



DELIBERATION N° 173

Acte télétransmis en préfecture

le : 30 JUIN 2009

signé par Monsieur le Maire

et affiché le : 7 JUIL. 2009

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA SEANCE PUBLIQUE DU 29 JUIN 2009**

Nombre de Membres composant le Conseil Municipal : 45
Nombre de Membres en exercice : 45
Nombre de Membres présents : 34

Le Conseil municipal de Levallois, dûment convoqué en vertu des articles L.2121-10 et L.2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, le 23 juin 2009, par Monsieur le Maire, s'est réuni le 29 juin 2009, sous la présidence de Monsieur Patrick BALKANY, Maire de Levallois.

Conseillers présents :

Madame Isabelle BALKANY, Monsieur Jean-Yves CAVALLINI, Madame Sophie DESCHIENS, Monsieur Michel de LARDEMELLE, Madame Sylvie RAMOND, Monsieur Denis KNECHT, Madame Danièle DUSSAUSOIS, Monsieur Bertrand MAYER, Madame Christine-Théodora BOONE, Monsieur Philippe LAUNAY, Monsieur François Xavier BIEUVILLE, Adjoints au Maire

Monsieur Philippe MOISESCOT, Madame Martine HUGET LE LOUER, Monsieur Bertrand PERCIE DU SERT, Monsieur Olivier REY, Madame Carole ASSAL, Madame Aimée MENDY, Madame Fernanda MARINHO LEMOS, Monsieur Alain ELBAZ, Madame Muriel GRIFFON, Madame Mériem ABDELKADER, Madame Marie-Charlotte BOURGES-PAQUIN, Madame Eva HADDAD, Madame Carole DELHAYE, Monsieur Abdel-Karim BENYELLES, Madame Catherine LE GUERNEC, Monsieur Thierry DAVID, Monsieur Gilles AUCHERE, Mademoiselle Anne-Eugénie FAURE, Monsieur Pierre de LUBERSAC, Madame Zahra AMOUR, Monsieur Stéphane GEFFRIER, Madame Annie MANDOIS, Conseillers municipaux

Lesquels formant la majorité des membres en exercice, pouvaient délibérer valablement, conformément à l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Conseillers représentés :

Monsieur Henri LECONTE par Monsieur Philippe LAUNAY
Monsieur David Xavier WEISS par Madame Sylvie RAMOND

Secrétaire(s) de Séance : Monsieur Karim BENYELLES

Du procès-verbal de cette séance a été extrait ce qui suit

**CHANGEMENTS D'USAGE DES LOCAUX DESTINÉS
À L'HABITATION - FIXATION DES CONDITIONS DE
L'AUTORISATION PRÉALABLE ET DE LA COMPENSATION**

LE CONSEIL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.631-7 à L.632-10,

VU la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des Communes, Départements et Régions,

VU la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 de modernisation de l'économie,

VU la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés,

CONSIDÉRANT que dans les communes du département des Hauts-de-Seine, notamment, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, sous certaines conditions, soumis à autorisation préalable,

CONSIDÉRANT qu'en vertu de la loi n° 2008-776 susvisée, la police administrative de ces changements d'usage relève de la compétence du Maire et non plus de celle du Préfet,

CONSIDÉRANT qu'en vertu de l'article 6 de la loi n° 2009-179 susvisée, l'entrée en vigueur de ce transfert a été fixée au 1^{er} avril 2009,

CONSIDÉRANT que l'arrêté préfectoral n° 2008-089 du 21 février 2008 qui permettait à Monsieur le Préfet de délivrer les autorisations avant le transfert de compétence vers Monsieur le Maire n'est donc plus conforme aux textes en vigueur,

CONSIDÉRANT qu'en fonction, notamment, des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation sur la commune et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, la commune se doit de fixer elle-même les conditions encadrant l'autorisation de ces changements d'usage,

La Commission de l'Urbanisme, des Travaux et de l'Environnement entendue,

DÉCIDE

ARTICLE 1 L'autorisation préalable au changement d'usage pour l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, des locaux destinés à

l'habitation est délivrée par le Maire, selon les modalités prévues à l'article 2 et est, dans certains cas, subordonnée à une compensation selon les modalités prévues à l'article 3.

ARTICLE 2

Concernant tous les changements d'usage :

- ils sont autorisés dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose,
- les locaux objet du changement d'usage devront conserver les aménagements existants indispensables à l'habitation dès lors que la demande ne fait pas également l'objet d'un changement de destination.

