



PLU et Stationnement privatif

Par magcip

Bonjour,
nous sommes en train d'acheter un bien. C'est un garage que nous voulons transformer en habitation, il y a donc un changement de destination avec modifications de façades et il nous faut un PC. Le Plu indique qu'une place doit faire 2,5x5m et qu'il en faut une pour 60m² de surface. Nous aménageons 52m² et le garage fait 22m². On est donc bon. Par contre le service urbanisme tique. Il s'interroge sur l'accès au garage. En effet, la route qui est aussi la largeur de façade à façade ne fait que 3,60, la porte de garage 2,35 et est implanté de façon perpendiculaire et la hauteur pour y accéder n'est que de 1,65m car le garage est en partie en dessous du niveau de la route. Ainsi a priori seule une petite voiture peut y accéder (citadine de moins de 3,60). D'où ma question est il possible de nous refuser le permis? Existe t il des normes d'accès à son stationnement privatif?

Je vous remercie d'avance de vos éclaircissements,
Magali

Par Henriri

Hello !

Désolé je n'ai pas de réponse Magcip.

Et je ne comprends mal certains éléments de votre problématique :

- Vous transformez un garage de 22 m² en habitation mais vous dites aménager une surface de 52m² ?
- La route est aussi la largeur de façade à façade ?
- La porte de garage est implantée de façon perpendiculaire... à quoi ?
- L'accès garage est de 1,65 de haut (c'est vraiment peu* !) possible pour une petite citadine de moins de 3,60m... de haut ?

Un petit plan pourrait aider aussi.

A+

Par magcip

alors pour les eclaircissements

on transforme un atelier de menuiserie qui a une destination de garage.

Un R0 de 22m², un R+1 de 30m² et une mezzanine que nous allons rehausser qui a la même surface (une fois isolé et avec les tremies escalier, 26m² par étage soit 52m²).

Oui la route est aussi la largeur de façade à façade

La porte de garage est implantée de face perpendiculaire à la route.

Oui une petite citadine mesure moins de 150cm.

Je ne trouve pas pour l'instant comment ajouter une image, je regarde ca
merci

Par Henriri

PS : pour ajouter un fichier en pièce jointe, utilisez le petit bouton figurant une enveloppe dans la "barre de menu" de votre message.

Par magcip

quand je clique sur l'enveloppe il me demande "l'adresse de l'image sur internet", je ne vois pas comment télécharger

depuis mon bureau

Par Henriri

(suite)
Oups, erreur de ma part... désolé j'ai toujours cru que c'était l'option PJ...

Par Al Bundy

Bonjour,

Réponse apportée dans autre sujet : pas de changement de destination.
Donc autorisation à solliciter pour des modifications d'aspect extérieur uniquement, soit déclaration préalable et non permis de construire.

Par magcip

Bonjour Al Bundy,
c'est la mairie qui nous a demandé un PC, après nous avoir indiqué dans un premier temps qu'il fallait une DP.. (nous l'avions déposé..)
Il nous ont dit que comme il y avait plus de 20m2 il fallait un PC.
Voilà ce que j'ai trouvé sur le net :
"Toute modification du garage pour y faire autre chose que stationner une voiture nécessite en théorie une déclaration préalable, jusqu'à 20m2 d'emprise au sol ou de surface de plancher. Au-dessus, il faudra impérativement demander un permis à la mairie."

Par magcip

peut être que ca a son importance.. cet atelier n'est pas attenante à une maison... Il est seul sur sa parcelle

Par Al Bundy

Je maintiens la DP : R.421-17g) du code de l'urbanisme.

Votre bien est situé en zone urbaine d'un PLU ? EDIT : oubliez cette question puisque la construction n'est pas attenante à la maison.

Par magcip

oui, il y a un PLU!
Désolée d'insister mais ça change beaucoup pour nous! Selon cet article, nous n'avons pas besoin de PC pour changer la destination d'un bien et y apporter des modifications (rénovation de toiture, ouvertures et surélévation de 1m du R+2) mais seulement d'une DP?

Par magcip

ah non j'ai mal compris, c'est qu'il n'y a pas de changement de destination?

