

PROJET DE TRANSFORMATION D'UN GARAGE EN PIECE HABITABLE

- Transformer son garage en pièce habitable correspond à un changement d'affectation, que le projet comporte une modification de façade ou non, il est nécessaire de demander une autorisation.
- En zone 1AU (à urbaniser), A (Agricole) et N (Naturelle) pour un changement d'affectation jusqu'à 20 m² : déposer une déclaration préalable. Au-delà de 20 m² déposer un permis de construire.
- En zone U pour un changement d'affectation au sein d'une construction principale, jusqu'à 40 m² : déposer une déclaration préalable (si la surface de plancher totale après travaux ne dépasse pas 150 m²).

Quelle démarche réaliser avant de faire ma déclaration ? :

1. Chercher les références cadastrales de ma parcelle <https://sig-aunis.fr/aunisatlantique> (carte urbanisme)
2. Afin de savoir si je peux réaliser mon projet, identifier le règlement qui s'applique à ma parcelle, **en consultant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Aunis Atlantique (PLUi-H)** (document d'urbanisme en vigueur) sur le site internet de la Communauté de Communes.

⚠ Si votre terrain se situe **dans un lotissement**, le règlement du lotissement doit être respecté. De même, si vous êtes dans un périmètre particulier (**aux abords d'un monument historique, Site Patrimonial Remarquable de Marans, site classé**) des règles spécifiques peuvent s'appliquer. Il est donc conseillé de se renseigner auprès de la mairie.

QUELLES PIECES FOURNIR ?

1/ CERFA

CERFA n° 16702 (A télécharger sur www.service-public.fr)

→ Renseignez toutes les informations concernant l'identité et l'adresse du déclarant (page 2), l'adresse du terrain et les références cadastrales (page 3), une courte description du projet (page 4). Renseigner toutes les rubriques, dater et signer la page 9.

En transformant votre garage en pièce habitable, vous créez de la surface de plancher. Indiquer en page 6 la surface de plancher créée (surface du garage transformée) et la surface de plancher existante correspondant à la partie habitable de la maison avant travaux (sans le garage).

La transformation d'un garage en pièce habitable ne crée pas d'emprise au sol, indiquer seulement l'emprise au sol existante avant travaux page 5.

4.2.3 Si votre projet est un ouvrage de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installé sur le sol ou d'ombrières photovoltaïques

Indiquez sa puissance crête : _____ kW et la destination principale de l'énergie produite :

Si votre projet nécessite une puissance électrique supérieure à 120kVA monophasé (ou 35kVA triphasé) indiquez la puissance électrique nécessaire à votre projet _____

4.2.2 Informations en cas de construction exposée au recul du trait de côte soumise à l'obligation de consolidation prévue à l'article L. 123-22-5 du code de l'urbanisme

4.3 Emprise au sol

Emprise au sol avant travaux (en m²) _____

Emprise au sol créée (en m²) _____

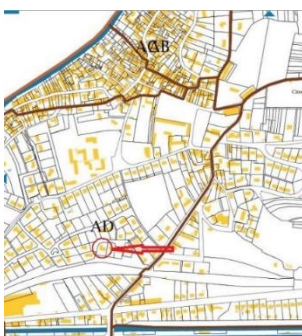
Emprise au sol supprimée (en m²) _____

4.4 Destination, sous-destination des constructions et tableau des surfaces

Surface de plancher en m² (article R. 111-22 du code de l'urbanisme)

Destinations (article R. 151-27 du code de l'urbanisme)	Sous-destinations (article R. 151-28 du code de l'urbanisme)	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée (B)	Surface créée par changement de destination ou de sous-destination (C)	Surface supprimée (D)	Surface autorisée par changement de destination (A) + (B) + (C) - (D) - (E)	Surface totale = (A) + (B) + (C) - (D) - (E)
Exploitation agricole	Exploitation agricole						
Exploitation forestière	Exploitation forestière						
Logement	Logement						
Artisanat et commerce de détail	Artisanat et commerce de détail						
Restauration	Restauration						
Commerce de gros	Activités de services du secteur tertiaire d'une clientèle						
Commerce de détail de service	Cinéma						
Industrie	Autres hébergements touristiques						
Autres activités des services publics	Locaux de bureaux, accueil du public des administrations publiques et assimilés						
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs						
	Locaux de culte						
	Autres équipements relevant du public						
	Industrie						
	Entreposit						
	Bureau						
	Centre de congés et d'exposition						
	Culture dédiée à la vente en ligne						
Surfaces totales (en m ²)							

