

CAS PRATIQUE

Comment lire le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Grand Paris Sud Est Avenir (GPSEA) ?



Des cas pratiques de votre quotidien

Les fiches pratiques ont pour objectif de vous aider à comprendre comment lire et appliquer le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de GPSEA à votre projet.

Elles proposent une lecture simplifiée et progressive des documents du PLUi afin de vous orienter vers les pièces à consulter et les règles à vérifier selon la nature de votre projet.

Le respect du PLUi garantit :

- La conformité réglementaire de votre projet au règlement d'urbanisme applicable ;
- Sa bonne intégration dans le quartier ;
- La préservation des qualités urbaines, architecturales, paysagères et environnementales du territoire.

Ces fiches constituent un guide de lecture du PLUi. Elles doivent être consultées en complément des documents officiels du PLUi et des échanges avec les services compétents.

Attention : Ces fiches ont une valeur informative et ne sont pas opposables.



Avant de commencer : un réflexe indispensable

Quel que soit votre projet, qu'il soit soumis ou non à autorisation d'urbanisme, vous devez :

- Identifier la situation de votre parcelle (zone, indices, prescriptions graphiques) ;
- Vérifier les règles écrites et graphiques applicables ;
- Consulter les annexes et les éventuelles servitudes ;
- Vérifier si votre terrain est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique ou sectorielle.

CAS PRATIQUE

FICHE :

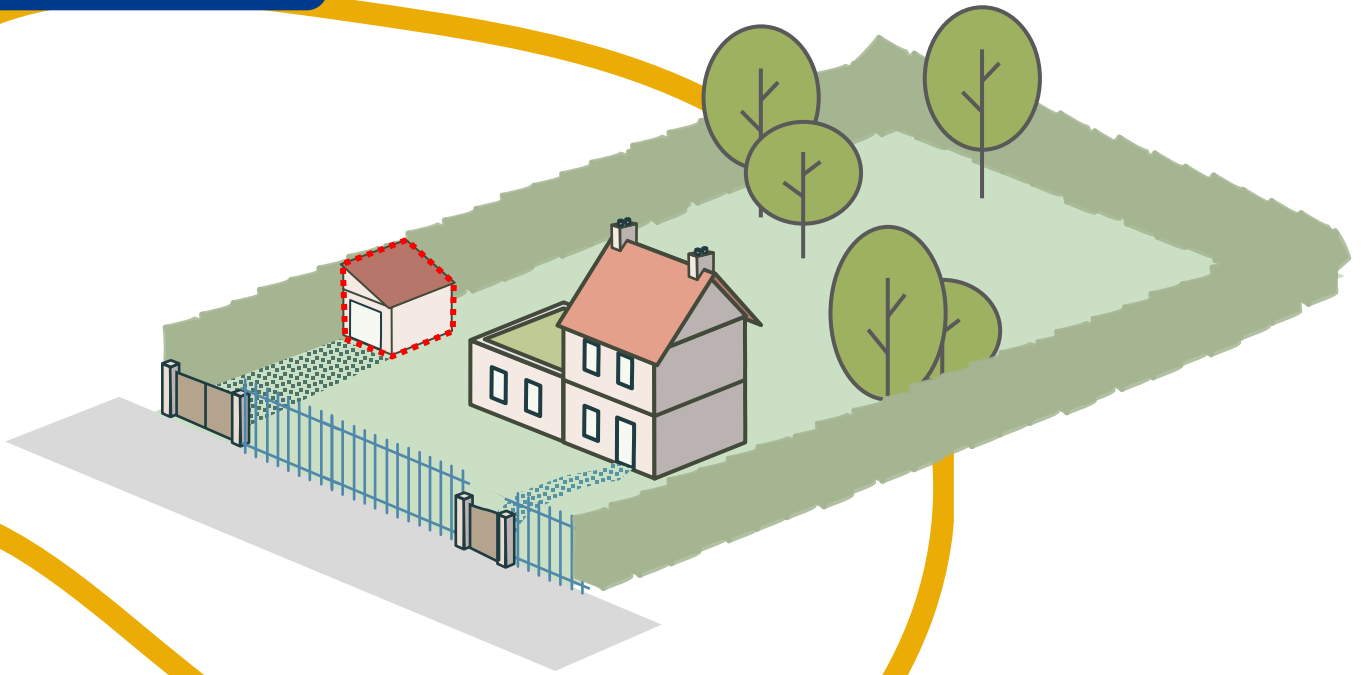


Je veux aménager mon garage en

Étape par étape, soyez guidés pour parcourir le PLUi !



habitation



Fiche

Je veux aménager mon garage en habitation

Votre projet est de **transformer votre garage en habitation** ? Pour réussir ce changement de destination, suivez les étapes suivantes :

QU'EST-CE QU'UN « GARAGE » ? :

Un garage est une construction destinée au **stationnement et au rangement de véhicules**. Il constitue un local fermé et couvert, non destiné à de l'habitation, pouvant être indépendant ou intégré au bâtiment principal. Au regard du PLUi, sa qualification dépend de sa configuration :

- **Garage accolé ou intégré au bâtiment principal** est considéré comme une **extension** et doit respecter les règles applicables à la construction principale ;
- **Garage indépendant** :
 - S'il est d'une emprise au sol maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 3 m, il est considéré comme une **annexe** ;
 - Au-delà de ces seuils, il est assimilé à une **construction principale**.

