

REGLEMENT

PORTANT APPLICATION A LYON

DES DISPOSITIONS DES ARTICLES L 631-7 ET SUIVANTS

DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Article 1^{er} –

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 et devient définitif.

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 hors d'œuvre nette (ou notion équivalente applicable selon la réglementation du Code de l'urbanisme) égale ou supérieure à 100 m²,
- et qu'ils se situent à l'intérieur d'un périmètre dit « hyper centre » (cf plan ci-après).

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 les locaux.

A partir du seuil de 100 m², le mécanisme de compensation s'applique dès le 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 première autorisation.

Les locaux de moins de 100 m², créés suite à une division de lot effectuée depuis moins de 10 ans, sont également concernés par cette compensation.

Article 3 –

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 biens 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.

Les locaux de compensation devront être situés dans l'arrondissement où se trouve l'immeuble concerné par le changement d'usage.

Les logements objet du changement d'usage et les locaux de compensation doivent être transformés de façon concomitante.

Ces dossiers seront examinés en fonction de la qualité d'habitabilité de ces locaux. Les biens 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 ainsi qu'aux différentes règles applicables en matière d'hygiène et de sécurité incendie.

Article 4 –

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,
- s'il s'agit de locaux situés en rez-de-chaussée.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité. Il peut s'agir d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Article 5 –

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 commerciale, ou libérale, affectant la totalité de l'immeuble ;
- pour les immeubles de petite taille dont la surface totale est inférieure à 300 m² ;
- dans le cas de la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif.

Article 6 –

Sur l'ensemble du territoire de la Ville de Lyon, lorsque la demande de changement d'usage ne porte que sur une partie d'un local utilisé par le demandeur comme sa résidence principale, 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 7 –

La règle de mixité sociale prévue par l'article L123-1-5 16^{ème} du Code de l'urbanisme s'applique aux demandes de changement d'usage soumises à compensation dans les proportions et les modalités définies par les documents graphiques et le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur à la date du changement d'usage.

Article 8 –

Toute personne qui enfreint les dispositions prévues par l'article L631-7 du Code de la construction et de l'habitation se voit exposée aux sanctions prévues à l'article L651-2 de ce même Code.

Article 9 –

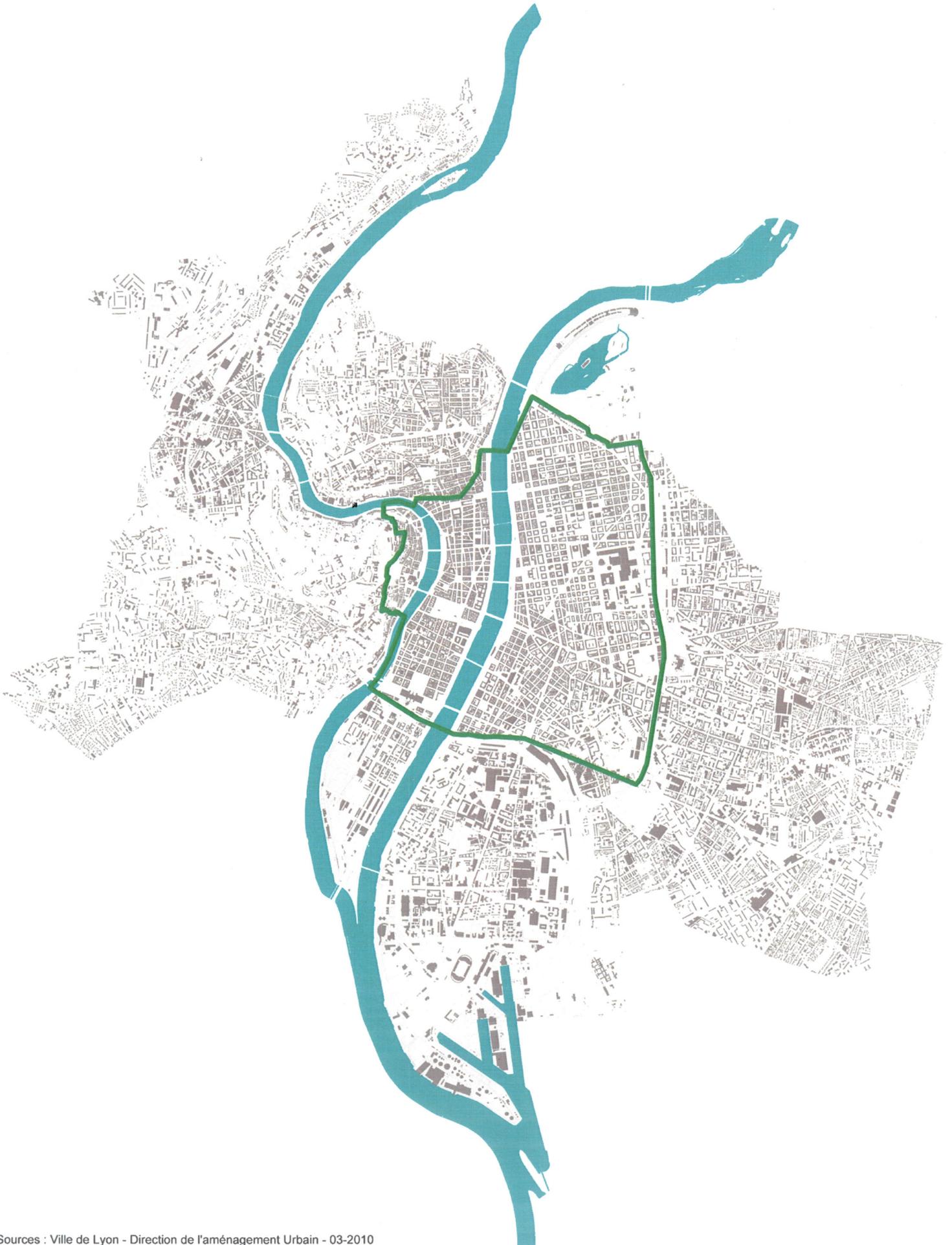
Le présent règlement, pris en fonction des règles édictées par les articles L631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, ne préjuge pas des autres législations applicables notamment en matière d'urbanisme ou de copropriété.



VILLE DE LYON

Direction de l'Aménagement Urbain
Service Urbanisme Appliqué

Changements d'affectation des logements Périmètre dit de "l'hyper-centre"



Sources : Ville de Lyon - Direction de l'aménagement Urbain - 03-2010

SUA - OL

Origine Ville de Lyon - Droits réservés - Origine cadastre - Droits de l'état réservés - Origine Communauté Urbaine de Lyon - SUR - Droits réservés