

Annexe 2

PRÉFECTURE DES HAUTS-DE-SEINE

ARRÊTÉ DDE/SEU n° 2008.089 DU 21 FÉVRIER 2008

en vue de fixer les conditions dans lesquelles les autorisations de changement d'usage doivent être délivrées au regard de l'article L 631-7 du Code de la construction et de l'habitation

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L 631-7, L 631-7-1 et L 631-7-2 ;

Vu le décret du 28 juin 2007 portant nomination de M. Pierre de BOUSQUET en qualité de Préfet des Hauts-de-Seine ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 2006/418 du 3 octobre 2006 précisant les critères d'autorisation des changements d'usage et notamment les exemptions de compensation prévus en son article 2 (4^e alinéa) ;

Considérant qu'il est apparu que ces exemptions conduisaient à supprimer des logements sans qu'ils soient compensés par les conventions habitat-activité ;

Considérant que ce résultat est contraire à la volonté établie par l'article L 631-7 du code de la Construction et de l'Habitation qui a pour but de protéger le patrimoine des logements ;

Considérant dans ces conditions qu'il convient de modifier les motifs d'exemption de compensation ;

ARRÊTÉ

Article 1 : l'autorisation préalable au changement d'usage est délivrée après avis du maire. Elle est subordonnée à une compensation sous forme de transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage.

Article 2 : ne sont pas soumises à compensation :

– la transformation de locaux d'habitation demandée par un pétitionnaire public ou poursuivant une mission d'intérêt général ;

– la transformation d'une partie d'un local d'habitation, résidence principale du demandeur, comme lieu d'exercice d'une profession à la condition que celle-ci ne revête à aucun moment un caractère commercial ;

– la transformation d'une partie d'un local d'habitation, comme lieu d'exercice d'une activité commerciale dès lors que celle-ci n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et qu'elle ne conduit à y recevoir ni clientèle, ni marchandise ;

Article 3 : afin de favoriser la mixité, la transformation de logements en bureaux ou autres locaux à usage professionnel ou commercial pourra également être autorisée sans contrepartie dans les quartiers classés en Zone Urbaine Sensible (décret n° 96-1156 du 26 décembre 1996), en Zone Emploi de Ville (décret n° 96-455 du 28 mai 1996), en Zone de Redynamisation Urbaine (décret n° 96-1157). Ces dérogations ne s'appliquent que pour autant qu'elles respectent les règles d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal.

Article 4 : par dérogation à l'article 2 (alinéa 2) une personne exerçant une profession libérale réglementée peut bénéficier d'une autorisation sans être tenue d'y avoir son habitation principale dès lors que le local appelé à changer d'usage présente une surface inférieure à 70 m², sous réserve, toutefois, de la conservation des pièces humides (cuisine, salle de bains) afin de faciliter le retour à l'habitation lors de la cessation d'activité.

Article 5 : un groupement de personnes exerçant une profession libérale réglementée peut bénéficier d'un changement d'usage d'un ou plusieurs logements dans la limite de 200 m² maximum de surface hors œuvre nette, sans qu'il soit nécessaire d'y maintenir une résidence principale et sous réserve de la conservation des pièces humides.

Article 6 : les délibérations concernant les changements d'usage prises antérieurement par les conseils municipaux continuent d'être applicables nonobstant les règles du présent arrêté.

Article 7 : le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs de l'État.

Article 8 : le Secrétaire Général, le Directeur Départemental de l'Équipement, les Maires du département, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 9 : l'arrêté préfectoral n° 2006.418 en date du 3 octobre 2006 est abrogé.

Nanterre, le 21 février 2008

Le Préfet,

Pierre de Bousquet