

PREFECTURE DU RHONE

**DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE L'EQUIPEMENT**

SERVICE HABITAT - VILLE

GESTION SOCIALE DU LOGEMENT

**ARRETE PREFECTORAL N° 2006-6284 PORTANT APPLICATION A LYON
DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L 631-7 ET SUIVANTS
DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

**Le préfet de la région RHONE-ALPES
préfet du RHONE
officier de la légion d'honneur**

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L631-7, L 631-7-1 et L 631-7-2 modifiés,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets et à l'action des services de l'Etat dans les régions et les départements ;

Vu la nécessité de protéger l'habitat existant et préserver un équilibre entre habitat et activités sur le territoire de la Ville de Lyon.

Sur proposition du préfet, secrétaire général de la préfecture du RHONE,

ARRETE

Article 1^{er} -

L'autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation, délivrée par le directeur départemental de l'équipement sur délégation du préfet après avis du maire de LYON et du maire d'arrondissement, est subordonnée aux modalités définies par le présent arrêté.

L'autorisation de changement d'usage est accordée à titre personnel. 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. Toutefois, lorsque l'autorisation est subordonnée à une compensation, le titre est attaché au local et non à la personne.

Article 2 –

En vue de préserver un équilibre entre habitation et activités au sein du périmètre de l'hyper centre de la ville de Lyon, l'autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumise au principe de compensation dès lors :

- que la transformation consiste à affecter les locaux à un autre usage que l'habitation,
- que ces locaux, objet du changement d'usage, représentent une surface égale ou supérieure à 100 m²,
- et qu'ils se situent à l'intérieur d'un périmètre dit « hyper centre » défini en annexe (cf plan joint).

Les locaux ayant fait l'objet d'un précédent arrêté de changement d'usage sans compensation sont également soumis à la règle définie dans le présent article 2 dès lors qu'un nouveau pétitionnaire désire s'installer dans lesdits locaux.

A partir du seuil de 100 m², le mécanisme de compensation s'applique à partir du premier m² de surface concernée par le changement d'usage. Ce dispositif s'applique pour toutes les demandes successives d'extension dans un délai de 10 ans à partir de la date de délivrance de la 1^{ère} autorisation.

Article 3 –

En vue de préserver l'équilibre au sein d'un même immeuble, sur l'ensemble du territoire de la ville de Lyon, la demande de changement d'usage ne pourra pas être accordée sur plus de 50 % de la surface totale de la construction concernée.

Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle :

- dans le cas d'implantation d'activité, de quelque nature qu'elle soit, affectant la totalité de l'immeuble ;
- pour les immeubles de petite taille dont la surface totale est inférieure à 300 m².

Article 4 –

Sur l'ensemble du territoire de la ville de Lyon, lorsque la demande de changement d'usage ne porte que sur une partie du local en application de l'article L. 631-7-2 du code de la construction et de l'habitation, la surface réservée à un autre usage que l'habitation ne peut être supérieure à 50 %. Cette surface n'est jamais soumise à compensation.

Article 5 –

Il est rappelé qu'un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1^{er} janvier 1970. Pour les locaux construits après 1970, l'usage est celui résultant du permis de construire. Les locaux ayant, depuis cette date, fait l'objet de travaux avec pour effet d'en changer la destination, ont l'usage résultant du permis de construire obtenu ou de la déclaration préalable effectuée.

Article 6 –

La compensation consiste en la transformation en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation au 1^{er} janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation. Les locaux de compensation doivent être de qualité et de surface au moins équivalentes à celles faisant l'objet du changement d'usage. 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 de ces locaux.

Notice technique d'information du public relatif à l'arrêté préfectoral portant application à Lyon des dispositions des articles L 631 7 1 et suivants du CCH

Article 1 et article 6 :

Les locaux faisant l'objet d'un changement d'usage ainsi que les locaux offerts en compensation (le cas échéant) seront mentionnés dans l'autorisation avec les plans et les surfaces en m².

Article 2 :

§ 1 : Ces dispositions s'appliquent pour toutes les activités quelque quelles soient (professions libérales, activités commerciales...)

A l'extérieur du périmètre de l'hyper centre, l'autorisation est exonérée de compensation.

§ 2 : Cette disposition rappelle que le local qui fait l'objet d'un changement d'usage (dans le cas d'un professionnel déjà régulièrement installé) et qui n'avait pas fait l'objet de compensation est soumis à une nouvelle demande quelque soit la profession exercée.

§ 3 : Cette disposition concerne la 1^{ère} demande et les extensions cumulées dans un délai de 10 ans.

Ainsi pour exemple :

Une 1^{ère} demande est faite en 2007 pour 90 m² dans le secteur de l'hyper - centre, et accordée sans compensation.

Une extension de 40 m² supplémentaire est demandée en 2012. Une compensation sera alors demandée pour les 130 m².

Article 3 :

Définition de la surface totale d'un immeuble s'établit en additionnant la surface hors œuvre nette de l'ensemble des niveaux (rez de chaussée et étages).

Article 4 :

Cet article fait référence à l'article L 631 7 2 du CCHC.

Il concerne uniquement la résidence principale du demandeur.

Article 6 :

Pour les locaux situés en rez de chaussée, il conviendra de respecter également les dispositions relatives aux alignements commerciaux du PLU en vigueur.

Article 8 :

- La définition d'un équipement public ou d'intérêt collectif est celle définie par le PLU en vigueur. :
« Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. »

- Les locaux en rez de chaussée sont exonérés de compensation sauf si ces locaux sont de bonne qualité (rez de chaussée surélevés, localisés dans les immeubles sur cour, et /ou locaux présentant un ensoleillement ou une luminosité correcte ...)

Article 7 –

Les locaux de compensation doivent être situés sur le territoire de la ville de Lyon.

Les locaux d'habitation objet du changement d'usage et les locaux de compensation doivent être transformés de façon concomitante. Les locaux apportés en compensation doivent répondre à l'issue de leur transformation aux normes définies par le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

Article 8 –

L'autorisation visant au changement d'usage de locaux d'habitation peut être exonérée de compensation dès lors :

- qu'elle est demandée pour la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif.
- qu'il s'agit de locaux situés en rez de chaussée et que leur habitabilité ne soit pas de bonne qualité.

Article 9 –

Dans le cadre d'un changement d'usage impliquant la transformation d'au moins 10 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 en m² et non en nombre de logements.

Article 10 –

Le présent arrêté est pris en fonction des règles édictées par les articles L631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, et ne préjuge pas des autres législations applicables notamment en matière d'urbanisme.

Article 11 –

Tout recours contre le présent arrêté doit parvenir au tribunal administratif de LYON dans le délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de la préfecture du Rhône.

Article 12 –

Le préfet, secrétaire général de la préfecture, et le directeur départemental de l'équipement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Rhône, accessible sur le site Internet de la préfecture du Rhône : www.rhone.pref.gouv.fr

Fait à LYON, le 20 DEC. 2006

LE PREFET
Le Secrétaire Général,

Christophe BAY