Ligne de conduite révisée pour
la division et création de logements dans des bâtiments existants

Portée de la ligne de conduite :

Les prescriptions ci-après constituent une ligne de conduite destinée à orienter l'analyse des projets. Elles n'ont pas de valeur réglementaire contraignante. Un écart à ces directives peut être envisagé lorsque les caractéristiques propres du bâtiment — par exemple une très grande superficie, une habitabilité particulièrement qualitative ou une configuration atypique — justifient un traitement spécifique. Toute proposition d'écart doit toutefois être motivée de manière explicite et argumentée, en démontrant qu'elle permet de maintenir ou d'améliorer la qualité urbanistique et l'habitabilité du projet.

Cette ligne de conduite vise avant tout à faciliter la création ou la régularisation de nouveaux logements tout en garantissant un niveau de qualité élevé. L'évaluation de chaque projet se fera de manière globale, à partir d'une série de points d'attention présentés ci-après, qui permettront de déterminer si le projet peut être considéré comme acceptable.

Cette ligne de conduite précise les attentes de la commune par rapport aux règlements d'urbanisme régional et communal.

1. Champ d'application

La présente ligne de conduite s'applique exclusivement aux interventions visant à augmenter le nombre de logements dans un bâtiment existant, à savoir :

- La transformation d'une autre destination en logement.
- La subdivision d'un ou plusieurs logements existants.
- L'aménagement de locaux accessoires en logements (combles, caves, etc.).
- La modification de la répartition interne des logements.

Elle couvre également des situations particulières :

- Les bâtiments situés en intérieur d'îlot.
- Les co-living et logements étudiants.

2. Principes généraux applicables à toute augmentation du nombre de logements

- Dans les bâtiments comprenant un logement 3 chambres et plus, celui-ci doit impérativement être maintenu. Pour toute division d'immeuble ou ajout de logement dans un immeuble, le logement comprenant le plus grand nombre de chambres, à partir de 2 chambres est toujours maintenu. L'ajout ou la division des autres logements dans l'immeuble est possible sous réserve du respect des normes d'habitabilité et du bon aménagement des lieux.
- Les studios et appartements une chambre doivent représenter moins de la moitié de la superficie habitable de l'immeuble
- Les possibilités de proposer des dérogations aux normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement communal d'Urbanisme (RCU), sont limitées à maximum 5 % pour les surfaces d'éclairement, les surfaces au sol et la hauteur sous plafond.
- La qualité des logements licites doit en priorité être améliorée (par exemple par extension du logement dans les espaces non utilisés) avant d'envisager la création de nouvelles unités si ceux-ci ne respectent pas les normes d'habitabilité ou le bon aménagement des lieux. Ces améliorations se font dans le respect des droits de propriété.
- Les locaux qui ne peuvent pas convenir au séjour prolongé des personnes doivent être clairement identifiés comme tels sur les plans comme locaux non habitables. Il s'agit, en plus des espaces énumérés dans le RRU tel

que couloir, dégagement, salle de bain, toilette ou garage, des locaux ne respectant pas de manière suffisante les normes d'habitabilité et ne pouvant bénéficier d'une dérogation.

- Les combles (greniers) et caves qui à l'origine n'étaient pas des locaux destinés à l'habitation (espaces tampons) seront si nécessaire maintenus dans des fonctions communes et utiles, comme par exemple, locaux compteurs, poubelles, vélos, de rangements, etc.
- Les nouvelles circulations verticales (trémies, escaliers) doivent être implantées de préférence dans des locaux non habitables (pièces centrales, etc.).
- Dans le cadre de projets visant à créer des logements supplémentaires et dans le respect de la législation applicable, la mise en place d'espaces communs adaptés — circulations, locaux vélos/poussettes, zones dédiées aux déchets — constitue un véritable atout. Ces aménagements participent à un fonctionnement optimal de l'immeuble et renforcent le confort de l'ensemble des utilisateurs. Dans les situations où cela garantit la qualité des logements créés, il est possible de motiver une dérogation à ce principe si l'absence de ces espaces améliore la qualité du ou des autres logements de l'immeuble.
- Afin de garantir la qualité des logements proposés, l'aménagement des espaces de stockage en dehors des logements — caves, greniers, entresols ou sous les versants de toiture— constitue un réel atout. Leur superficie peut être modulée en fonction de la taille du logement : un logement plus spacieux peut se contenter d'un espace de rangement proportionnellement plus réduit. Dans les situations où cela garantit la qualité des logements créés, il est possible de motiver une dérogation à ce principe si l'absence de ces espaces améliore la qualité du ou des autres logements de l'immeuble.
- Les espaces de rangement dédiés offrent une capacité de stockage raisonnable, supérieure à celle d'un simple placard ou d'une armoire. Ils ne peuvent pas être intégrés à d'autres espaces tels des locaux techniques (chaufferie, …) ou des communs comme les locaux compteurs ou les locaux vélos.
- Tout nouveau logement dispose idéalement d'un espace extérieur conforme au Code civil. Une terrasse entrante est admise si elle ne génère aucune dérogation aux normes d'habitabilité.
- Les jardins sont attribués en priorité aux logements présentant des typologies répondant aux besoins des familles (plusieurs chambres). Lorsque cela n'est pas possible, ces logements devraient bénéficier d'espaces extérieurs suffisamment généreux pour répondre à leurs besoins.
- Le projet doit disposer d'un système de gestion durable des eaux pluviales, permettant d'absorber la consommation d'eau et le volume supplémentaire d'eaux usées dirigées vers le réseau d'égouttage.

