



## Changement de destination : garage en bureau

-----  
Par eric\_varberre

Bonjour la communauté et merci pour votre éventuel aide,

Je souhaite chercher de l'aide par rapport à une opposition à une déclaration préalable de la mairie de ma ville. La déclaration refusée concerne le changement de destination de mon garage en bureau, pour des raisons de télétravail.

Je suis propriétaire de la maison et la commune a un PLU en vigueur.

Le projet ne changera pas l'aspect visuel extérieur du garage, uniquement l'intérieur sera aménagé. La superficie aménagée sera de 30m<sup>2</sup>.

Pour compenser la perte de la place de parking de mon garage j'ai envoyé en même temps les plans pour aménager une autre place de parking sur mon terrain. Je note que dans l'hypothèse de cet aménagement (parking sur le terrain) la propriété respectera toujours la proportion de 45% de surface plane terre stipulé dans le PLU.

Les articles du PLU que j'ai utilisé pour ma demande stipulent les choses suivantes dans la zone de ma propriété (zone UF) :

### L'ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

« Dans le cas des constructions existantes régulièrement édifiées devant faire l'objet de projets d'extension ou de changement de destination, la différence entre le nombre de places réglementairement nécessaires avant et après travaux sera calculée. Si le bilan est déficitaire, le nombre de places correspondant à cette différence devra être réalisé.»

« 5°) Pour les constructions à usage de bureau

? Aucune place n'est requise pour les surfaces créées inférieures à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

? A partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1 place par 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher. »

L'article se complète avec des stipulations spécifiques à ma zone :

### ARTICLE UF 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions qui suivent viennent compléter l'article 12 du titre II « règles et définitions communes à l'ensemble des zones » :

#### I. Stationnement automobile

Normes minimales en zone UF et dans l'ensemble des secteurs

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement.

Modalités de réalisation des places de stationnement

En zone UF et dans les secteurs UFc et UFd pour les constructions à usage d'habitation, les modalités indiquées complètent celle de la règle générale :

- A partir de la deuxième place obligatoire, les places de stationnement doivent être implantées en sous-sol ou dans le volume de la construction principale ou à défaut dans une annexe ou un appentis fermés.

Les motifs du refus sont les suivantes :

"Le projet consiste à modifier le garage existant en bureau, que le garage n'a plus sa fonction, que le terrain ne bénéficie plus de stationnement couvert et que les articles sus cités ne sont pas respectés."

Cette décision n'est pas correcte à mon avis.

Le problème est la règle de 2 places par logement concerne les nouvelles constructions à destination d'habitation. Ma maison date des années 1940 et la propriété n'a jamais disposé de 2 places de parking. La seule place de parking est celle du garage que je remplacerai avec une place aménagée sur mon terrain.

Je ne comprends pas pourquoi je suis obligé d'avoir une place de stationnement couvert sur mon terrain, il n'y a aucune stipulation dans le PLU par rapport à ça. La place de stationnement sur mon terrain sera la seule place de ma propriété, exactement comme depuis toujours.

Je ne comprends pas pourquoi je devrais créer 2 places de parking dont un couvert alors que ma propriété n'a jamais disposé de 2 places de parking.

J'ai calculé la différence entre le nombre de places réglementairement nécessaires avant et après travaux pour voir si le bilan est déficitaire.

Avant les travaux j'aurais dû avoir 2 places de parking.

Après les travaux je suis censé d'avoir toujours 2 places de parking.

Le bilan :  $2 - 2 = 0$  places à créer

Je vais créer une place de parking à la place du garage donc ma propriété disposera d'exactly le même nombre de places de parking avant et après travaux.

La seule solution qui me reste est de faire un recours au Tribunal Administratif.

Pensez-vous que mon raisonnement est correct et que l'administration est en tort par rapport à cette décision ? Je souhaite poursuivre ma démarche au Tribunal Administratif mais je ne connais pas comment faire cette démarche et si en cas d'échec je serai obligé à des éventuelles pénalités.

Je vous remercie en avant pour vos avis ou votre éventuel aide.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Votre raisonnement ne tient pas parce que :

- si vous ne modifiez pas votre propriété, la non conformité avec le PLU actuel est tolérée.
- si vous modifiez votre propriété, vous devez être conforme au PLU après la modification... et là vous ne le serez pas.

Mais personne ne vous interdit de faire un recours au TA, de préférence avec un avocat spécialisé urbanisme.

-----  
Par eric\_varberre

Merci pour votre réponse, c'est effectivement un aspect que je n'ai pas eu en vue.