



Creation de 2 logements dans un bati - pb de parkings

Par **deanza7**, le **26/01/2023** à **19:32**

Nous envisageons d'acquérir un segment d'un bâtiment ancien composé de deux plateaux de 50m² qui est bordé d'une cour d'un côté et de la rue de l'autre. Ce bien est pourvu de 2 places de parking.

Le vendeur qui nous connaît bien, nous assure qu'au moyen d'une déclaration de travaux, on peut obtenir le droit de créer une ouverture côté rue pour y mettre une porte d'entrée. Après quoi nous on peut réaliser des travaux, créer un escalier permettant l'accès au 1er étage et créer 2 appartements de 50m² vu qu'il y a 2 plateaux séparés.

Une première demande auprès de la mairie a été refusée par manque de pièces et d'informations. Dans le 2e envoi il a donc été spécifié qu'il y aurait création d'un logement à l'étage (sans modification de surface) et du coup la mairie répond qu'il faut utiliser un autre cerfa et surtout rajouter 2 places de parking tel que demandé par le PLU.

A ce stade le vendeur nous explique que non, que ça n'est pas obligatoire. Il a refait la demande de déclaration de travaux une 3e fois, il a omis de mentionner le projet de séparation des plateaux et que ça passerait sans problème. Il dit aussi que ce que nous ferons à l'intérieur comme travaux, aménagements etc. ne regarde pas la mairie et qu'on a le droit d'avoir 2 adresses à un même numéro. Ce qui à mon sens est possible mais qui ne change rien à la règle imposée par le PLU à savoir : 2 logements = 4 parkings.

Notre problème est qu'en achetant, nous récupérons donc le droit de créer l'ouverture pour mettre une porte d'entrée, et que nous allons effectivement créer ces deux logements. A la vérification de fin des travaux, la mairie venant constater, comprendra de suite que la demande initiale était biaisée et que de fait on a fraudé, ce que nous ne souhaitons

absolument pas faire. Au contraire on voudrait pouvoir créer ces deux logements en respectant les dispositions en vigueur mais il nous semble que le vendeur qui affirme que l'on fait ce que l'on veut chez soi et qu'on peut avoir une adresse postale et une adresse administrative à une même adresse, n'est pas compatible avec notre projet. Et on ne fera pas un truc pas légal. En plus rien qu'en cherchant superficiellement les amendes et poursuites potentielles sont dissuasives.

Question : Existe-il un quelconque moyen/exception qui permette de créer 2 logements dans un bien fraîchement acquis, en ne mettant que 2 parkings au lieu de 4 comme l'exige le PLU ? On a pensé tout simplement aller voir la mairie, exposer le projet et demander une dérogation, compte tenu de la configuration des lieux et le fait que c'est dans de l'ancien sans possibilité de trouver des places supplémentaires.

Avez vous une autre idée/suggestion ? Des commentaires sur le contexte juridique ?

Par **yapasdequoi**, le **26/01/2023** à **20:53**

Bonjour,

La mairie ne donnera pas d'autorisation contraire au PLU.

Votre projet sera refusé, sauf si vous trouvez moyen de créer les places supplémentaires de stationnement.

Par **Bibi_retour**, le **30/01/2023** à **09:14**

Bonjour,

Avez-vous vérifié la rédaction de la règle de stationnement dans le PLU ?

Peut être pouvez-vous bénéficier des dispositions prévues par l'article L.151-36 CU --> l'autorité ne peut pas exiger plus d'une place par logement si le terrain est situé "*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*"