Envoyé en préfecture le 28/11/2025
Reçu en préfecture le 28/11/2025
Publié le
ID : 021-212103477-20251125-20251120-DE

Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal
de la Commune de LEVERNOIS

Côte-d'Or
LEVERNOIS

Délibération n° 2025-11-20

Nombre de membres afférents au CM	11	L'an **deux mil vingt-cinq, le 25 novembre** à 20 heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni conformément aux prescriptions de la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Louis BAUDOIN, Maire.
En Exercice	10	
Présents	8	
Votants	9	
Pour	9	Présents : M. BAUDOIN Jean-Louis, Mme BELLEUDY Marie-Christine, M. BODEN Christophe, M. CORNUET Jérôme, M. GUEYTAT Jean-Louis, M. GRESS Jean-Baptiste, M. TAINTURIER-WOLTERS Philippe, Mme TAINTURIER Hélène
Contre	0	
Abstentions	0	
Date de convocation	14/11/2025	Absents : Mme MENEGALDO-CHANTEREAUX Audrey, Mme HOLYOAK Helen
Date d'affichage de la délibération	14/11/2025	Procurations : Mme HOLYOAK Helen (pouvoir à GUEYTAT Jean-Louis)
Secrétaire de séance : Mme Hélène TAINTURIER		

Objet : Encadrement du développement des meublés de tourisme

I – Contexte et enjeux relatif au développement des meublés de tourisme

Haut lieu de la viticulture, reconnu par un classement des Climats de Bourgogne au patrimoine mondial de l'UNESCO, la Communauté d'Agglomération Beaune Côte est Sud est une destination touristique majeure, qui attire de nombreux visiteurs.

Du fait de ce fort attrait touristique, le territoire est concerné, depuis plusieurs années, par une forte croissance du parc de meublés de tourisme, c'est à dire des logements meublés proposés à la location, dans lesquels s'effectue l'accueil d'une clientèle de passage, pour des courts séjours majoritairement.

Si ce développement peut avoir des effets bénéfiques (rénovation du bâti, effets sur les commerces, possibilité de séjour à un coût plus modéré…), il s'opère, de fait, au détriment des logements dits « classiques », c'est à dire occupés à l'année, et il peut également entrainer des difficultés dans la vie quotidienne des communes (problématiques de stationnement, voisinage, gestion des déchets, fréquentation des équipements publics…)

De nombreux logements « sortent » ainsi du marché et ne sont plus disponibles pour la population locale. L'offre se réduisant, il devient parfois plus difficile de trouver un logement pour certains publics, dans un contexte de tension déjà avérée.

Le Programme Local de l'habitat (PLH) en vigueur a en effet mis en évidence une difficulté croissante d'accès aux logements sur le territoire du fait, notamment, des prix élevés et de l'insuffisance de certaines typologies de logements (petites surfaces, loyers abordables).

Envoyé en préfecture le 28/11/2025
Reçu en préfecture le 28/11/2025
Publié le
ID : 021-212103477-20251125-20251120-DE

L'objectif fixé par le PLH est d'augmenter l'offre de logements disponibles dans les années à venir. Un développement trop important des meublés de tourisme peut donc aller à l'encontre de cet objectif.

Dans ce contexte, le maintien d'une offre de logements suffisante pour les habitants qui souhaitent s'installer de manière pérenne est devenu un enjeu majeur d'attractivité résidentielle pour de nombreuses communes.

La commune de Levernois est une commune touristique et attractive notamment en raison de :

Situation géographique privilégiée : proximité immédiate de Beaune et de l'autoroute A6, facilitant l'accès au village.

- Cadre naturel remarquable : traversé par la Bouzaize et ses cinq ponts de pierre à doubles voûtes.
- Patrimoine historique : église Saint-Jean-Baptiste du XII^{e} siècle et blason rappelant la présence des Hospitaliers de Saint-Jean.
- Offre touristique diversifiée : cinq hôtels, plusieurs gîtes et chambres d'hôtes, six restaurants dont une hostellerie étoilée.
- Infrastructures de loisirs : golf de 80 hectares (18 trous et compact 9 trous).
- Espaces de promenade et de découverte : véloroute, sentier de l'eau et parcours de santé dans l'arboretum.
- Tissu économique actif : présence d'une vingtaine d'entreprises locales.
- Efforts d'embellissement : participation au concours des villages fleuris, obtention de deux fleurs.
- Environnement de qualité : village verdoyant et entretenu, propice à la détente et au tourisme familial.
- Pôle touristique rural structurant, contribuant au rayonnement du territoire beaunois.

Elle constate une augmentation du nombre de meublés de tourisme ces dernières années en raison du retrait de gestion de VTF de la Résidence les Allées du Green dont tous les appartements deviennent classés meublés de tourisme.

La commune de logement compte 226 logements selon le dernier recensement INSEE de 2022 dont 142 résidences principales, 76 résidences secondaires et 8 logements vacants.

Aujourd'hui, la part de meublé de tourisme représente 16 % du parc total de logements de la commune, soit environ 36 logements, ce qui constitue un nombre suffisamment significatif pour justifier une volonté d'agir sur le sujet.

