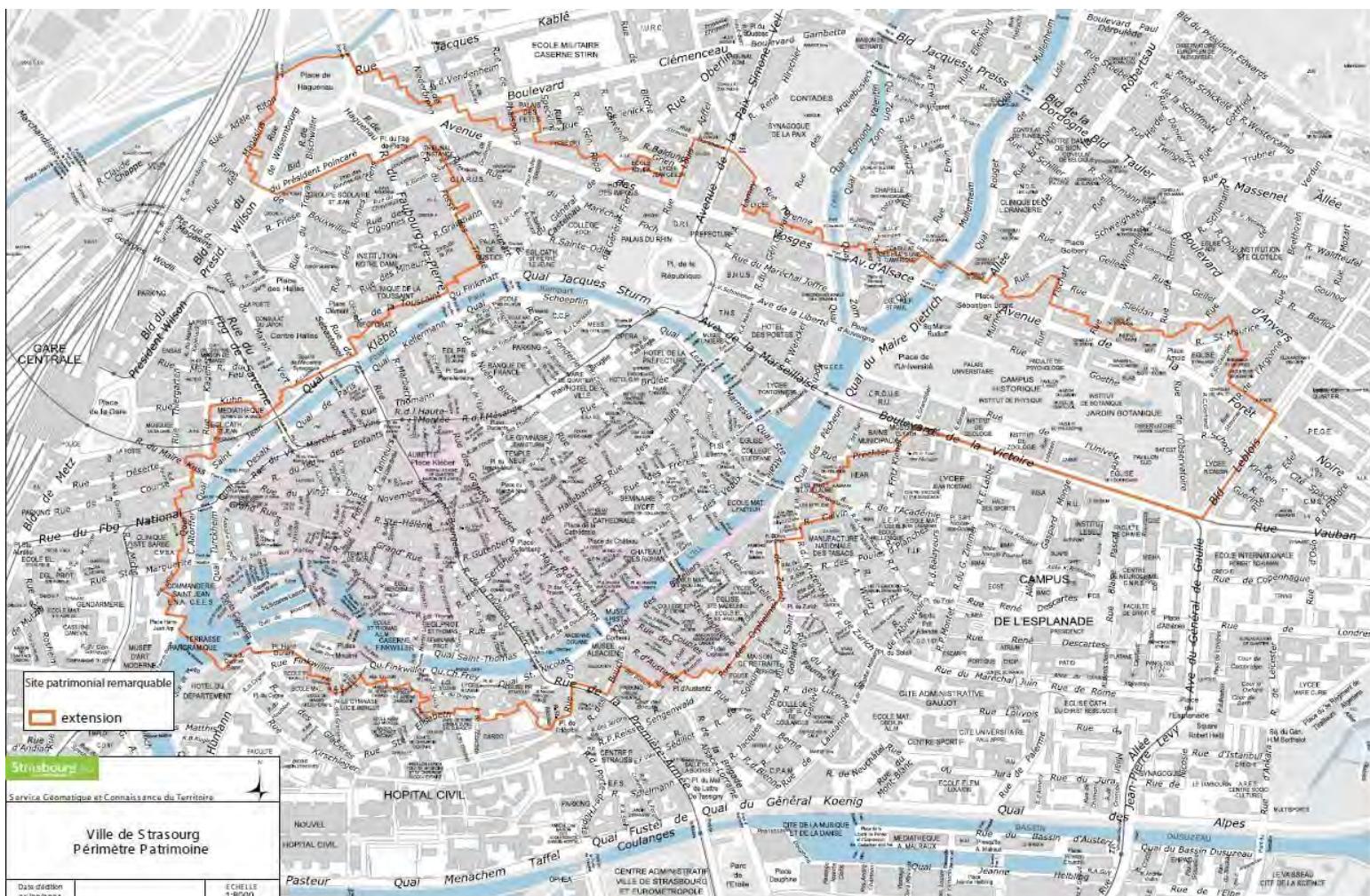
Toute personne qui enfreint les dispositions du présent règlement s'expose aux sanctions suivantes :

- nullité des accords conclus et conventions conclus en violation de l'article L. 631-7 du CCH ;
- amende civile de l'article L. 651-2 du CCH pouvant aller jusqu'à 100 000€ par local irrégulièrement transformé ;
- remise en état des lieux sous astreinte judiciaire pouvant aller jusqu'à 1 000€ par jour de retard et par m² utilisé du local irrégulièrement transformé ;
- sanctions pénales prévues à l'article L. 651-3 du CCH (un an d'emprisonnement et/ou 80 000€ d'amende).

ANNEXE 1 : Périmètre du Centre-ville élargi



ANNEXE 2 : Secteur de compensation renforcée (SCR) : Site patrimonial remarquable de Strasbourg



ANNEXE 3 : Zone définie par rapport aux différents axes du Tramway inclus dans le SCR

