

En application de l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, un permis de construire est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires.

Le PLU autorise les changements de destination sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

D'une part, l'état et la structure de ces locaux doivent permettre ce changement de destination; d'autre part, lorsque apparaît aux documents graphiques du PLU un **linéaire « artisanal et commercial »** ou un **linéaire « toutes activités »** la façade sur voie des rez-de-chaussée doit être obligatoirement affectée à des activités artisanales ou commerciales ou à des activités de bureaux, services...

DANS CE CAS, LA CREATION DE LOGEMENT EST INTERDITE EN REZ-DE-CHAUSSEE

De plus, concernant les projets de changement de destination en cœur d'îlot, d'autres règles relatives à l'emprise au sol, au stationnement et aux espaces verts doivent être également respectées.

Toutefois, ces locaux n'ayant pas vocation première à recevoir de l'habitation, des problèmes liés à la qualité et à la salubrité du logement sont souvent observés : **manque de luminosité, aération et ventilation insuffisantes, faible hauteur sous plafond en particulier en mezzanine, humidité...**

Dans l'article R111-2, le Code de l'Urbanisme prévoit que le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à porter atteinte à la salubrité et la sécurité publiques : nuisances de la rue, manque de lumière, ventilation...

En outre, il est nécessaire de rappeler que des législations spécifiques établissent des critères d'habitabilité, notamment, le Code de la Construction et de l'Habitation, le Code de la Santé Publique, le Règlement Sanitaire Départemental (RSD).

OCCUPATION DES CAVES ET SOUS-SOLS

L'article L 1331-22 du Code de la Santé Publique interdit d'habiter dans les **caves, sous-sols**, combles et **pièces dépourvues d'ouverture**, ainsi que dans les locaux par nature impropres à l'habitation.

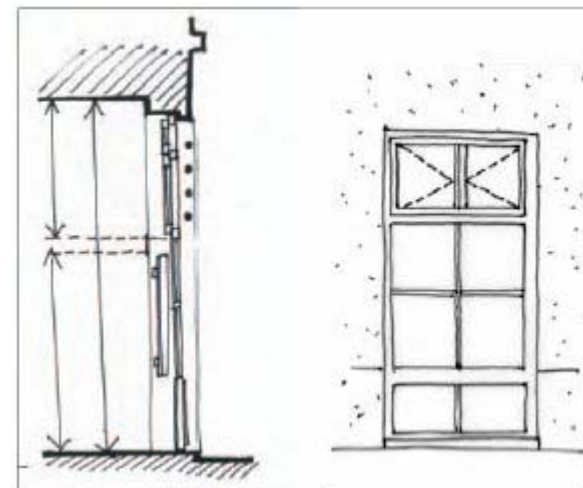
LES SANCTIONS

Au regard de la Réglementation sanitaire

- ✘ Des mises en demeure de se conformer aux règles d'hygiène applicables aux logements peuvent être adressées aux propriétaires
- ✘ Des procès verbaux d'infraction au Règlement Sanitaire Départemental peuvent être dressés par les agents assermentés de la Direction de l'Ecologie Urbaine
- ✘ Le logement peut être frappé d'interdiction d'habiter si les normes minimales d'habitabilité ou de salubrité ne sont pas respectées.

Au regard de la Réglementation de l'urbanisme

- ✘ Des mises en demeure de se conformer aux règles d'urbanisme en vigueur peuvent être adressées aux personnes effectuant des travaux de changement de destination (tels que définis à l'article L.421-1) sans autorisation préalable
- ✘ Des procès verbaux d'infraction aux règles d'urbanisme peuvent être dressés par les agents assermentés de la Direction de l'Aménagement Urbain



Pour tout renseignement merci de contacter :

Direction de l'Ecologie Urbaine,
Service Communal d'Hygiène et de Santé
60 rue de Sèze
69006 Lyon
métro Masséna
Tel : 04 72 83 14 00

Direction de l'Aménagement Urbain
Service Urbanisme Appliqué
198 avenue Jean Jaurès
69007 Lyon
métro Place Jean Jaurès
Tel : 04 26 99 63 65



L'aménagement de mezzanines de petite emprise en retrait, indépendantes de la façade est à privilégier. Cela permet de conserver une perception globale du volume. L'indépendance de la menuiserie de façade et de la mezzanine permet la réversibilité et l'évolution.