3. Bon aménagement des lieux

- « Le « bon aménagement des lieux » est un principe essentiel en matière d'urbanisme. Il vise l'intégration et la compatibilité d'un projet avec l'environnement immédiat, bâti ou non. Son appréciation peut se faire par référence à divers éléments tels que les caractéristiques du quartier, l'impact sur le voisinage, la densité d'occupation du sol… L'autorité administrative est la seule compétente pour porter cette appréciation. Elle y recourt pour l'élaboration de chaque décision relative à une demande de permis. » (source – site Urban)
- Chaque projet doit démontrer que l'organisation des espaces garantit un usage confortable, fonctionnel et cohérent du logement. Cette vérification doit tendre vers le respect des éléments suivants :
  - Un accès au logement simple et lisible, de préférence via un espace non habitable, afin de préserver l'intimité et la qualité des pièces de vie.
  - Des circulations internes fluides, avec des couloirs suffisamment larges, dépourvus de recoins inutilisables et limitant les pertes d'espace.
  - Une conception des pièces d'eau pleinement fonctionnelle, avec des équipements aisément accessibles et une organisation garantissant un usage confortable au quotidien.
  - Des locaux habitables conçus comme de véritables pièces de vie, offrant des dimensions réellement utilisables, et sans espaces résiduels tels que des couloirs élargis, des renfoncements ou des configurations irrégulières.
  - Un apport lumineux naturel suffisant sans obstacles, de manière à garantir une lumière adéquate et une qualité de vue satisfaisante.

4. Logements situés exclusivement sous toiture

Sont concernés les logements entièrement sous versants ou disposant d'un mur vertical ≤ 1,50 m avant la pente.

Les duplex dont l'étage inférieur n'est pas sous toiture ne sont pas concernés.

Les logements situés exclusivement sous toiture sont autorisables s'ils répondent de manière satisfaisante aux normes d'habitabilité et aux conditions suivantes :

- Isolation thermique de la toiture assurant un niveau de confort adéquat pour les occupants.
- Mise à disposition d'un espace extérieur privatif.

Il faut considérer que le placement de fenêtres balcons (fenêtre de toit à double vantail dont la partie supérieure s'ouvre vers le haut et la partie inférieure se déplie pour former un petit balcon avec garde-corps intégré) répond à l'exigence de vues directes et horizontales vers l'extérieur prévues dans le RCU et à la nécessité de prévoir un espace extérieur si leur largeur de d'au moins 100 cm et à condition que les vues soient libres de tout obstacle sur au moins 3 mètres.

5. Logements partiellement situés sous le niveau du sol (entre-sol)

Les logements situés entièrement sous le niveau du sol (en façade avant, arrière et latérale) ne sont pas autorisables;

Les duplex dont l'étage supérieur n'est pas sous le niveau du sol ne sont pas concernés

Les logements situés sous le niveau du sol en façade avant et au niveau du sol en façade arrière (rez-de-jardin) sont autorisables s'ils répondent de manière satisfaisante aux normes d'habitabilité et aux conditions suivantes :

- Ne pas être en zone inondable.
- Ces espaces doivent préférentiellement être annexés aux logements supérieurs (duplexisation) si ces logements sont peu qualitatifs.
- Il appartient au demandeur de définir l'aménagement intérieur et donc l'orientation privilégiée des pièces habitables (chambre avec vue sur l'espace extérieur ou à rue).