La commune de Levernois compte par ailleurs un taux de logements vacants (3.5 %) et de résidences secondaires (33.6 %) significatifs qui représentent un potentiel de développement supplémentaire pour des meublés de tourisme. L'objectif premier est que les logements vacants puissent être remis sur le marché pour un usage pérenne.

Comme indiqué précédemment, si les meublés de tourisme peuvent présenter un certain intérêt, il pose en revanche des difficultés dans la vie quotidienne de la commune : réduction de l'offre pour les habitants en recherche d'un logement pérenne (jeunes, seniors), problématiques de stationnement, gestion des déchets,....

La commune de Levernois compte peu de logements vacants (3.5 %), l'accueil de population repose donc uniquement sur les logements existants et la création de logements neufs, il est donc essentiel que ces logements ne soient pas convertis en meublés de tourisme dans des proportions trop importantes.

Au regard de ces différents éléments, qui constituent un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, la commune souhaite se doter d'un règlement pour encadrer ce développement des

Envoyé en préfecture le 28/11/2025
Reçu en préfecture le 28/11/2025
Publié le
ID : 021-212103477-20251125-20251120-DE

meublés de tourisme et garantir un équilibre entre l'accueil d'une population touristique de passage et l'accueil d'une population résidente permanente, en s'appuyant sur les dispositions en vigueur et notamment les possibilités offertes par le loi Le Meur adoptée le 21 novembre 2024.

II – Mise en place d'un dispositif d'encadrement

La commune souhaite mettre en place un dispositif d'encadrement afin de :

- soumettre à autorisation préalable du Maire le changement d'usage des locaux à usage d'habitation en meublés de tourisme, en application des article L. 631-7 et L. 631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- soumettre la mise en location d'un meublé de tourisme à la procédure d'enregistrement en application de l'article L. 324-1-1 du Code du Tourisme.

Le règlement annexé à la présente délibération détaille les conditions de mise en œuvre du dispositif.

Les principales dispositions du régime d'autorisation mis en place sont les suivantes :

- Aucune limitation concernant la Résidence les Allées du Green – 19 Rue du Golf – 21200 LEVERNOIS.
- Instauration d'un quota de 10 autorisations pour le reste de la commune,
- Limitation à un nombre de 2 autorisations par propriétaire, qu'il s'agisse d'une personne physique ou morale,
- Les autorisations seront délivrées pour une durée de 4 ans à compter de la notification de l'obtention de l'autorisation.

Concernant les modalités pour effectuer sa demande :

- Les demandes de changement d'usage devront être faites via un formulaire spécifique,
- La procédure d'enregistrement devra être faite via un autre formulaire distinct.

Les modalités d'enregistrement sont susceptibles d'évoluer dans les mois à venir dans les conditions fixées par la loi Le Meur adoptée le 21 novembre 2024. D'ici le mois de mai 2026, une plateforme nationale d'enregistrement devrait être mise en place, il sera nécessaire d'être enregistré sur cette plateforme selon des modalités qui seront précisées ultérieurement. Le numéro d'enregistrement obtenu devra figurer sur toute annonce de location.

Concernant l'instruction des demandes, conformément à l'article L.631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation, il est instauré une procédure de sélection entre les candidats à l'obtention d'une autorisation préalable au changement d'usage, qui prévoit des garanties de publicité et de transparence applicables de manière identique aux demandes initiales et aux demandes de renouvellement.

Les demandes de changement d'usage, qu'il s'agisse d'une demande ou d'un renouvellement, seront traitées par ordre d'arrivée et selon leur complétude.

L'instruction se fera selon les dispositions législatives en vigueur, notamment pour les pièces à fournir, et conformément aux dispositions du règlement mis en place par la commune.

Lorsque que le nombre maximum de logements susceptibles d'obtenir une autorisation est atteint, la demande d'autorisation fera l'objet d'une décision de refus, notifiée au demandeur. Une liste d'attente sera mise en place. Tout demandeur régulièrement inscrit sur la liste d'attente pourra demander à la commune l'ordre de classement de sa demande dans la liste d'attente. Chaque année, il appartiendra au demandeur de confirmer sa volonté d'être maintenu sur cette liste d'attente à la commune.

***

Envoyé en préfecture le 28/11/2025
Reçu en préfecture le 28/11/2025
Publié le
ID : 021-212103477-20251125-20251120-DE

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCIDE :

- D'approuver la mise en place d'un encadrement des meublés de tourisme selon le règlement fixant les conditions de délivrances des autorisations temporaires de changement d'usage de locaux d'habitation applicables à la commune de Levernois, ci-après annexé ;
- D'approuver la mise en place de la procédure d'enregistrement,
- De fixer la date d'entrée en vigueur du règlement ainsi adopté et de la procédure d'enregistrement à compter du 15 décembre 2025.

Fait à LEVERNOIS,
Le Maire, Jean-Louis BAUDOIN

MAIRIE DE LEVERNOIS (Côte-d'Or)