



Chaque semaine, des particuliers viennent chercher des conseils individualisés auprès des architectes et paysagistes du CAUE. Ces conseils s'adressent à une personne mais concernent en réalité une grande partie des propriétaires ou futurs maîtres d'ouvrages. Nous souhaitons ici partager ces questions, et diffuser nos conseils.

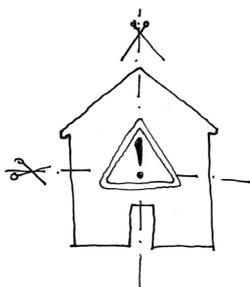
## le conseil de l'architecte



### LA QUESTION :

Je souhaite diviser une partie de mon habitation principale, maison dont je suis propriétaire, pour y ajouter un appartement locatif. Quels sont les règlements et procédures à mettre en œuvre ?

#### L'autorisation d'urbanisme



La première chose à faire sera de vérifier auprès des services d'urbanisme de votre mairie si une restriction sur les changements d'usage ou de destination n'est pas inscrite dans le PLU de votre zone.

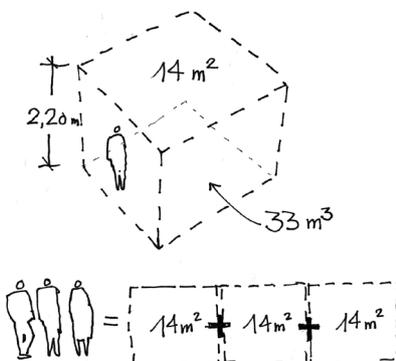
La division pavillonnaire est soumise au respect des règles du PLU, notamment en matière de places de stationnement, et elle nécessite une autorisation d'urbanisme en cas de modification de l'aspect extérieur ou création de surface.

La division de logement est réglementée et punie pénalement en cas d'abus.

L'article L.111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation précise ces limites.

L'article 91 rend possible l'instauration par les EPCI (Intercommunalité) ou à défaut, par les communes un régime « d'Autorisation Préalables » à la division. (Qui peut soumettre à conditions la division)

#### La loi ALUR

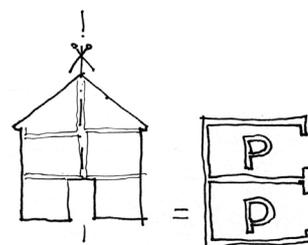


La loi ALUR modifie la loi du 6 juillet 1989. Elle est applicable depuis 2015, se méfier ainsi des informations glanées sur internet, elles sont souvent caduques.

A titre d'exemples :

- Il est désormais interdit de créer des logements de moins de 14 m<sup>2</sup> par personne (Autrefois 9m<sup>2</sup>)
- La collocation est assimilée à une division du logement (= 14 m<sup>2</sup> par colocataires etc...)
- La loi rend possible le régime d'autorisations préalables dans certains secteurs.
- Les parties communes n'entrent plus en compte dans le calcul des seuils de surface et de volume des locaux (salle de bains, toilettes ...) Par exemple, si vous créez une chambre d'étudiant dans votre habitation, vous ne pouvez plus compter dans les 14 m<sup>2</sup> obligatoires la salle de bain partagée, la cuisine etc.. Il faut que son espace privatif fasse 14 m<sup>2</sup> (surface) et 33 m<sup>3</sup> (volume) minimum.

#### Le stationnement



2 HABITATIONS =  
AU MOINS 2 PLACES  
DE STATIONNEMENT

Le Plan Local d'Urbanisme encadre la création de logements en matière de stationnement.

Vous devrez vous adresser aux services d'urbanisme de votre mairie car les P.L.U. varient selon les zones.

Généralement, la création d'un logement de moins de 70 m<sup>2</sup> impose la création d'une place de parking. Au delà de ce seuil, 2 places de parkings ou + seront exigées.

Si la création de ces places de parking est impossible, vous pouvez avoir recours à deux options :

- L'achat d'une place dans un parc de stationnement privé ou public proche.
- Le versement d'indemnités compensatoires à la commune pour la construction de stationnement public. (Avec clauses de remboursement en cas d'absence de création de places publiques dans les 5 ans )