Changement de destination d un garage en habitation

Par Tatooetugo

A noter toutefois, la transformation d'un garage en pièce à vivre ne constitue pas un « changement de destination» au sens de l'article R421-17 b du code de l'urbanisme.

Ceci étant, comme l'aménagement va ajouter des m2 habitables et entraîner des modifications de façade, des formalités sont à accomplir. Lesquelles ? Tout dépend de la surface de plancher créée. Ainsi de 5 à 20 m², une déclaration préalable de travaux est obligatoire. Quand l'aménagement est supérieur à 20 m² (ou supérieure à 40 m2 si votre commune est couverte par un PLU, Plan local d'urbanisme), vous devrez obtenir un permis de construire.

Bonjour
Ci je comprends bien ce qui est écrit ci-dessus transformer un garage en habitation des lors que on ne transforme pas la façade n est pas considéré comme un changement de destination et ne nécessite pas ni une déclaration ni un permis. Ai je raison?

Ma Commune a un plu. Dans le cas d une modification de façade du dit garage de moins de 40 M2 (36 M2) une déclaration sera t elle suffisante ?
La maison actuelle fait 50 M2 et ne nécessite pas de rt2020. Transformer ce garage sans modier la façade ou transformer le garage en modifiant la façade entre t il en jeu dans le compte des M2 pour la rt 2020? Puisque à priori il n y a pas besoin de permis de construire.

Merci de votre réponse.
Cdt.
Maryse.

Par Nihilscio

Bonjour,

De toute façon il n'y a pas de changement de destination à déclarer parce qu'un garage est une annexe et qu'une annexe a pour destination celle du bâtiment principal. Votre garage est donc déjà à destination d'habitation même s'il n'y a que la voiture qui l'habite.

Transformer un garage sans modifier l'aspect extérieur est difficile. Modifier l'aspect extérieur implique une déclaration préalable.

Déclaration préalable nécessaire aussi si vous créez plus de 5 m² de surface de plancher et moins de 40.

Par Tatooetugo

Et en supposant que ce soit possible.
Y a t il un lien avec la rt 2020 qui est applicable des lors que on dépasse les 50m2 ?

Il y a longtemps, j ai visite une maison. Les proprios avaient assez de fenêtres dans leur garage et avait condamné les grands portes et rebâti une cloison devant. Ça ne se voyait pas du tout. Bref, c est toujours possible.
Ce qui m inquiète c est cette histoire de rt.

Merci de m avoir repondue.
Cdt
Maryse

Par AGeorges

Bonsoir,

Y a t il un lien avec la rt 2020

La RT2020 s'applique aux constructions neuves dont la construction est postérieure au 1er janvier 2021.
Est-ce votre cas ?

Par Tatooetugo

Non en effet.
Bâtiment existant.

Ça agrandira la surface habitable.

Ok, merci.

Bonne journée.
Maryse.

Par Nihilscio

Il ne faut pas confondre autorisations d'urbanisme et respect des normes de construction. Ce sont deux choses différentes.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vérifier si le PLU exige un certain nombre de places de stationnements en remplacement de la surface de garage transformée en habitation.

Par Al Bundy

Bonjour,

Effectivement pas de changement de destination dès lors qu'il s'agit d'une annexe à l'habitation. Déclaration préalable peu importe la surface de plancher concernée (art. R.421-17g CU). Il n'y a pas d'attestation RT ou RE à fournir avec la DP puisque l'article R.431-36 ne cite pas le R.431-16j. Par contre la mise en ?uvre des travaux doit respecter une performance minimale pour le ou les éléments remplacés ou installés.
Plus d'informations ici : [url=http://www.rt-batiment.fr/presentation-a530.html]http://www.rt-batiment.fr/presentation-a530.html[/url]
Une fiche bien faite : http://www.rt-batiment.fr/IMG/pdf/fiche-travaux-renovation-logement-reglementation-thermique.pdf

---
Par Tatooetugo

Merci à tous pour ces renseignements.

