



Transformation d'un garage en hall d'entré

Par **plessisjp**, le **28/05/2009** à **14:49**

Bonjour,

j'ai plusieurs problèmes avec une maison que je désire vendre. elle très bien situé et on a vue sur la loire. la maison pocède un garage que je désire transformer en hall d'entré, le garage est à 3 metres bord de route, la mairie me dit : impossibilité de transformer le garage en zone habitable du fait du respect d'un coefficient d'occupation de 0,6 % ; moi je désire mettre une porte d'entré même si je doit la faire à l'intérieur. Est ce possible ?

Mes autres problèmes sont les suivants: avec cette maison il y a un terrain muré sur 3 faces de 100 metre carré situé aussi en bord de route sens unique.

je désire faire un garage la mairie me l'interdit pour les raisons suivantes : impossibilité de construire le garage sur le terrain car il devrait être à un retrait de la route supérieur à 5 mètres.

mon dernier problème avec cette maison c'est la création de 3 fenêtres. nous avons vu sur un terrain qui serre de droit de passage pour une maison qui est située à 50 maison à gauche de ma maison. nous ne voyons pas la maison des voisins qui pocède ce droit de passage. les fenetres seront placé à environ 7 metres du sol voici la réponse de la marie : ouverture des fenêtres côté terrain soumis au droit privé, donc opposable à tout moment même si le permis de construire comprend les ouvertures. puis créer mes fenêtres si les voisins sont d'accord ?

Merci d'avance à tous
jerome

Par **augustin**, le **28/05/2009** à **16:50**

à votre première question :

vous transformez un garage en hall d'entrée, donc en surface habitable.

Le COS (issu du règlement local d'urbanisme) vous impose un pourcentage de surface habitable en fonction de la surface du terrain. Si le fait de faire un hall d'entrée vous fait augmenter la surface habitable à un niveau supérieur à ce qui est autorisé, c'est un refus.

à votre 2ème question :

Le règlement local d'urbanisme impose des distance à respecter pour les construction. Si la règle impose un recul de 5m par rapport à la voie, tout projet de construction ne la respectant pas sera refusé.

à votre 3ème question :

Comme vous l'a dit la mairie, la création de fenêtres donnant directement chez le voisin (même s'il s'agit d'un droit de passage) est soumis à des règles de droit civil totalement différentes du droit de l'urbanisme.

Ainsi même le fait d'avoir un permis pour faire ces fenêtres ne vous permettra pas de les légaliser d'un point de vue civil (il faut au moins 1,90m entre la fenêtre et la limite séparative de propriété). Le fait qu'elles soient à 7m de haut ne change rien.

Pour légaliser la chose, il vous faudra passer devant notaire pour créer une servitude de vue... à la condition première, bien sur, que les voisins soient d'accord.

Bref, en résumé, si vous voulez vendre votre maison, faites le dans la configuration où elle se trouve aujourd'hui !

Par **plessisjp**, le **28/05/2009** à **18:41**

merci de votre reponse. pour la premiere question la siface habitable est de 88 metre carré sur 2 niveaux garage inclu. je remplace le portail par un porte inseré 1 metre à l'interieur du garage mais cela n'augnement pas la surface habitable ? Est je le droit

deuxieme question : mon terrain fait environ 6 metre de profondeur et 10 metre de long et longe la route. donc vous me dit que je ne pas rien en faire à cause des 5 m. mais est ce que je peut batir un mur sur ma limite de terrain et de route et à quel hauteur ?

TROIS QUESTION : donc ci les voisins me donnent l'autorisation ecrite de faire mes fenêtre et que je valide tous ca devant notaires je suis en règle ?

EN TOUS CAS ENCORE MERCI
JEROME