1 - SURFACE ET VOLUME

La surface minimale et le volume habitable d'un logement doivent être de 14 m² et de 33 m³ par habitant (Art. R111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation). En outre, la pièce principale (salon, chambre) doit avoir une surface minimale de 9 m² avec une HSP supérieure à 1,80 m sans tenir compte des dégagements inférieurs à 2 m de large.

Les autres pièces destinées à l'habitation ne doivent pas être inférieures à 7 m² (Art. 40.3 RSD).

2 - LA MONO-ORIENTATION

La mono orientation signifie que le local ne dispose que d'une face ouverte sur l'extérieur. Les caractéristiques de l'environnement extérieur sont importantes à prendre compte ainsi que la surface et la hauteur du local.

Pour les rez-de-chaussée mono orientés sur rue :

nuisances dues à l'é étroitesse de la rue : manque de lumière, passage des voitures et piétons, bruit.

Pour les Rez-de-chaussée sur cour :

taille et enclavement de la cour ainsi que du cœur d'îlot, usage des cours (poubelles, stockage, ...) et la ventilation du local.

Le RSD est un ensemble de prescriptions et d'obligations pris par arrêté préfectoral, relatif aux conditions d'aménagement, d'occupation et d'entretien des locaux d'habitation en vue d'assurer leur salubrité. Le RSD du Rhône est applicable depuis le 10 Avril 1980.

Dans la transformation des locaux situés en rez-de-chaussée en logements, tous les critères minimaux d'habitabilité sont à observer avec beaucoup de soins.

Les prescriptions répertoriées ci-dessous ne sont pas exhaustives et sont cumulatives.

3 - HAUTEUR SOUS PLAFOND (HSP)

La hauteur minimale sous plafond est de 2.30m (RSD Art. 40.4) pour l'ensemble du logement (pièces principales et pièces de service).

1,80 m ne constitue pas une HSP minimale mais une limite à partir de laquelle sont comptabilisées :

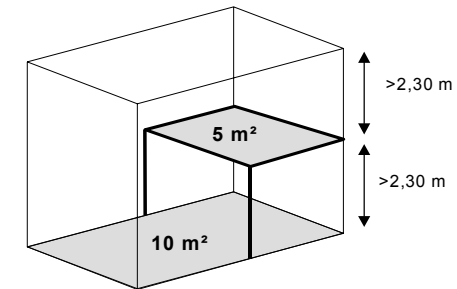
- ✘ les surfaces dites « habitables » au sens de l'Article R 111-2 du code de la construction et de l'habitation.
- ✘ les surfaces lors du diagnostic de superficie des logements (loi Carrez)
- ✘ les surfaces hors œuvre nettes (SHON) en combles et sous-sol (en deçà de 1,80 m de HSP, ces surfaces sont comptabilisées dans la surface hors œuvre brute (SHOB).

4 - AMENAGEMENT DE MEZZANINE

La création de mezzanines n'équivaut pas à la création d'un niveau. Les mezzanines dans ces locaux en rez-de-chaussée doivent rester très ponctuelles (jamais au-delà de 50% de la surface). Ces aménagements seront de préférence localisés en façade sur cour.

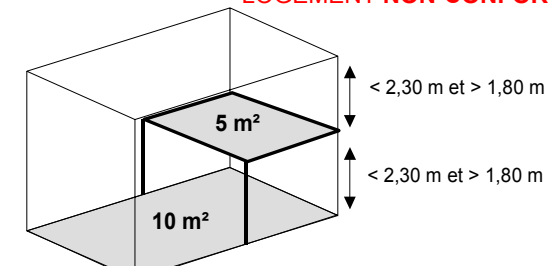
Pour les mezzanines et les espaces sous mezzanines, la hauteur sous plafond est également fixée à 2,30 m. Des tolérances peuvent être admises pour des faibles surfaces affectées, par exemple, à du rangement.

LOGEMENT CONFORME AU RSD



Total Superficie : 15 m²
100 % de la superficie conforme au RSD

LOGEMENT NON-CONFORME AU RSD



Total Superficie : 15 m²
1/3 de la superficie conforme au RSD

A TITRE INDICATIF

HSP inférieure à 4 m : mezzanine déconseillée car non habitable

HSP comprise entre 4 m et 4,70 m : mezzanine très ponctuelle

HSP supérieure à 4,70 : mezzanine et niveau entier autorisés