

SUBDIVISION DES LOGEMENTS - LIGNE DE CONDUITE

1 MODE DE CALCUL DES SUPERFICIES DES IMMEUBLES

Superficie plancher des immeubles : Les superficies des immeubles seront calculées, en ce qui concerne la dimension des planchers, selon le glossaire du Plan Régional d'affectation du sol (PRAS), c'est-à-dire : « Totalité des planchers mis à couvert et offrant une hauteur libre d'au moins 2,20m dans tous les locaux, à l'exclusion des locaux situés sous le niveau du sol qui sont affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts. Les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs des façades, les planchers étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs, par les gaines, cage d'escaliers et d'ascenseurs ».

Superficie habitable des logements : La dimension des planchers est calculée comme au point 1, mais les superficies des communs sont retirées (couloirs, cages d'escaliers). Seuls les locaux ayant une hauteur conforme au titre II du RRU et au titre II du RCU sont comptabilisés.

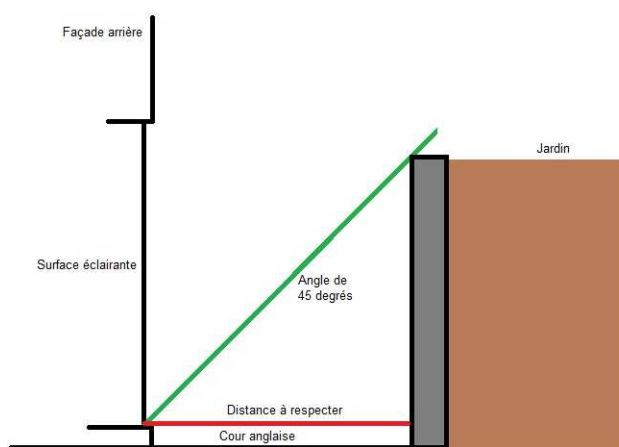
Les surfaces sont calculées sur les plans de situation de droit (archives, parcellaire ou à défaut la situation de droit dans la demande de permis). Pour les subdivisions de logements, la surface des nouvelles annexes projetées ne peut être comptabilisée.

Les surfaces des locaux situés sous le niveau du sol ne sont prises en considération que :

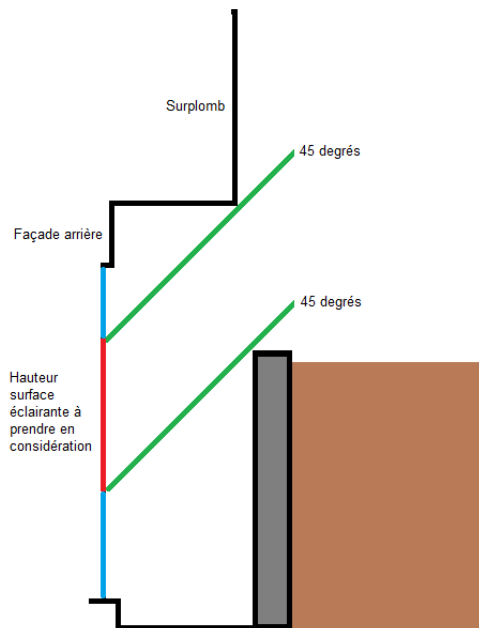
- pour les locaux situés en façade arrière et éclairés naturellement de manière suffisante (rez-de-jardin) ;
- pour les locaux présentant une hauteur libre sous plafond conforme ;
- pour les locaux proposés comme pièces habitables

Ces conditions sont bien entendu cumulatives.

Pour les locaux situés au niveau d'une cour anglaise, la distance entre le mur de la cour et la façade arrière doit être suffisante et calculée en fonction de la hauteur du mur de la cour. Ceci sera mesuré en prenant un angle de 45 degrés au départ de la base de la fenêtre assurant l'éclairage naturel de la pièce.



Si la cour anglaise ne peut être agrandie et dans les cas où il y a un volume en surplomb, la surface d'éclairage est calculée sur la hauteur limitée à la hauteur obtenue par l'angle de 45° au départ des obstacles.