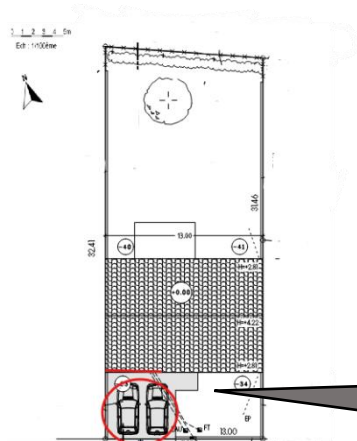
2/ DP1 PLAN DE SITUATION



Le plan de situation est un extrait de plan localisant le projet à l'échelle de la commune. Ce plan peut être réalisé à partir du site : www.cadastre.gouv.fr ou google maps.

Indiquer l'emplacement du projet

3/ DP 2 – PLAN DE MASSE



Le plan de masse est le plan cadastral représentant l'ensemble de l'unité foncière (l'ensemble de vos parcelles) avec les bâtiments existants et le projet.

Le plan de masse peut être réalisé à partir de www.cadastre.gouv.fr

Il faut y indiquer :

- ✓ Le nord et l'échelle traduite en échelle graphique
- ✓ La façade concernée par la modification

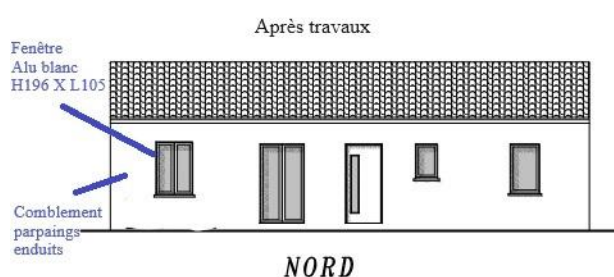
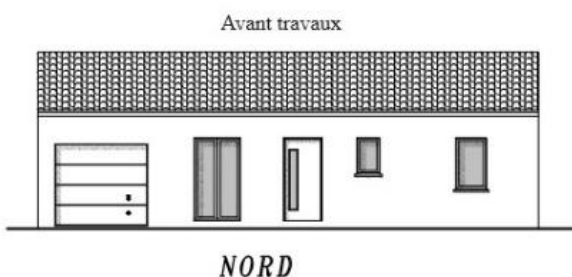
En transformant le garage en pièce habitable, vous supprimez une place de stationnement, indiquer sur le plan de masse les 2 places de stationnement obligatoires et la façade modifiée.

4/DP4 – PLAN DES FACADES

Plan côté de la façade modifiée (ou photographie) avant et après travaux.

Il faut indiquer :

- ✓ Les modifications projetées
- ✓ Les dimensions des ouvertures modifiées
- ✓ Les matériaux et les couleurs utilisés



LE DEPOT DU DOSSIER ET DELAI D'INSTRUCTION

Depuis janvier 2022, vous pouvez déposer vos demandes d'urbanisme en ligne sur le [Guichet Numérique des Autorisations d'Urbanisme](#) disponible depuis le site internet de la Communauté de Communes Aunis Atlantique. Vous pouvez toutefois toujours déposer ou envoyer par voie postale votre dossier complet (formulaire + pièces à joindre en 4 exemplaires) à la mairie où se situe le projet. Le délai d'instruction d'une déclaration préalable est d'un mois à compter de la date de dépôt.

Tout dossier incomplet retardera d'autant l'instruction de votre dossier

TAXE D'AMENAGEMENT

L'attention du pétitionnaire est appelée sur le fait qu'à l'issue des travaux, une déclaration devra être effectuée auprès des services fiscaux pour le calcul des impositions. La déclaration est à effectuer sur l'espace sécurisé depuis le site « impots.gouv.fr » via la rubrique « Gérer mes biens immobiliers ».



Accéder au portail géographique

Communauté de Communes Aunis Atlantique
Service Urbanisme Aménagement
200 Rue de la Juillerie
17170 Ferrières
05 46 68 92 93 – www.aunislantique.fr