Concernant les changements d'usage dans une partie d'un local d'habitation qualifié de résidence principale :

- les locaux objet du changement d'usage devront conserver la qualité de résidence principale.

ARTICLE 3

Concernant la compensation :

- elle consiste en la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage,
- les locaux proposés en compensation doivent être situés sur le territoire de la commune,
- ces locaux doivent être de qualité et de superficie équivalentes à ceux faisant l'objet du changement d'usage,
- les locaux situés en rez-de-chaussée ne peuvent en aucun cas servir de compensation.

ARTICLE 4

Toute demande de changement d'usage dans un local non qualifié de résidence principale du demandeur sera soumise à compensation.

ARTICLE 5

Par dérogation à l'article 4, sont autorisés sans compensation :

- le changement d'usage au profit d'une personne seule exerçant une profession libérale réglementée d'un local situé en étage d'une construction, lorsque la surface de ce local est inférieure à 70m²,
- le changement d'usage au profit de plusieurs personnes exerçant une profession libérale réglementée, d'un ou plusieurs locaux situés en étage d'une construction, lorsque leur surface totale est inférieure à 150m²,
- le changement d'usage pour l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, de locaux situés en rez-de-chaussée d'une construction,
- le changement d'usage en vue d'y exercer une mission d'intérêt général.

ARTICLE 6

Toute demande de changement d'usage dans une partie d'un local d'habitation qualifié de résidence principale du demandeur ne sera pas soumise à compensation.

Elle fera l'objet d'une autorisation préalable :

- lorsque le changement d'usage pour l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, concerne un local situé en étage d'une construction, pouvant recevoir clientèle et/ou marchandises. Ce changement devra n'engendrer ni nuisance ni danger pour le voisinage et ne conduire à aucun désordre pour le bâti,

- lorsque le changement d'usage pour l'exercice d'une activité professionnelle non commerciale concerne un local situé en étage dans des logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré. Cette autorisation sera précédée d'un avis du propriétaire du local,
- lorsque le changement d'usage pour l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, concerne un local situé au rez-de-chaussée dans une partie d'un local d'habitation appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré. Cette autorisation sera précédée d'un avis du propriétaire du local,

Ne donnent pas lieu à une demande d'autorisation, conformément à la loi :

- le changement d'usage concernant un local situé en étage d'une construction, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises. Il en est de même pour les logements appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré,
- le changement d'usage concernant un local d'habitation situé au rez-de-chaussée, pouvant recevoir clientèle et/ou marchandises, pourvu que l'activité ne soit exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local, n'engendre ni nuisance ni danger pour le voisinage et ne conduise à aucun désordre pour le bâti.

ARTICLE 7

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. Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation qui est publiée au fichier immobilier par les soins du bénéficiaire de la présente autorisation.

ARTICLE 8

Ces dispositions sont applicables sur tout le territoire de la commune.

Fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus
Et ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait conforme,
Le Maire,

Acte signé électroniquement par
Monsieur le Maire
le : 30 JUIN 2009
Patrick BALKANY

Député des Hauts-de-Seine

ACCUSE RECEPTION DE TELETRANSMISSION

Vous trouverez ci-dessous les informations relatives à un accusé de réception réalisé en préfecture, en réponse à la télétransmission via FAST d'un acte soumis au contrôle de légalité.

Ces informations vous sont transmises par Patrick BALKANY de la Collectivité COMMUNE DE LEVALLOIS à partir du progiciel AIRS Delib de la société DIGITECH, éditeur labellisé FAST.

Identifiant unique de l'acte attribué en préfecture : A092-219200441-20090629-45925-DE-1-1_0

Date d'envoi : 30/06/09

Numéro de l'acte : 173

Objet : Changements d'usage des locaux destinés à l'habitation - Fixation des conditions de l'autorisation préalable et de la compensation

Date de décision : 29/06/09

Nature de l'acte : Délibération

Signature électronique par : Patrick BALKANY

La labellisation est une procédure de validation de conformité technique d'un logiciel métier répondant rigoureusement aux exigences formulées dans le cahier des charges élaboré par CDC FAST.

Via le logiciel métier, la labellisation autorise le traitement des informations précédemment portées par les formulaires et les documents réglementaires sous forme papier remplacés dans le cadre de la dématérialisation des procédures par des fichiers informatiques signés électroniquement.

CDC FAST a pour obligation de contrôler la qualité des logiciels qui se connectent aux services FAST et par conséquent qui interviennent dans la chaîne de confiance, en conformité avec la réglementation en vigueur (articles 1316 et suivants du code civil relatifs à l'écrit et la signature électronique).