6. Transformation d'une autre destination en logement

La conversion d'un espace dont la destination légale n'est pas du logement (commerce, bureau, équipement,…) en logement est admise sous conditions :

- Les changements de destination sur un angle ne sont autorisés que si une ou plusieurs pièces habitables se situent côté cour et jardin.
- La façade doit être adaptée à l'usage résidentiel (suppression de vitrines, portes de garage…), sauf si la façade de l'immeuble fait l'objet de mesures de protections ou est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural.

7. Les bâtiments existants situés en intérieur d'îlot.

- Tout acte ou travail réalisé sur un arrière-bâtiment doit dans les faits s'accompagner d'une amélioration tangible de la qualité environnementale et spatiale de l'intérieur d'îlot, par exemple par la végétalisation des toitures, la réduction de la densité bâtie ou toute autre intervention contribuant à un cadre de vie plus durable.
- Pour les logements situés au rez-de-chaussée, les chambres à coucher et de préférence les espaces de vie, ne devraient pas donner directement sur les passages ou espaces communs afin de préserver la qualité d'usage et la privacité de ces espaces de vie.

8. Formes d'habitat de type « co-living », « co-housing », etc.

Les aménagements de type co-living visés ici concernent la transformation d'un logement destiné à un seul ménage en plusieurs unités locatives partageant des espaces communs. Ils se distinguent des colocations classiques, où plusieurs personnes louent ensemble un logement unique sans subdivision interne. (se caractérise souvent par la mise à disposition de services, et la gestion globale par une société)

- La transformation d'un logement unifamilial en un logement de type co-living comprenant au minimum cinq chambres est considérée comme un changement de destination et nécessite l'obtention d'un permis d'urbanisme.
- L'accumulation de projets de co-living au sein d'un même bâtiment n'est pas encouragée, afin d'éviter une concentration excessive de ce type de logement.
- Il est recommandé de favoriser une véritable mixité de fonctions dans les grands immeubles réaffectés (logement, bureaux, commerces, etc.), de manière à assurer un équilibre fonctionnel et une meilleure intégration urbaine.
- Les projets de co-living qui permettent la réhabilitation, la conversion ou la réaffectation d'immeubles de bureaux, industriels ou commerciaux, sans démolition complète, sont acceptables, pour autant qu'il soit démontré que la fonction de logement classique y est difficilement réalisable.
- Un avis défavorable est rendu pour les demandes de permis visant un projet de co-living dans des immeubles traditionnellement destinés à l'habitation classique (maison unifamiliale, maison de maître, etc.), sauf si le demandeur démontre que la fonction d'habitation classique ne peut être mise en œuvre et que la reconversion en co-living constitue la seule option permettant notamment de préserver des éléments patrimoniaux intérieurs.
- En cas d'acceptation d'un projet de co-living, la taille des espaces partagés (cuisines, salle à manger, séjour,…) doit être adaptée proportionnellement au nombre d'unités de locations (chambres). Les chambres étant le seul espace privatif, celles-ci doivent avoir une superficie nette d'au moins 14 m² (hors salle d'eau, coin cuisine, toilette, dressing,…) – cette superficie est basée sur la superficie de la chambre principale telle que définie dans le RRU.

9. Logements étudiants

La création ou la suppression de logements étudiants est désormais encadrée par des règles spécifiques, à la suite de la modification de l'arrêté relatif au changement d'utilisation en mai 2024. Les projets doivent être évalués en fonction du nombre de logements concernés et de la configuration de l'immeuble.

Cadre réglementaire

- Depuis mai 2024, un particulier doit introduire une demande de permis pour transformer tout ou partie d'un immeuble comprenant un ou plusieurs logements afin d'y créer ou d'y supprimer un logement étudiant.
- Lorsque l'immeuble est destiné à accueillir une entité composée de plusieurs logements étudiants, il y a lieu de considérer qu'il s'agit d'un établissement d'hébergement collectif.
- Pour un logement étudiant isolé, les normes applicables sont principalement les normes d'habitabilité du RRU pour les logements classiques (éclairement, hauteur sous plafond, superficie minimale de 14 m²,…).
- Pour les chambres étudiants, il y a lieu de veiller à ce que les locaux habitables soient de véritables pièces de vie, présentant des dimensions utilisables adéquates, sans espaces résiduels tels que couloirs élargis, renfoncements ou configurations irrégulières.
- Etablissement d'hébergement collectif = locaux appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public et offrant des possibilités de séjour collectif, tels que les pensionnats et chambres d'étudiants appartenant à une université. Sont assimilés les bâtiments confiés en gestion à un opérateur public ou parapublic. En cas de fin de contrat avec ces opérateurs un nouveau permis d'urbanisme pour changement de destination doit être sollicité.