



Problème copropriété + extension + parking

Par DianaL

Voici le topo :

1999 : acquisition de la maison par mes parents > taxe d'habitation + foncier

2005 : permis de construire pour aménager le sous sol (garage) en habitation > 2 taxes d'habitation mes parents (1er étage) & moi même (rez de chaussée) > 1 taxe foncière payée par mes parents

2019 : acte notarié donation/partage. Division de la maison en 2 lots : lot 1 - 1er étage propriétaire m'a soeur usufruit mes parents

Lot 2 - rez de chaussée pleine propriété moi même > début du paiement de la taxe foncière en tant que propriétaire

2022 : projet d'extension de 34m² sur le lot 2

Appel téléphonique au service urbanisme de la mairie pour se renseigner sur la faisabilité du projet d'extension. Le monsieur de l'urbanisme nous engueule sur le manque de places de stationnement en tant que copropriété. Il nous annonce que le projet d'extension sera rejeté tant que les places ne seront pas créées soit 5 places. Il nous dit que partant du principe que nous en avons 2, il en manquerait 3.

Problème : le terrain en pente et en hauteur ne permet pas l'ajout de ces places. Et nous n'avons pas les moyens financiers d'entreprendre ces travaux trop complexes!

Questions :

1- Si aucun permis de construire n'est déposé en mairie. Pouvons nous rester en l'état en sachant que la copropriété a été adoptée et acceptée il y a 3 ans?

La mairie peut elle nous interpellé ? Si oui, jusqu'à quand ?

2- Si un permis de construire pour l'extension du lot 2 est déposé en mairie, pouvons nous nous accorder avec la mairie pour trouver un compromis, une dérogation pour les places de stationnement ?

Par exemple, dans le PLU il est stipulé :

Logements collectifs : 2 places de stationnement par logement et un nombre équivalent à 25% de places de stationnement supplémentaires à usage collectif (soit 2,5 places par logement), ainsi qu'un espace de stationnement couvert pour les deux roues. Dans le périmètre de pondération reporté sur le règlement graphique, il est à minima exigé 1 place de stationnement par logement et un nombre équivalent à 25 % de places de stationnement supplémentaires à usage collectif (soit 1,25 places par logement), ainsi qu'un espace de stationnement couvert pour les deux roues ;

Pouvons nous nous satisfaire de ce minima : soit 1,25 places par logement. Donc 3 places en tout. Il nous suffirait alors d'ajouter 1 place de stationnement.

De plus il y a des places publiques de stationnement à moins de 200m de la maison, cela pourrait également être un compromis ?

Puis un arrêt de bus se trouve à moins de 500m de la maison, cet arrêt dessert tous les grands axes. Cela pourrait également être un compromis ?

3- Si un permis de construire pour l'extension du lot 2 est déposé en mairie et que ce projet est refusé pour faute de stationnement. La mairie a t elle le droit de nous imposer la "mise en conformité" du nombre de places de parking ?

En résumé, est il intelligent de se manifester en mairie si aucun compromis n'est possible au risque d'entraîner des obligations de mise en conformité ? Ce projet d'extension doit il être abandonné ?

A savoir que le responsable du service urbanisme est assez désagréable...

Merci d'avoir eu le courage de tout lire et merci de votre aide !

Par AGeorges

Bonjour Diana,

Vous le savez sans doute, une copropriété de deux lots a désormais des règles de gestion plus simple.

Pour ce qui concerne le stationnement, il se trouve que des lois récentes limitent les ambitions d'UN PLU.

Par exemple :

Pour les constructions destinées à l'habitation, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Avec votre arrêt de bus, et votre parking public à proximité, cela vous donne des ouvertures. Le cas échéant, vous pouvez aussi jouer sur le non-automobile, par exemple si certains 'habitants' de votre copropriété se déplacent à vélo.

Donc, il est recommandé de lire l'Article L-151-36 du Code de l'Urbanisme (complet, ici c'est un extrait). Et si c'est confirmé, vous pourrez aller tirer les oreilles de votre Mr de l'urbanisme désagréable, pour abus de pouvoir.