



AMÉNAGER UN GARAGE

Tous les travaux créant une Surface de Plancher supérieure* à 5 m² doivent être déclarés en mairie, accompagnés préalablement d'un dépôt de dossier de Déclaration Préalable* ou de Permis de Construire*, selon la surface et le zonage du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

À noter

La suppression d'une place de stationnement peut être interdite si la place de stationnement couverte est imposée par le règlement d'urbanisme local ou acceptée sous condition d'aménager une autre place (parfois obligatoirement couverte) sur la même parcelle. Un bâtiment annexe possède la même destination* que le bâtiment principal. Par exemple, s'il y a un garage sur le même terrain d'une maison d'habitation, les deux bâtiments ont la même destination : habitation. Ainsi la transformation du garage en pièce de vie, chambre, etc. , ne nécessite pas un changement de destination.

J'aménage mon garage en pièce de vie

Un garage, qu'il soit totalement fermé ou non, constitue de l'Emprise au Sol, de la surface taxable, **MAIS** pas de Surface de Plancher. La simple transformation d'un garage en espace habitable sans agrandissement, même s'il est déjà totalement fermé, constitue la création de Surface de Plancher.

La transformation d'un garage en pièce de vie consiste à transformer une surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher en un local constituant de la surface de plancher. A ce titre l'article R421-17g du Code de l'urbanisme dispose que cette opération est soumise à simple déclaration préalable de travaux quelque soit la surface du garage transformé.

Si ces travaux s'accompagnent de modification de façade* (pose d'une fenêtre à la place de la porte de garage, etc.) ils doivent être déclarés dans cette même Déclaration Préalable de travaux.

J'aménage mon garage en commerce

Dans ce cas, il y a un changement de destination d'« habitation » en « commerce et activités de service ».

Si ces travaux de changement de destination s'accompagnent de travaux de modification de façade, il faudra déposer un dossier de Permis de Construire quelle que soit la surface créée. Si le changement de destination ne nécessite aucune modification des structures ou du volume ou des façades, une Déclaration Préalable suffit.



Attention : si les travaux sont au nom d'une société, le Permis de Construire devra être fait et signé par un architecte. Certains règlements du PLU peuvent interdire les commerces (ou services), dans des secteurs dédiés à l'habitat.

RÉFÉRENCES

* Cf. fiches CAUE sur le sujet

** La loi définit 5 destinations : habitation / commerces et activités de service / exploitation agricole et forestière / équipements d'intérêt collectif et services publics / autres activités des secteurs secondaires et tertiaires