

15ème législature

Question N° : 27235	De M. Christophe Euzet (La République en Marche - Hérault)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >urbanisme	Tête d'analyse >Destination des chambres d'hôtes au sens du code de l'urbanisme	Analyse > Destination des chambres d'hôtes au sens du code de l'urbanisme.
Question publiée au JO le : 03/03/2020 Réponse publiée au JO le : 30/06/2020 page : 4617 Date de signalement : 05/05/2020		

Texte de la question

M. Christophe Euzet interroge M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur les incertitudes existantes quant à la destination des bâtiments affectés en partie à la location de chambres d'hôtes au sens des dispositions des articles R. 151-27 et 28 du code de l'urbanisme. Sur ce point, les références disponibles témoignent d'un dissensus autour de la destination des chambres d'hôtes, le doute portant sur leur assimilation à la catégorie « habitation » ou « commerce et activités de service ». La fiche technique n° 6 (réforme des destinations de constructions) publiée en 2015 par le ministère du logement et de l'habitat durable précisant les dispositions du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme indique que les bâtiments affectés en partie à la location de chambres d'hôtes chez l'habitant relèvent de la destination « habitation » prévue par l'article R. 151-27 et de la sous-destination « logement •» de l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme. Dans le sens contraire le tribunal administratif de Toulon (TA Toulon, 20 avril 2018, n° 1500417) a jugé que l'accueil de chambres d'hôtes chez l'habitant opérait un changement de destination au sens du code de l'urbanisme même si le bâtiment en cause restait principalement consacré à l'habitation du pétitionnaire. Il souhaiterait être éclairé sur la question de savoir de quelle destination (R. 151-27) et sous-destination (R. 151-28) relève un bâtiment d'habitation en partie affecté à la location de chambres d'hôtes au sens du droit de l'urbanisme.

Texte de la réponse

Les dispositions des articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme issues du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme ont été précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. Ainsi, cet arrêté définit chacune des 21 sous-destinations prévues à l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme. Toutefois, ces définitions ne permettent pas de positionner clairement les chambres d'hôtes entre les sous-destinations « logement », « hébergement » ou « autres hébergements touristiques ». Cette imprécision résulte du statut particulier de la chambre d'hôte qui ne constitue pas en tant que telle une destination ou une sous-destination de construction au titre du code de l'urbanisme. La chambre d'hôte ne constitue en fait qu'un accessoire d'une construction principale. À ce titre, elle

est régie par le deuxième alinéa de l'article R. 151-29 du Code de l'urbanisme qui prévoit que : « Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. » Afin de préciser à quelle destination principale se rattache la chambre d'hôte, la fiche technique du ministère chargé de la ville et du logement, précise que c'est la définition donnée par le code du tourisme qui doit être retenue. Le code du tourisme précise que les chambres d'hôtes « sont des chambres meublées situées chez l'habitant » (art. L. 324-3) et qu'elles sont limitées « à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant. » (art. D. 324-13). Eu égard aux dispositions du Code de l'urbanisme relatives à leur caractère accessoire et aux précisions apportées par la fiche technique du ministère, qui renvoient vers la définition du code du tourisme, la chambre d'hôte est considérée comme accessoire d'une destination « habitation » dès lors qu'elle est intégrée à l'habitation, qu'elle reste limitée à cinq chambres maximum et que l'accueil est effectué par l'habitant. Si l'un de ces critères n'est pas respecté, la chambre d'hôte relève alors de la destination « commerce et activité de service » et de la sous-destination « autres hébergements touristiques ».