



Maison individuelle non respect PLU / Plan de masse

Par **Labodruche**, le **14/11/2018** à **08:27**

Bonjour,

Nous avons investi dans une construction d'une maison individuelle. Nous constatons après 18 mois que notre constructeur n'a pas respecté le PLU de la mairie, ni le plan de masse en terme de nombre et capacité de stationnement.

Nous devons avoir 3 places de stationnements au sein de la maison : deux dans le garage et une devant le garage sur une avancée en balthazar.

Notre garage fait 430cm de large, par conséquent nous ne pouvons y rentrer deux véhicules, il semblerait qu'un garage pour deux véhicules doit faire au minima 500cm de large, ou puis je trouver cette information ?

Concernant la place devant le garage, je ne peux placer un véhicule sinon je ne peux pas fermer le portail, les portes du portail s'ouvrent à l'intérieur, nous n'avons pas l'autorisation de les placer pour une ouverture extérieur.

Que puis-je faire ? Que pourrai je obtenir en attaquant le constructeur en justice ? Dois je faire marcher la dommage ouvrage ?

Un grand merci pour vos conseils.

Bonne journée à tous.

Par **Bibi_83**, le **14/11/2018** à **08:49**

Bonjour,

Vous devriez déjà lui faire part de tous ces points non conformes au permis par R/AR.

Par **Labodruce**, le **14/11/2018** à **09:16**

Bonjour Bibi_83,
Mes courriers R/AR sont refusés ... :(

Par **morobar**, le **14/11/2018** à **09:38**

Bonjour,

Avant d'évoquer une non conformité au permis, il faut exposer un peu plus sur le type de contrat souscrit, CCMI avec ou sans fourniture de plans, savoir qui a signé et aussi déposé le permis de construire...

Quant à la largeur du garage il n'y a pas de norme pour 1 ou plusieurs emplacements. Imaginez une ouverture de 2.5 m et une profondeur de 12 m. Vous y logerez 2 berlines allemandes.

Voici ce qu'on trouve sur internet:

==

En général, la dimension minimale d'un garage double côte à côte est de 5,5 m x 6,7 m et de 2,5 m x 9 m pour les garages en enfilade.

==

Avec 9 m à mon avis vous n'y logez pas 2 berlines , les 508 Peugeot et autres Talisman Renault mesurant 4.80 m chacune.

Par **Labodruce**, le **14/11/2018** à **10:47**

Bonjour Morobar,

Nous avons récupéré une fin de VEFA, nous n'avons jamais vu et signé les plans de masse que j'ai pu récupérer au service urbanisme de ma mairie, le notaire ne nous a jamais mis sous les yeux le permis de construire du constructeur et de notre coté nous ne l'avons jamais demandé ...

Notre garage fait 4.3m x 7.2m, en aucun cas nous ne pouvons rentrer deux véhicules cote à cote et pourtant ceci est bien visible sur le plan de masse.

C'est le constructeur qui a posé le permis de construire.

Par **morobar**, le **14/11/2018** à **11:05**

Le moins qu'on puisse dire est que vous manquez de la curiosité la plus élémentaire. Le problème est même plus important, car l'installation d'un portail vous prive d'un emplacement de stationnement en général l'allée devant le garage.

Je ne coirs pas que le PLU impose des emplacements couverts (donc dans la construction de la maison).

Ces règlementations sont mises en place pour éviter le stationnement sur les emprises publiques.

Il faudrait savoir de quant date l'instauration du PLU, et examiner les conditions pour l'obtention d'une dérogation.

Par **Labodruce**, le **14/11/2018** à **11:25**

Je partage votre point de vue, nous avons été naïfs, premier investissement un peu en urgence, nous avons manqué de discernement. Nous avons fais confiance à l'agent immobilier et au maitre d'oeuvre qui nous ont montré de nombreux documents relatifs à la maison mais rien concernant cette partie de stationnement.

Le PLU indique que nous devons avoir à minima trois stationnements en soit nous les retrouvons sur le plan de masse dixit la mairie.

La partie de stationnement en dehors de ma maison appartient à une copro. La voie publique est exentrée de la maison et de la copro environ 500m.

Une solution court terme pour récupérer une place serait d'inverser le sens d'ouverture du portail.

Par **Bibi_83**, le **14/11/2018** à **11:44**

Les plans que vous avez consulté, notamment le plan de masse auquel vous faites référence, sont bien issus du permis accordé ?

Ils doivent comporter une mention "vu pour être annexé à mon arrêté en date du ...". Sans cette mention, rien ne vous garanti que ce que vous consultez correspond à ce qui a été autorisé.

Si les plans sont bons, alors il y a bien un problème de conformité travaux/permis. Avez-vous signé l'acte définitif ?

Par **Labodruce**, le **14/11/2018** à **12:10**

Le plan de masse consulté a été fourni par le service urbanisme de la mairie, ils m'ont fait une copie de ce plan issue du dossier de construction, je retrouve dessus le numéro du permis de

construire stipulé dans l'acte définitif.

Cependant aucune mention n'est présente sur le plan de masse hors les signatures de l'architecte et du maître d'œuvre.

J'ai demandé au notaire de me transmettre le dossier dans la globalité et je ne retrouve pas ce plan de masse détaillé que j'ai pu récupérer en mairie, j'ai un plan de masse très macro présentant le positionnement des maisons individuelles au sein de la résidence.

Par **Bibi_83**, le **14/11/2018** à **13:29**

Vous devez avoir une notice descriptive annexée au permis de construire. Que dit-elle sur la question du stationnement ?

Par **Labodruche**, le **14/11/2018** à **17:13**

Il est indiqué :

"Annexes privatives" - PARKINGS EXTERIEURS

Les places de parking seront réalisées selon plan d'aménagement et exigences du permis de construire.

Par **delicatess**, le **14/11/2018** à **19:52**

Bonsoir.

Morobar, au sujet des emplacements de parking, vous écrivez :

"Ces réglementations sont mises en place pour éviter le stationnement sur les emprises publiques."

J'ajouterai : Surtout un pour taxer les emplacements de parking !!!

Par **morobar**, le **15/11/2018** à **08:42**

Non ce n'est pas lié aux impôts puisque cette règle existe aussi pour les lotissements dont la voirie est privée, ouverte la circulation publique ce qui est la grande majorité des lotissements. Dans mon secteur le stationnement payant n'existe pas, mais la règle d'une place par tranche de 60 m² de surface est instituée.

Avec la contrainte que si l'emplacement de l'allée est fermé, cela ne sera pas considéré comme un espace de stationnement.

La solution: ne pas cloturer son terrain

Par **delicatess**, le **15/11/2018** à **19:37**

Les emplacements de parking sont taxés. C'est la taxe d'aménagement qui s'applique à tous les permis de construire.

Par **morobar**, le **16/11/2018** à **08:50**

Je ne me souviens pas du détail de la taxe d'aménagement, sauf qu'elle était payable en 2 fois.

Lorsqu'on ne clôt pas son terrain, il suffit de dessiner sur les espaces libres des emplacements de parking pour satisfaire à la règle.

Par **Bibi_83**, le **16/11/2018** à **08:57**

Le but de l'article 12 d'un PLU est d'empêcher le stationnement sur la voie publique. La taxation des places dans la taxe d'aménagement n'est apparue qu'en 2012 alors que l'article 12 des PLU et des POS est bien plus ancien.

Si on ne veut pas être taxé, il suffit de reporter les places sur le plan de masse existant et de les considérer comme de l'existant.