2 SUBDIVISION DE LOGEMENTS EXISTANTS

2.1 Généralités :

- Les locaux situés sous le niveau du sol et dans les combles seront affectés en priorité aux espaces communs et espaces de rangement.
- Les locaux non-habitable devront être mentionnés comme tels dans les plans (et non comme bureau, pièce de jeu, ...).

2.2 Immeubles de rapport :

- Respect, pour tous les logements de l'immeuble, des normes d'habitabilité du titre II du RRU et du titre II du RCU ;
- Les petits logements (studios et appartements une chambre $< 60 \text{ m}^2$) doivent représenter moins de la moitié de la superficie habitable de l'immeuble ;
- Les éventuelles dérogations au titre I du RRU et/ou au titre I du RCU (implantation et gabarit), ne sont envisageables que si elles concourent véritablement à un meilleur aménagement des lieux.

2.3 Maisons unifamiliales :

La transformation d'une maison unifamiliale en plusieurs logements ne peut être autorisée qu'aux conditions suivantes :

2.3.1 Nombre de logements et superficie :

2.3.1.1 Immeubles présentant une superficie plancher $< 220 \text{ m}^2$:

Ceux-ci ne peuvent être divisés.

2.3.1.2 Immeubles présentant une superficie plancher < 275 m² :

Ces immeubles peuvent être divisés en 2 logements maximum. Le plus grand des logements doit avoir la jouissance privative d'un espace extérieur, si l'immeuble en offre la possibilité (jardin, cour ou grande terrasse).

Les immeubles qui ne peuvent répondre à ces conditions devront être maintenus en habitation unifamiliale.

2.3.1.3 Immeubles présentant une superficie plancher > 275 m²

Maintien au sein de l'immeuble de :

- Soit au moins 1 logement répondant aux critères suivants :
 - o minimum 3 chambres ;
 - o surface habitable totale de minimum +/- 120 m² ;
 - o avoir la jouissance privative d'un espace extérieur, si l'immeuble en offre la possibilité (jardin, cour ou grande terrasse).
- Soit d'au moins 2 logements répondant aux critères suivants :
 - o minimum 2 chambres ;
 - o surface habitable totale de minimum +/- 100 m² ;
 - o avoir la jouissance privative d'un espace extérieur, si l'immeuble en offre la possibilité (jardin, cour ou grande terrasse), pour un des deux logements.

Les éventuelles dérogations au titre I du RRU et/ou au titre I du RCU (implantation et gabarit), ne sont envisageables que si elles concourent véritablement à un meilleur aménagement des lieux.

2.3.2 Normes d'habitabilité et autres conditions :

Respect pour tous les logements des normes d'habitabilité du titre II du RRU et du titre II du RCU.

3 **AJOUT DE LOGEMENTS**

La création de logements supplémentaires au sein d'un immeuble existant soit par l'aménagement d'espaces non exploités en logement (combles, étages de chambres de bonnes, etc.), soit par l'augmentation du volume bâti, soit par la réaffectation en logement d'espaces affectés à d'autres activités (commerce, bureau, atelier, etc.), ne peut être autorisée que si :

- Respect pour tous les logements des normes d'habitabilité du titre II du RRU et du titre II du RCU.
- Les petits logements (studios et appartements une chambre < 60 m²) doivent représenter moins de la moitié de la superficie habitable de l'immeuble.
- L'habitabilité des logements existants dans l'immeuble soit jugée satisfaisante, même s'ils ne respectent pas intégralement les normes d'habitabilité du titre II du RRU et du titre II du RCU.

Dans le cas contraire, l'espace aménagé ou créé devra être affecté prioritairement à l'amélioration des logements existants. Les éventuelles dérogations au titre I du RRU et/ou au titre I du RCU (implantation et gabarit), ou à ses principes, ne sont envisageables que si elles concourent véritablement à un meilleur aménagement de lieux.

Les espaces de caves et combles sont maintenus prioritairement dans leurs fonctions d'origine (espace tampon, rangement et locaux communs).

Les logements situés exclusivement dans les combles ne seront acceptés que si les logements disposent de vues droites et directes (lucarnes, ...). L'extension des logements inférieurs dans les combles peut être envisagée si elle améliore la qualité des logements concernés et si les pièces situées dans ces combles ne présentent aucune dérogation.

