

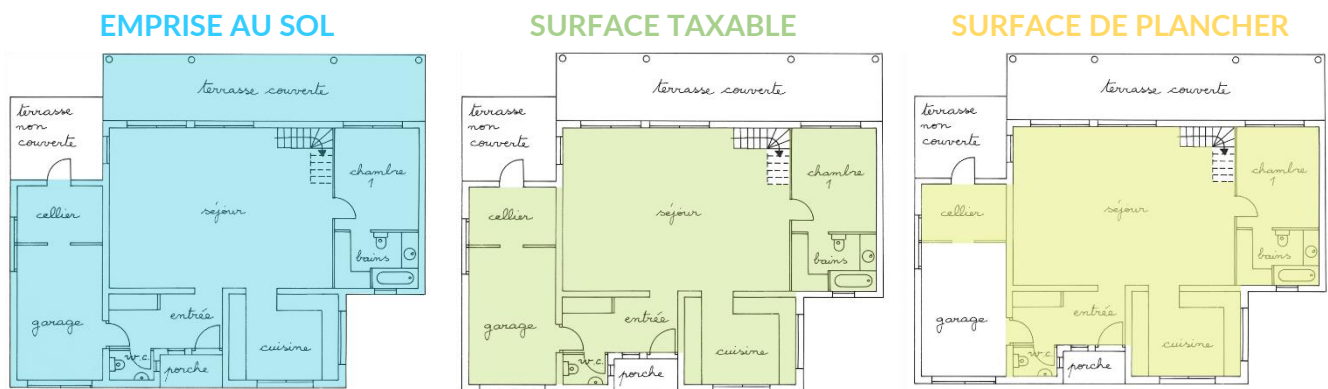
FICHE PRATIQUE

Transformation du garage en pièce à vivre

Attention, cette fiche s'applique uniquement au projet de transformation d'un garage en pièce à vivre sans extension et sans création de logement supplémentaire.

Plan Local d'Urbanisme de Saint Laurent de Mure – Règles à respecter

En urbanisme, un garage est un local clos et couvert à usage de stationnement. La superficie du garage n'est pas génératrice de Surface de Plancher, cependant, elle est constitutive d'Emprise au sol et de Surface Taxable.



Par conséquent, la transformation d'un garage en pièce à vivre va entraîner la création de Surface de Plancher supplémentaire mais pas de création de Surface Taxable ni d'Emprise au Sol.

1. Vérifier si votre projet est réalisable par rapport au Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

Pour pouvoir réaliser votre projet vous devez vérifier dans quelle zone se situe votre terrain sur le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Lyon Saint Exupéry. Pour cela, veuillez consulter le site du Géoportail.

Démarche à suivre sur geoportail.gouv.fr : entrer votre adresse dans la barre de recherche, en haut à gauche cliquer sur l'onglet « Cartes » → « territoires et transports » → « Foncier, cadastre et urbanisme », puis ouvrir le calque « Parcelles cadastrales (2013-2018) » et « Plan d'exposition au Bruit (PEB) ».

Légende des couleurs sur Géoportail : Violet = Zone D ; Vert = Zone C ; Orange = Zone B.

Si votre terrain n'est pas concerné par ces zones ou si vous êtes en zone D du PEB, votre projet doit se conformer au règlement du Plan Local d'Urbanisme (voir point n°2).

Si votre terrain se situe en **zone C ou B du PEB** vous devez vous conformer au règlement du Plan Local d'Urbanisme (voir point n°2) et remplir la condition suivante : en zone C et B du PEB les interventions sur les bâtiments existants sont « *autorisées sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil* ». L'application de cette règle par les services de l'Etat est la suivante : l'augmentation de la Surface de Plancher est limitée à **25% de la Surface de Plancher** existante à la date d'approbation du PEB (22 septembre 2005).

