

La surface et le volume habitable d'un logement doivent être de 14 m² et de 33 m³ au moins par habitant (studio).

F I C H E
C O N S E I L

4

**Surface &
Volume habitable**

1 - SURFACE MINIMALE ET VOLUME MINIMAL DES LOGEMENTS

Surface minimale d'un logement = 14 m² et 33 m³ par habitant puis de 10 m² et 23 m³ par habitant au delà du quatrième habitant.

Article R 111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

Pour le calcul de la superficie au sol : **prendre HSP > 1,80 m** et prendre **seulement** en compte les dégagements **supérieurs** à 2 m de large.

Ne pas prendre en compte notamment

- Les marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et fenêtres
- les caves, sous-sols, remises, garages, balcons et vérandas
- les dégagements inférieurs à 2 m de large

2 - SURFACE MINIMALE DES PIÈCES PRINCIPALES

Aucune modification de logement ne doit aboutir à la création de pièces dont les dispositions de surface et de hauteur sous plafond sont inférieures aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental du Rhône.

Indépendamment de la surface minimale du logement, l'une des pièces principales au moins (salon, chambre, salle à manger ...) doit disposer d'une surface minimale de 9 m² avec HSP > 1,80 m sans tenir compte des dégagements inférieurs à 2 m de large.

Les autres pièces du logement (hors pièces de service comme cuisine, salle de bains, WC) doivent avoir une surface minimale de 7 m² avec HSP > 1,80 m sans tenir compte des dégagements inférieurs à 2 m de large.

Article 40.3 du Règlement Sanitaire Départemental

3 - HAUTEUR SOUS PLAFOND (HSP)

Dans un logement, la hauteur sous plafond minimale est de 2,30 m en application de l'article 40.4 du Règlement Sanitaire Départemental du Rhône (RSD) pris par arrêté préfectoral du 10 avril 1980.

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).

Création de mezzanines

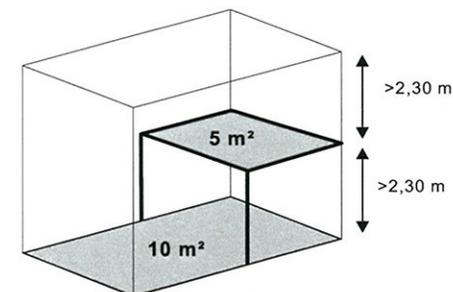
Si la HSP en mezzanine est supérieure à 1,80 m, elle est comptabilisée comme surface habitable.

Toutefois, les mezzanines doivent également respecter la hauteur sous plafond minimale au-dessous et au-dessus du plancher de la mezzanine.

Attention : l'augmentation de surface créée en mezzanine implique d'adapter la taille des ouvrants du logement pour atteindre 1/10ème de la superficie des pièces principales dont chambre, bureau....

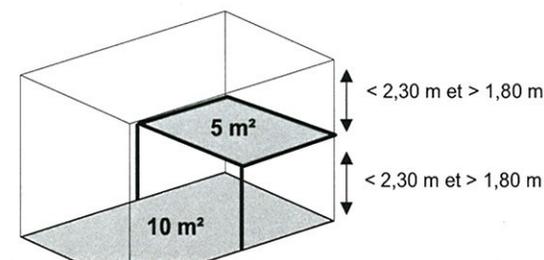
Cette règle est appliquée d'autant plus strictement que les surfaces aménagées en mezzanine sont importantes au regard de la superficie totale du logement

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

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



Mars 2007

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

OCCUPATION DES COMBLES DÉPOURVUES D'OUVERTURE

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

Aspect

Lorsque le projet de création d'ouvertures se trouve sur un bâtiment inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ou dans le rayon de 500 mètres autour d'un bâtiment inscrit, il est fortement conseillé de prendre préalablement contact avec le **Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine du Rhône** – 165, rue Garibaldi BP 3162 69401 Lyon Cedex 03 – tel : 04 78 62 54 66.

Sécurité

Tout projet d'aménagement de combles doit prévoir une accessibilité suffisante permettant l'évacuation des personnes en cas d'incendie. Pour tout renseignement supplémentaire, prendre contact auprès du **Service Départemental d'Incendie et de Secours du Rhône** - 146 rue Pierre Corneille 69 426 Lyon Cedex 03.

Ventilation et Eclairage naturels

Les pièces principales et les chambres isolées doivent être munies d'ouvertures donnant à l'air libre et présentant une section ouvrante **au moins égale à un dixième de leur superficie**.

Les pièces en second jour sont donc **interdites**.

D'autre part, « l'éclairage naturel au centre des pièces principales ou des chambres isolées doit être suffisant pour permettre, par temps clair, l'exercice des activités normales de l'habitation sans le recours de la lumière artificielle » (article 27.2 RSD).

Hauteur Sous Plafond (HSP)

La hauteur minimale est de 2.30m (RSD Art. 40.4).

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

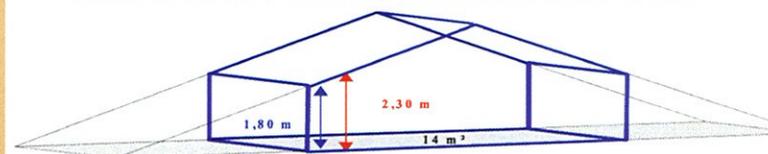
- ✗ Les surfaces dites « habitables » au sens de l'Article R 111-2 du code de la construction et de l'habitation
- ✗ Les surfaces lors du diagnostic de superficie des logements (loi Carrez)
- ✗ Les surfaces hors œuvre nettes (SHON) en combles et sous-sol ; en deçà de 1,80 m de HSP, ces surfaces sont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

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 7m² (Art. 40.3 RSD).

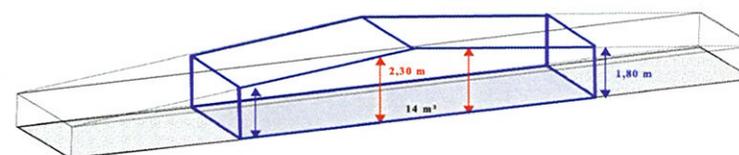
COMBLE AVEC VOLUME HABITABLE CONFORME



	Surface habitable R111-2 : 14 m ² mini / habitant
	Combles non aménageables impropres à l'habitation
	Volume habitable > 33 m ³ / habitant

La superficie avec HSP > 2,30 m représente 2/3 de la surface

COMBLE AVEC VOLUME HABITABLE NON CONFORME



	Surface habitable R111-2 : 14 m ² mini / habitant
	Combles non aménageables impropres à l'habitation
	Volume habitable < 33 m ³ / habitant

La superficie avec HSP > 2,30 m représente 1/3 de la surface habitable

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 des combles en logement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

Les locaux situés dans les combles 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 : faible hauteur sous plafond, luminosité et ventilation insuffisantes, humidité et défaut d'isolation thermique...

C'est pourquoi l'état et le volume de ces locaux doivent permettre ce changement de destination. Par ailleurs, des règles spécifiques concernant le stationnement et l'emprise au sol doivent être respectées.

Dans son 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 : défaut d'isolation, 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) ...

Le RSD est un ensemble de prescriptions et d'obligations pris par arrêté préfectoral, concernant les 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.

Ces critères minimaux d'habitabilité, applicables à tous les logements, sont à observer avec beaucoup de soins pour l'aménagement des combles en logements.

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



VILLE DE LYON