Par définition, la transformation d'un garage en logement modifie automatiquement son statut en construction principale et est soumis à une autorisation d'urbanisme (*Cf. Etape 5 de la présente Fiche*).

ÉTAPE 1 : Localiser et noter les informations pour la suite des étapes

Document à consulter : **6.1 Plans de zonage**

Localisez votre parcelle sur le plan de zonage de votre commune.

Le plan indique :

- La **zone** (U, A, N, etc.) dans laquelle se situe votre terrain ;
- Les **indices** associés à cette zone ;
- Les éventuelles **prescriptions graphiques** (espaces verts paysagers, alignement, bâti patrimonial, emplacement réservé, etc.).

ÉTAPE 2 : Vérifier quelles sont les possibilités de constructions

Document à consulter : **5.1 Règlement Dispositions communes**

Une fois votre zone identifiée sur le plan de zonage de votre commune, **consultez** :

- **Les dispositions communes écrites** (*Cf. pièce 5.1 Chapitre II.1*) qui précisent les **destinations et sous-destinations des constructions et les usages autorisés** dans chaque zone (habitation, activités, équipements, etc.) ;
- **Les dispositions communes graphiques** (*Cf. pièce 5.1 Chapitre III*), qui précisent les **prescriptions graphiques** présentes sur le plan de zonage, notamment :
 - Les interdictions et limitations de certains usages (*Cf. pièce 5.1 Chapitre III.1.a*) ;
 - Les qualités urbaine, architecturale, paysagère et environnementale (*Cf. pièce 5.1 Chapitre III.2.b*).

Ces **prescriptions s'imposent au projet** et peuvent limiter ou encadrer les possibilités de construction indépendamment des autres règles de la zone.



ÉTAPE 3 : Vérifier les règles d'implantation et de gabarit qui s'appliquent

Documents à consulter : **5.1 Règlement Dispositions communes graphiques** et **5.2 Règlement indices par zones**

À partir des indices repérés sur le plan de zonage, consultez la pièce **5.2** pour connaître les règles applicables à votre terrain.

Attention : Certaines prescriptions graphiques figurant sur le plan de zonage peuvent compléter ou remplacer les règles issues des indices.

En cas de modification (de volume, de création d'ouverture, ...) en lien avec le changement de destination de votre garage en habitation, vous devrez :

- Une fois vos indices identifiés sur le plan de zonage de votre commune, **consultez les dispositions communes graphiques, qui précisent les prescriptions graphiques de volumétrie et d'implantation des constructions** (Cf. pièce **5.1 Chapitre III.2.a**) présentes sur le plan de zonage ;
- **Être conforme à la fois aux indices réglementaires et aux éventuelles prescriptions graphiques** liées à la volumétrie et à l'implantation.

De plus, l'aménagement du garage en logement peut s'accompagner de :

- La création de nouvelles ouvertures (Cf. Fiche : *Je veux poser une fenêtre ou un châssis de toit*) ;
- Une modification des façades ou du traitement extérieur (Cf. pièce **5.1 Chapitre III.2.c** et Fiche 7 : *Je veux isoler par l'extérieur ou modifier les façades*).



POINT DE VIGILANCE

Si l'aménagement de votre garage en habitation constitue un nouveau logement, alors :

- Il faudra veiller à respecter les règles écrites de stationnement (Cf. pièce **5.1 Chapitre II.3**) et graphiques du (Cf. pièce **6.3 Plans de stationnement**).

La création d'un logement supplémentaire doit respecter les normes de stationnement applicables à la zone.

Toute création de logement doit permettre la réalisation des places exigées ;

- Également, il faudra veiller à respecter les règles sur la taille minimale des logements au sein des pièces **5.1 Règlement Dispositions communes** et **6.2 Plans de mixité**.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme une taille minimale de logement peut être imposée.

Un projet créant un nouveau logement doit donc vérifier sa conformité à ces prescriptions.

ÉTAPE 4 : Prendre en compte les risques et les servitudes

Documents à consulter : **7. Annexes**

Il faut prendre en compte les servitudes d'utilité publique dans un projet car elles imposent des contraintes légales qui peuvent limiter, modifier ou interdire certaines constructions sur le terrain.

Comme pour les autres projets de création de surface habitable il faut notamment vérifier :

- Si il y a la **présence d'un PPRI** ou d'autres **plans de prévention des risques** ;
- Si le bien est situé dans un périmètre de monument historique, l'avis de l'ABF peut imposer des prescriptions supplémentaires (façades, menuiseries, ouvertures, etc).



ÉTAPE 5 : Déposer votre demande d'autorisation

La transformation d'un garage clos et couvert d'une surface supérieure à 5 m² en pièce de vie (par exemple, en une chambre, une cuisine, un salon ou une buanderie...), **relève d'une déclaration préalable de travaux (DP)**. Cette transformation peut impliquer une modification de l'aspect extérieur.

En revanche, **un permis de construire peut être requis** si les travaux s'accompagnent d'une extension ou d'une surélévation (se reporter au cas pratique « Je veux réaliser une extension ou une surélévation » pour connaître les seuils applicables).

Les délais d'instruction sont en principe d'un mois pour une déclaration préalable et de deux mois pour un permis de construire.

