

# Saint Denis



Règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations en application de la section 2 du chapitre 1<sup>er</sup> du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation.

### **Principes généraux concernant les changements d'usage**

**Article 1<sup>er</sup>** : conformément aux dispositions de la section 2 (changement d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1<sup>er</sup> du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation, le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le maire de Saint Denis.

L'autorisation de changement d'usage est accordée :

- D'une part, en tenant compte des objectifs de mixité sociale, de l'équilibre entre habitat et emplois dans les différents quartiers de la commune et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements
- D'autre part, au regard des compensations proposées, sous réserve des dispenses à l'obligation de compensation prévues aux articles 3 et 4.

### **Nature de la compensation en cas de changement d'usage**

**Article 2** : La compensation consiste en la transformation en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation au 1<sup>er</sup> janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant la destination postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation.

Les locaux proposés à la compensation doivent être de qualité et de surface équivalentes à celles faisant l'objet du changement d'usage et situé dans le même quartier que les locaux d'habitation faisant l'objet du changement d'usage.

Les surfaces sont calculées conformément à l'article R111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Si les locaux sont transformés et compensés par un propriétaire identique au sein d'une même unité foncière, dans le cadre d'une rationalisation des surfaces d'habitation de cette unité, la surface minimale exigée, au titre de la compensation, correspond à la surface des locaux transformés.

### **Exceptions au principe de compensation en cas de changement d'usage**

**Article 3** : Lorsque la demande de changement d'usage lorsqu'elle est demandée en vue d'exercer une mission d'intérêt général, aucune compensation n'est exigée pour les autorisations accordées à titre personnel.

**Article 4** : L'autorisation visant au changement d'usage de locaux d'habitation peut être accordée à titre personnel sans compensation lorsqu'elle est demandée par une personne en vue d'y exercer une profession libérale réglementée ayant fait l'objet d'un décret d'application au titre de la loi du 29 novembre 1966 sur les sociétés civiles professionnelles ou de la loi du 31 décembre 1990 sur les sociétés d'exercice libéral dans les cas suivants :

- Lorsque la surface du local, objet du changement d'usage ne dépasse pas 100m<sup>2</sup>
- A l'occasion du remplacement d'un professionnel régulièrement installé dans la limite de 250m<sup>2</sup>. Toutefois, dans le cas où la totalité des professionnels exerçant dans le local cessent leur activité, le local est alors soumis aux dispositions communes du présent règlement.

**Article 5 :** les autorisations visées aux articles 3 et 4 délivrées à titre personnel cessent 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.

#### **Usage mixte :**

**Article 6 :** l'autorisation prévue à l'article L631-7-2 du code de la construction et de l'habitation, qui vise à l'exercice, dans une partie du local d'habitation utilisé par le demandeur comme sa résidence principale, d'une activité professionnelle, y compris commerciale, pourvue qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti, peut être accordée si la surface réservée à un autre usage que l'habitation est inférieure à 50% de la surface totale du local. Cette surface n'est pas soumise à compensation.

#### **Conditions de délivrance des autorisations**

**Article 7 :** dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer un formulaire de demande accompagné des pièces justificatives listées en annexe du formulaire à la mairie de Saint Denis, service urbanisme, 2 place du caquet 93200 Saint Denis.

Si le pétitionnaire est propriétaire du local faisant l'objet de la demande et que celui-ci est situé dans une copropriété, il devra justifier que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage ou à l'usage mixte ou à défaut produire l'accord de la copropriété.

Si le pétitionnaire est locataire du local faisant l'objet de la demande, il devra produire l'accord du propriétaire pour le changement d'usage ou l'usage mixte ainsi que, si le local est en copropriété, une attestation du propriétaire justifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage ou à défaut, l'accord de la copropriété.

Pour les locaux proposés en compensation, une attestation du propriétaire devra également être produite justifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage ou à défaut, l'accord de la copropriété.

**Article 8 :** en cas d'infraction aux dispositions de l'article L 631-7 du code de la construction et de l'habitation, des poursuites auprès du Tribunal de Grande Instance de Bobigny peuvent être engagées pour mettre en œuvre les sanctions prévues aux articles L651-2 et L651-3 du code de la construction et de l'habitation.

**Article 9** : en application de l'article L 631-8 du code de la construction et de l'habitation, lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut changement d'usage.

Ces travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L 631-7 du code de la construction et de l'habitation.

**Article 10** : le maire est chargé de l'exécution du présent règlement.