Par Al Bundy

Si j'ai bien compris la situation, non. La construction étant un local accessoire de votre maison :

- sa destination est celle de la maison (R.151-29 CU), et le changement de destination consiste à passer entre les différentes destinations prévues au R.151-27.

- la transformation en pièce de vie n'est pas soumise à autorisation d'urbanisme.

- le R+1 et la mezzanine existent déjà.

Par magcip

non justement ce n'est pas un local accessoire de ma maison. Nous n'achetons que ce bien, du coup ça doit être pour ça qu'ils demandent un PC.

Par Al Bundy

D'accord, je n'avais pas compris la situation. Pour bien appréhender les choses :

Aujourd'hui la construction est utilisée en tant que garage au rdc, mais le permis de construire de ce bâtiment prévoyait quelles destinations ? La construction est-elle conforme au permis ?

Existe-t-il d'autres constructions sur le terrain ? Cette construction est-elle une annexe d'une autre construction ?

Par magcip

malheureusement je ne dispose pas de ces infos.

Je sais que la construction était utilisée en atelier de menuiserie par ce particulier.

Je ne sais pas quelles destinations étaient prévues au PC, ni si la construction était conforme. Il a a priori aujourd'hui la destination garage. Sur le relevé de propriété il est écrit : NAT LOC : GAR

Il n'existe pas d'autres constructions sur le terrain, je ne sais pas si c'est une annexe. Comment savoir si c'est une annexe? Sur le relevé de propriété figure un autre bien...

Par Al Bundy

Donc partons sur l'hypothèse d'une construction régulière, comme le fait la commune pour l'instruction j'imagine. S'il s'agit de la seule construction sur le terrain il ne s'agit pas d'une annexe.

Il y a une incohérence dans l'utilisation actuelle que vous décrivez : atelier de menuiserie ou garage ? Les 3 niveaux sont utilisés de la même façon ?

Si la construction consiste en un atelier de menuiserie, la destination ne relève pas de l'habitation. Donc si vous voulez aménager la construction en logement il y a bien un changement de destination au sens du R.421-14 CU, et donc PC obligatoire si le projet s'accompagne de modifications extérieures.

S'il s'agissait uniquement de créer un logement à partir d'un garage, c'est une DP suivant R.421-17g). Mais encore faut-il déterminer la destination du R+1 et R+2, actuelle et prévue...

Par magcip

Le bien a la destination d'un garage mais était dans les faits utilisé en atelier de menuiserie. Le R+1 et le R+2 ne peuvent accueillir de stationnement. Tous les étages étaient utilisés pour le bois. Stockage au R0 et mezzanine et machine à bois au R+1. Donc a priori il faut bien un PC...
Mais quid du stationnement qui était ma question à la base? :)

Par Al Bundy

Mais quid du stationnement

Il faut vérifier dans le PLU les règles relatives aux accès, s'il impose des dimensions.

Une largeur de 2,35 m me paraît bien juste, de même qu'une hauteur de 1,65 m. Je doute qu'un véhicule puisse accéder de la rue au garage, et inversement. Rien que sur ces 2 dimensions je serais surpris que l'autorisation soit donnée

Si je reprends vos calculs ci-dessus : RDC (22 m²) + 1er ét. (26 m²) + 2e ét. (26 m²) > 60 m², le PLU impose la création d'au moins 1 place.

Par magcip

il n'y a rien concernant les accès au PLU. On ne pourra pas y garer un SUV mais une petite citadine si. La question est compte tenu qu'il n'existe pas de règle si l'on prouve qu'une petite voiture rentre, peuvent ils s'opposer au PC?

Par Al Bundy

La réponse est dans la question : s'il n'existe pas de règle l'autorité ne peut pas refuser une autorisation sur du vent.

Par magcip

je vous remercie d'avoir pris le temps de m'aider.

Le RDC sera le garage donc il ne comptera pas dans la surface de plancher. Ainsi si je ne me trompe pas seules compteront les surfaces des 2 étages qui sont inférieurs au 60m². Dans le PLU, 1 place pour 60m² de SP.