Vu l importance des exigences de la rt 2020, il est normal de se poser des questions car ça augmente considérablement le coût et donc inutile de se lancer dans quelque chose dont on ne pourra finalement pas avoir le budget.
Parce que 50m2 :
Pas de panneaux solaires
Pas de citerne
Pas de chauffe-eau solaire
Pas 30 cm d isolant au toit etc ..

Si la déclaration de travaux n exige pas les attestations de performances énergétiques, en effet ça veut dire que la construction reste avec le rt d origine de la date de construction.

Cette discussion eveille ma curiosité, désolée, j ai toujours aimé savoir, et bien que femme le bâtiment est un domaine qui me plaît.

Une maison construite en 2021 de 50 M2 n est pas concernée par la rt 2020, son garage de 20m2 non plus .
Pour changer de destination du garage il suffit d une déclaration de travaux en mairie pour laquelle il ne faut pas d attestation de performances énergétiques.
Ai je raison ? C est la déduction que je fais de cette discussion , merci de me dire si je me trompe dans mon raisonnement.
Ce qui veut dire que les propriétaires dans quelques années se retrouveront avec 70m2 habitables sans être passés par les obligations de la rt 2020. (En supposant qu ils aient un autre garage ou places de parking)

Je vais aller lire le site que vous m avez gentiment transmis.
Merci

Cdt

Maryse

Par AGeorges

Bonsoir Maryse,
Quelques informations pour votre curiosité. Le sujet est vaste.
Si la déclaration de travaux n exige pas les attestations de performances énergétiques, en effet ça veut dire que la construction reste avec le rt d origine de la date de construction.

Pas tout à fait.
D'une part, je ne vois pas d'où viennent vos 50 m2. Dans la principe de la RT2020, toutes les maisons neuves, construites à partir du 1er janvier 2020 (il faudra éclaircir la nouvelle notion de RE au lieu de RT) doivent respecter cette RT 2020.

Pour ce qui concerne le non-neuf, il existe ce que l'on appelle la RT de l'existant (disons RTEX) qui peut se concevoir sous deux formes : globale ou par élément.
Historiquement la RTEX aurait été appuyée sur la RT2005, mais certains critères ont évolué et vont continuer. Le fait, par exemple, d'avoir respecté la RT2012 ne garantit pas que vous êtes tranquille pour toujours.

Pour la RTEX, sur la base d'un diagnostic thermique, vous pouvez obtenir des chiffres de performance pour vos murs, vos fenêtres, votre toit, ... ou le global. Et si vous faites des travaux, vous aurez des normes à respecter. En principe, le global a l'avantage que vous pouvez être meilleure que les normes sur un élément facile et mauvaise sur un élément difficile (qui coûterait cher) l'un compensant l'autre au global.
Le détail est assez technique, comme par exemple, selon le matériau, déterminer combien 1m2 de surface peut 'perdre' de chaleur (en Watt) selon les températures intérieures et extérieures. Tout cela moyenné et ajouté pour toute votre maison.
La simplification finale est de donner une note écologique à votre maison, comme c'est l'usage pour plein de choses comme A, B, C, etc. A partir de D ou E, les normes décideront si votre maison a le label écologique ou pas. Pour l'instant, lorsque l'ancien est concerné, vous n'avez pas d'obligation absolue à 'corriger'. Si vous faites des travaux, il faudra par contre appliquer les normes. Et les documents obligatoires de vente pourront vous imposer de fournir votre 'note' aux acheteurs. Si votre maison a une mauvaise note, les acheteurs fuiront.
Pour inciter les propriétaires à faire de bons travaux d'isolation, de nombreuses aides ont été mises en place. Il convient de les étudier, vos travaux d'isolation pourraient bien ne pas vous coûter grand chose ...

Par Al Bundy

Pour changer de destination du garage il suffit d une déclaration de travaux en mairie pour laquelle il ne faut pas d attestation de performances énergétiques.
Oui, à ceci près qu'il ne s'agit pas d'un changement de destination, simplement la création de surface de plancher.