Pour information, la surface de plancher correspond aux surfaces à la fois closes et couvertes (cf. schéma jaune) calculées à partir du nu intérieur des façades, auxquelles on déduit :

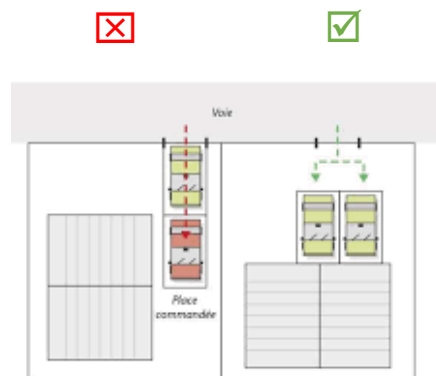
- les surfaces d'une hauteur inférieure à 1,80 m
- les vides et trémies,
- les surfaces aménagées en vue du stationnement
- les combles non aménageables

2. Respecter les règles du Plan Local d'Urbanisme :

⚠ Pour un logement il est exigé de maintenir **2 places de stationnements** sur votre terrain.

Les places commandées, c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont comptées pour moitié.

Les véhicules devront être stationnés de manière à n'engendrer aucune manœuvre sur le domaine public.



Les modifications des façades extérieures doivent se conformer aux règles édictées par le PLU :

- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tel le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.
- Le choix des couleurs pour les façades et les toitures doit respecter l'ambiance chromatique de la rue et être conforme à la palette de couleurs présente en mairie.
- Les menuiseries seront de teinte neutre, les teintes vives sont interdites.
- Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie de la façade.
- Dans la zone Ua (centre ancien) les menuiseries seront de couleur bois (consulter le service urbanisme si besoin).

ATTENTION :

- Les façades sur lesquelles des ouvertures auront été modifiées devront être remises en état avec un enduit de couleur et d'aspect identique à l'existant.

Procédure

- Les transformations de garage en pièces à vivre sont soumises à Déclaration Préalable (formulaire CERFA est à télécharger sur le site service-public.fr)
- DELAI d'instruction :
 - 1 mois à compter de la complétude du dossier
 - Une demande de pièces complémentaires peut vous être envoyée le premier mois, le délai d'instruction sera suspendu en attendant les nouvelles pièces.
- 1 exemplaire à déposer en Mairie

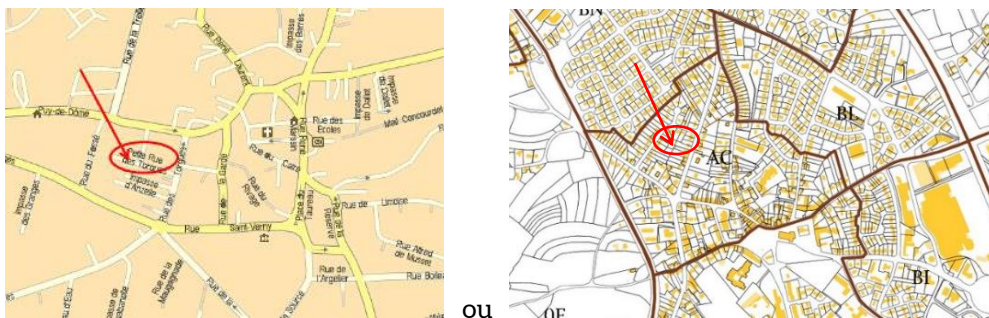
Constitution de la demande – Pièces à fournir

- Imprimé de Déclaration Préalable + fiche de déclaration des éléments d'impositions dûment complétés et signés

