

Agrandir sa maison en aménageant son garage : les règles à connaître

Dans certains cas, transformer son garage en surface habitable peut se révéler une bonne solution. Mais, des places obligatoires de stationnement au droit à construire qu'il reste sur votre parcelle, il y a des règles d'urbanisme incontournables à respecter : mieux vaut en faire le tour avant de se lancer.



La famille s'agrandit ? Vos amis en visite sont toujours obligés de "squatter" le canapé du salon? Vous avez pris l'habitude d'utiliser votre garage pour tout sauf garer votre voiture ? **Transformer le garage en pièce supplémentaire peut être une solution pour agrandir la maison.**

Mais attention, une telle transformation ne se fait pas tout seul et nécessite des autorisations. En effet, même si la surface concernée n'excède pas 20 m², la transformation d'un local en pièce habitable s'apparente à un **"changement de destination"** qui nécessite dans tous les cas un [permis de construire](#). De plus, la transformation de la surface habitable de votre maison va entraîner toute une série d'implications qu'il ne faut pas négliger.

Le permis de construire sera instruit en vérifiant que toutes des règles d'urbanisme de l'endroit où vous habitez sont bien respectées. D'où l'intérêt, avant toute chose, d'aller voir les services concernés de votre commune.

Demandez-leur une fiche de **«Renseignements d'urbanisme»** qui indique les règlements applicables à votre parcelle: règlement du [plan local d'urbanisme](#) (PLU) -ou du plan d'occupation des sols (POS), si votre commune n'a pas encore son PLU et, le cas échéant, règlement de lotissement.

Il vous faudra vérifier la conformité de votre projet aux éventuelles **servitudes** de voisinage, problèmes de vue, d'ensoleillement des demeures voisines, accords de mitoyenneté, implantation par rapport à la rue, hauteur, desserte par voirie et réseaux publics, importance de la construction par rapport au terrain (coefficient d'emprise au sol et coefficient d'occupation des sols). En effet, pour simplifier, une fenêtre dans un mur auparavant aveugle donnant sur la chambre des voisins peut faire toute la différence.

De plus, avant de vous lancer, vous devez être sûr qu'il vous reste des droits à construire sur votre parcelle: car **ce n'est pas l'occupation au sol qui prime ici, mais la proportion de construction habitable sur un terrain donné**. Ce **"coefficient d'occupation du sol" (COS)**, déterminé sur le territoire communal par le PLU, exprime la densité maximale autorisée par un ratio applicable à la surface de votre terrain. Si vous avez vous-même fait construire votre maison, vous devez avoir le chiffre du COS autorisé.

Prenons un exemple: si votre parcelle fait 500 m² et que le COS autorisé y est de 0,35, votre droit à construire total est de 175 m² (500x0,35). Si la surface de votre habitation est déjà de 160 m² et que le garage a une surface de 25 m², vous allez dépasser votre COS et votre permis de construire a toutes les chances d'être refusé.

Si vous n'avez plus de droit à construire, ne désespérez pas. Allez plutôt voir un architecte du [Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement \(CAUE\)](#) de votre département. Cet homme (ou femme) de l'art, dont les conseils sont gratuits, pourra peut-être trouver une astuce qui, tout en respectant la réglementation, vous permettra de réaliser votre projet. "C'est toujours mieux de consulter avant plutôt que d'essayer un refus de permis de construire", déclare Jean-Pierre Betegnie, architecte au CAUE de l'Oise.

Attention, si l'aménagement fait passer la surface habitable à plus de 170 m², la loi vous oblige à faire appel à [un architecte](#) – cette fois payant – qui réalisera vos plans.

Autres règles à prévoir, celles qui s'appliquent à [l'obligation de places de stationnement](#). Le fait de transformer son garage en pièce habitable retire en effet une, voire deux, places de stationnement à votre propriété. Or, la plupart des POS imposent un certain nombre de places (une, deux, voire trois) par parcelle. Certains règlements de lotissements imposent même des garages couverts. Vous devez donc prévoir un autre emplacement, couvert le cas échéant, sur votre terrain, sinon le permis pourra vous être refusé. Si vous n'avez pas de place, votre commune vous demandera de payer une taxe de participation pour le droit de stationner sur la voie publique.

Enfin, pensez aux règles ordinaires d'urbanisme, comme le respect de la distance d'1,90 m entre une fenêtre et la limite de parcelle. Et si votre projet modifie l'aspect extérieur de votre maison, n'oubliez pas que [l'Architecte des Bâtiments de France](#) sera aussi consulté si vous êtes situé dans un périmètre de moins de 500 m d'un [monument historique](#).

L'agrandissement de la surface habitable aura également des effets sur les impôts. Ainsi, il faudra prévoir une taxe locale d'équipement, ainsi qu'une taxe de raccordement au tout-à-l'égout, même si vous n'avez pas prévu de toilettes ou de lavabo dans votre aménagement. La [taxe foncière](#) sera également concernée. Les services des impôts seront informés directement par le service du permis de construire. Vous n'avez donc pas de déclaration à faire auprès du service des impôts.

A noter enfin :

- vous n'aurez pas besoin d'un permis de démolir, même si vous devez percer un mur porteur, puisque tout ceci sera précisé dans le permis de construire;
- [l'affichage du permis de construire sur le terrain](#) est obligatoire dès son obtention et pendant la durée des travaux, et toute personne a le droit d'aller consulter le dossier en mairie ;
si votre commune n'a pas encore son PLU, renseignez-vous sur les dates prévues pour sa mise en œuvre car certaines règles peuvent être assouplies par rapport au POS.