4 ARRIERE-BATIMENTS

Le(s) logement(s) réponde(nt) aux conditions du service incendie et aux conditions suivantes : - L'arrière bâtiment doit présenter une valeur patrimoniale et/ou un intérêt architectural justifiant son maintien ou sa rénovation s'accompagne d'une amélioration substantielle des qualités de l'intérieur de l'îlot ;

- Respect pour tous les logements des normes d'habitabilité du titre II du RRU et du titre II du RCU.
- Les petits logements (studios et appartements une chambre < 60 m²) doivent représenter moins de la moitié de la superficie habitable de l'immeuble (bâtiment avant et arrière)
- Les éventuelles dérogations au titre I du RRU et au titre I du RCU (implantation et gabarit), ou à ses principes, ne sont envisageables que si elles concourent véritablement à un meilleur aménagement des lieux.

5 LOGEMENTS PARTAGES

Ce chapitre concerne la transformation d'une unité de logement destinée à une famille en plusieurs unités locatives utilisant des parties communes. Il ne concerne donc pas les colocations classiques (location par plusieurs personnes d'un logement unifamilial).

Cette ligne de conduite anticipe les modifications du RRU en fixant dès à présent des normes acceptables pour les logements partagés tout en maintenant les prescriptions du RRU actuel.

Remarque importante : tant que le nouveau RRU n'est pas d'application, le logement partagé est considéré comme un seul logement et doit pouvoir à tout moment être réutilisé en logement unifamilial.

- Une chambre d'au moins 14 m² est toujours exigée. Toutes les autres chambres doivent faire au moins 12 m².
- Les salles de bain ou de douche se situent dans des locaux indépendants. Il peut être prévu une salle de bain par chambre ou des salles de bain partagées. L'espace sanitaire ne sera en aucun cas intégré dans les chambres (pas de cabine de douche ou lavabo dans les chambres).
- Les toilettes seront des locaux partagés à moins que la toilette puisse être intégrée dans la salle de bain privative. Dans ce cas, une toilette partagée doit de toute façon être prévue dans le logement. Au-delà de 3 chambres, le logement contient un WC partagé supplémentaire par tranche supplémentaire entamée de 3 chambres à moins que plus de la moitié des chambres disposent d'un WC intégré à la salle de bain privative.
- Au moins 1 plateau sera réservé aux espaces communs (pas de chambres). Ce plateau ne peut se situer ni sous le niveau du sol, ni dans les combles.
- Les cuisines et pièce principale de séjour seront des locaux partagés.
 - o a) si la cuisine n'est pas intégrée à la pièce principale de séjour, la superficie de plancher nette minimale de cette dernière est de 20 m² pour un logement comportant une chambre ;

- b) si la cuisine est intégrée à la pièce principale de séjour, la superficie de plancher nette minimale de cette dernière est de 28 m² pour un logement comportant une chambre ;
- la superficie de plancher nette minimale visée aux a) et b) est majorée d'au moins 1 m² par chambre supplémentaire ;
- si la cuisine n'est pas intégrée à la pièce principale de séjour, la superficie de plancher nette minimale de la cuisine est de 8 m², cette superficie est augmentée d'au moins 1 m² par chambre lorsque la cuisine dessert plus de 4 chambres et quand le logement ne dispose que d'une seule cuisine ;
- Chaque chambre dispose d'un espace pour ranger au moins un vélo (situé de préférence dans un local vélo commun) et d'un espace de rangement d'au moins 1 m² libre (ouverture de porte) accessible aisément depuis la rue.
- Chaque logement devra répondre aux principes repris ci-dessus. L'aménagement de plusieurs logements partagés dans un immeuble est possible à condition que ceux-ci soient accessibles séparément et que la circulation au sein de chaque logement partagé soit privative. Le nombre de chambres par logement est limité à 7.

Des situations particulières pourraient justifier, dans un souci de bon aménagement des lieux et de gestion responsable du territoire, de s'écarter quelque peu de ces dispositions. Toute proposition en ce sens sera signalée et dûment motivée.