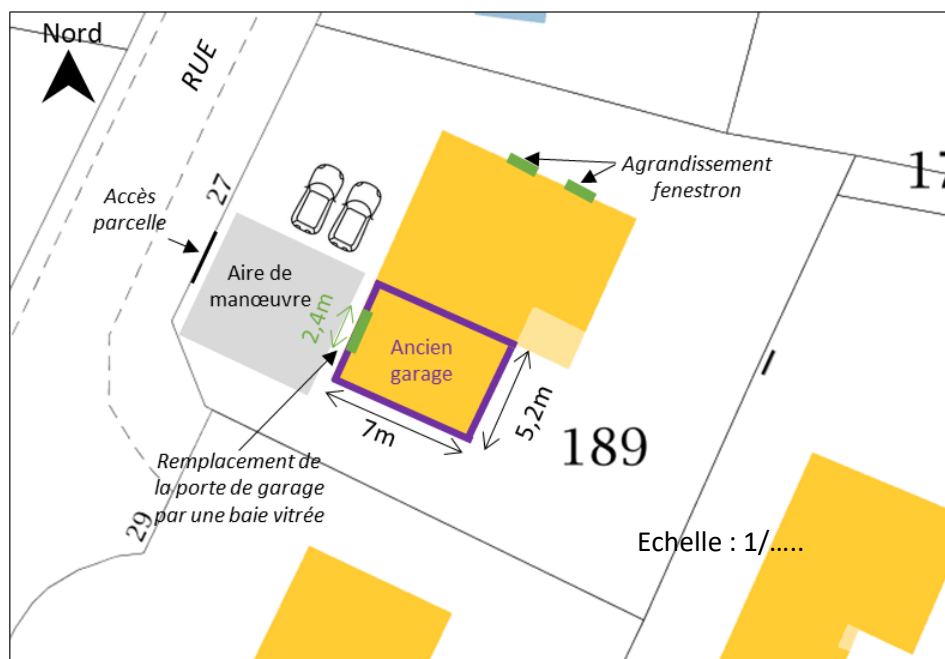
Imprimé de Déclaration Préalable

- 1. Identité du déclarant.
- 2. Coordonnées du déclarant.
- 3. Adresse du terrain et référence cadastrale.
- 4.1. Description du projet : Ton de l'enduit, système de fermeture, couleurs des menuiseries, façades modifiées (nord, sud...) etc.
- 4.2. Surfaces de plancher existante et à créer (surface du garage transformée en pièce à vivre)
- 8. Lieu, date et Signature

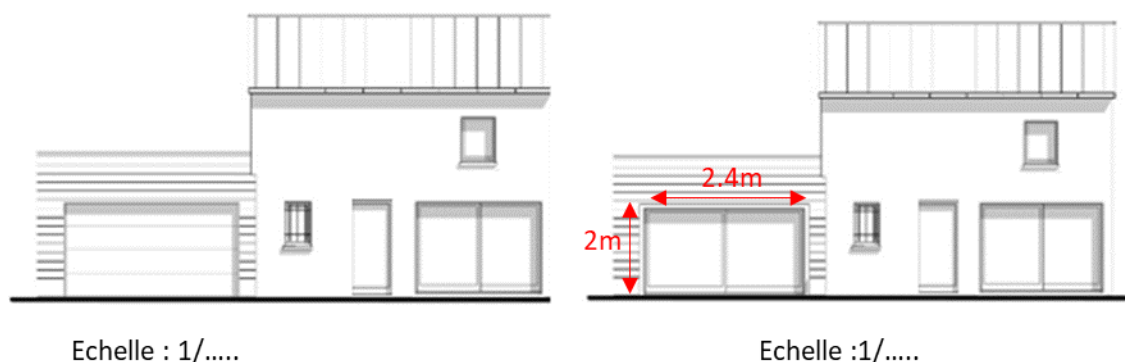
- Un plan de situation



- Un plan de masse indiquant le garage concerné, les ouvertures modifiées et représentant les places des stationnements sur le terrain (avec indication des échelles et côtes)



- Un plan des façades modifiée avant et après pour les modifications d'ouvertures (avec indication des échelles et côtes)



Attention : Ce document est une fiche pratique pour aider à la conception d'une déclaration de travaux. Il n'engage en aucun cas la commune sur les modalités de traitement de votre demande. D'autres pièces complémentaires et précisions peuvent être sollicitées au cours de l'instruction.