

PROJET DE TRANSFORMATION DU 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 l'emprise au sol totale 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>
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 vous êtes dans un lotissement ou dans un périmètre particulier (aux abords d'un monument historique, Site Patrimonial Remarquable de Marans, Site Classé) les règles peuvent être différentes, se renseigner auprès de la mairie.

QUELLES PIECES FOURNIR ?

1/ CERFA

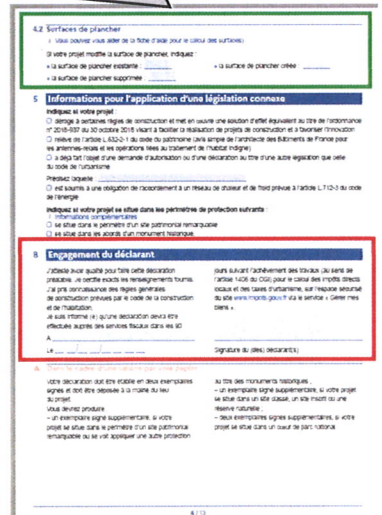
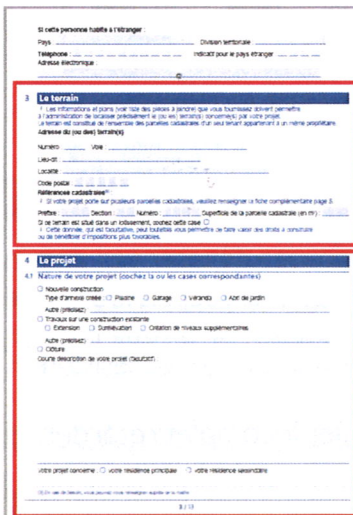
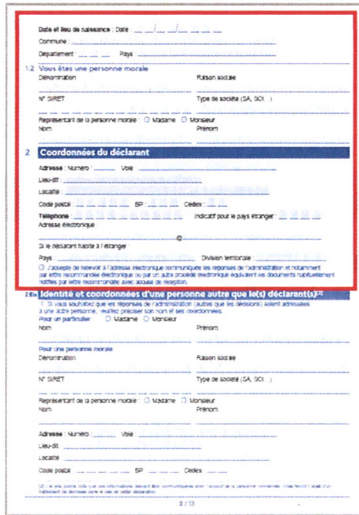
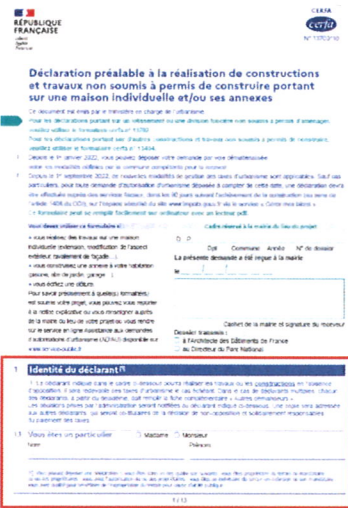
CERFA n° 13703 (A télécharger sur www.service-public.fr)

Le formulaire comprend :

- Les informations concernant l'identité du déclarant, l'adresse du terrain et une courte description du projet.

Renseigner toutes les rubriques et signer la page 4.

En transformant votre garage en pièce habitable, vous créez de la surface de plancher. Indiquer en page 3 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).



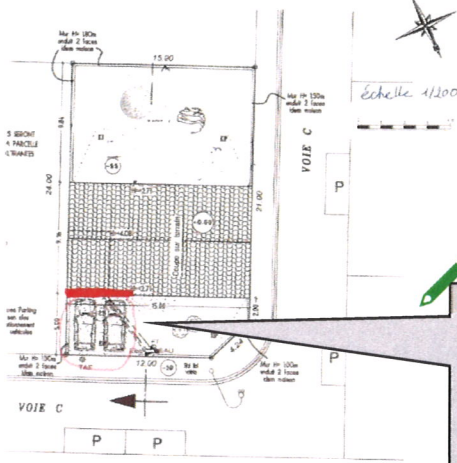
2/ DP1 PLAN DE SITUATION



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.

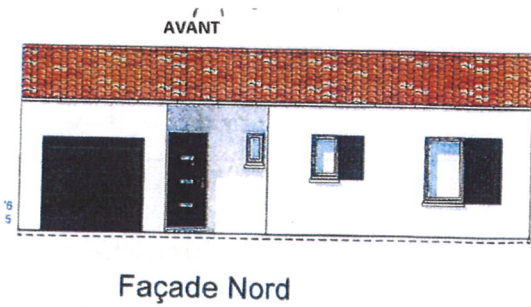
Le plan de masse peut être réalisé à partir de www.cadastre.gouv.fr

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.

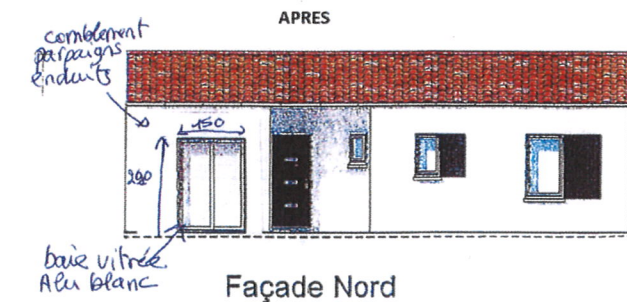
4/DP4 – PLAN DES FACADES



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

Il faut indiquer :

- ✓ 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 ».