



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.

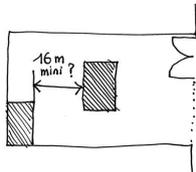
## le conseil de l'architecte



### LA QUESTION :

Je souhaite transformer une **annexe garage en studio**. Comment connaître mes droits et devoirs ?

#### LES RÈGLES D'URBANISME



Si votre garage est déjà :

- Une surface close et couverte
- De plus d'1,8 mètre sous plafond
- pas considéré comme affecté au stationnement de véhicule motorisé ou non;
- Il constitue déjà une «Surface Plancher».

Si il est affecté au stationnement de véhicule, il n'est pas considéré comme Surface Plancher, il va devoir subir un changement d'affectation. Si sa surface est entre 5 et 20 m<sup>2</sup> (40 m<sup>2</sup> si votre commune est régie par un PLU), une déclaration Préalable est obligatoire pour ce changement d'affectation. Au delà de 40m<sup>2</sup>, un permis de construire sera nécessaire. (Voir fiche 18)

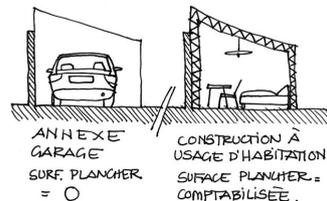
**A vérifier** dans le règlement de PLU correspondant à la zone ou se situe votre parcelle:

- La possibilité de votre parcelle a **augmenter la «surface plancher»**.
- Le mode de calcul de places de stationnement.
- Le règlement sur les percement de fenêtres.
- L'aspect extérieur.

Le code de la construction et de l'habitation édicte également certaines règles en matière le logement :

«La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième.» Article R<sup>2111-2</sup>

#### QUEL STATUT, QUELLES OBLIGATIONS?



##### Annexe ou extension.

Une pièce comptabilisée comme «surface plancher» (SP) ne peut pas constituer une annexe. Transformer cette surface en SP, modifie son statut, et lui confère le titre:

- d'extension si elle est attenante
- de bâtiment à part entière si il ne communique pas avec la construction principale.

Il faut donc vérifier si le règlement d'urbanisme le permet.

Il se peut que deux bâtiments d'habitations se doivent de respecter une distance minimale (distance qu'il n'est pas nécessaire de respecter entre une maison et son annexe).

Ou qu'une parcelle ne soit pas autorisée à recevoir deux bâtiments non attenants destinés à l'habitation. Ou que seules les annexes peuvent être implantées en limites séparatives... Etc...

Il est essentiel de bien lire le règlement du PLU de votre zone.

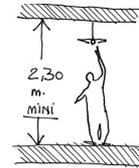
##### Obligations d'isolation:

«L'isolation thermique doit être programmée en cas de réalisation de travaux d'aménagement de pièces en vue de les rendre habitables. Il peut s'agir :

- de comble,
- de garage annexe,
- ou de toute autre pièce non habitable d'une surface minimale de plancher de 5 m<sup>2</sup>, non enterrée ou semi-enterrée.»

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33682>

#### CONSEILS D'ARCHITECTE



Souvent aménagé pour faire du locatif, les garages aménagés en studios peuvent être des gouffres financiers si ils ne sont pas correctement conçus. Il est essentiel de veiller à un minimum de qualité d'usage.

##### Hauteur sous plafond

Les annexes sont initialement conçues à minima, avec une hauteur sous plafond faible, qui s'abaissera d'avantage une fois isolé. *Annexe 2 de l'arrêté du 10 juin 1996 : Les normes minimales d'habitabilité (NMH) sont définies pour les logements acquis et améliorés : « la hauteur sous plafond des pièces principales, des pièces isolées et de la cuisine est égale au moins à 2,30 mètres ».* La hauteur sous plafond de 2,30 mètres indiquée par les NMH ne peut être comprise que comme une norme de hauteur moyenne qui est à apprécier sur l'ensemble du logement.

Source: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000005621195>

##### Lumière

Au delà de 3 ou 4 mètres de profondeur environ, la luminosité n'est plus suffisante pour programmer une pièce à vivre. Créer de la surface sans luminosité, c'est payer une surface qui sera peu utilisée. C'est aussi créer un espace que des locataires auront rapidement envie de quitter.

##### Espace extérieur

Un lieu de vie est fortement valorisé si il est attenant à un espace extérieur (cour, jardin), ne pas négliger cet aspect dans sa conception.