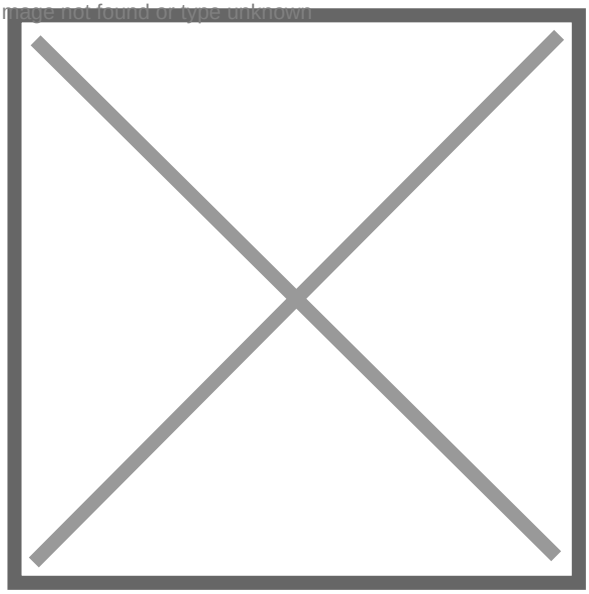
Image not found or type unknown



Nécessité de créer une place de parking

Par **LuckyB**, le **23/02/2019** à **13:12**

Bonjour messieurs,

Je compte acheter un petit immeuble de rapport, au rez de chaussée il y a un garage donnant sur la rue. Je souhaite fermer ce garage en murant la porte de garage et y mettre une fenêtre afin d'en faire un studio de 20m2.

Le PLU de la ville impose qu'en cas de création de logement, je dois créer une place de parking.

Certes, je peux chercher des garages ou des places de parking dans les 300m autour de l'immeuble, j'ai déja commencé mes recherches, mais c'est quelque chose qui m'embête un peu et j'aimerai savoir si ces deux points jouent en ma faveur :

1) ORDONNANCE N° 2013-889 du 3 octobre 2013
car cet immeuble est a précisément 460m (a vol d'oiseau) de la station de tramway la plus proche, donc je pourrais éventuellement bénéficier d'une dérogation.

2) Le simple fait que comme je ferme mon garage, le bateau de trottoir présent devant et qui était donc interdit de stationner avec l'article R417-10, III, 1 du code de la route. Puisque il n'y a plus de garage, cet espace devient donc une parking disponible puisque le stationnement n'est plus génant.

Qu'en pensez vous? Merci de votre expérience et expertise, ce critère est une des conditions suspensives du compromis de vente.

Par **Tisuisse**, le **23/02/2019** à **13:29**

Bonjour
Si vous n'avez pas d'emplacement privé de parking, je crains que le permis de construire ou l'autorisation d'aménagée vous soit refusée.

Par **Visiteur**, le **23/02/2019** à **21:57**

Bonjour
Comment est organisé le parking avant et après ce bateau ?

Par **LuckyB**, le **24/02/2019** à **15:17**

Bonjour, voici le lien Google street view, comme une image vaut mieux qu'un long discours :

https://www.google.com/maps/place/3+Rue+Arago,+29200+Brest/@48.3993347,-4.4804197,3a,75y,192.53h,90t/data=!3m6!1e1!3m4!1sFD-t1BrV7aKMe1IBTZtEWw!2e0!7i13312!8i6656!4m5!3m4!1s0x4816bbe781c55317:0x9fb2b4cebc70e3a3!4.4804565

La sortie du garage donne directement sur la rue (après franchissement du trottoir bien sur)

Dans l'axe de la rue, le stationnement est libre le long du trottoir sauf devant les bateaux et sorties de garages bien sur.

Par **goofyto8**, le **24/02/2019** à **15:44**

bonjour,

[citation]

2) Puisque il n'y a plus de garage, cet espace devient donc une parking disponible puisque le stationnement n'est plus génant. [/citation]

non, un emplacement de parking du domaine public ça ne compte. C'est un emplacement privé (où le stationnement peut se faire pour une durée indéterminée)qu'il faut.

[citation]Le PLU de la ville impose qu'en cas de création de logement, je dois créer une place de parking.
[/citation]
C'est pour les constructions neuves.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Dans votre cas, si vous voulez parler du garage où l'on aperçoit un véhicule blanc (sur le street-view); il s'agit du réaménagement d'un immeuble ancien et il est même très probable qu'il n'y a pas besoin de déposer un permis de construire !

Par **LuckyB**, le **24/02/2019** à **22:29**

bonsoir, merci pour ces éléments de réponse.
Oui c'est bien l'emplacement où est garé le véhicule blanc.
Je suis en train de constituer le dossier de déclaration préalable pour tout travaux à déposer au conseil architectural et urbain pour la demande de mer le garage.
sur quel texte puis-je m'appuyer pour appuyer le fait que je ne fais pas de construction neuve et qu'il n'y à donc pas de nécessité de créer une nouvelle place de parking?
Merci d'avance, ça me ferait des arguments à avancer à l'urbanisme, je vais les voir demain en fin d'après-midi.

Par **Bibi_83**, le **25/02/2019** à **08:56**

Bonjour,

Rien ne dit que la création e stationnement concerne uniquement les constructions neuves. Si le PLU se contente d'obliger la création d'une place en cas de création de logement, alors la règle s'applique au nouveau comme à l'existant.
Le texte que vous soulevez concerne une dérogation, donc soumise à l'accord de l'élu. En cas de refus votre projet n'est pas viable.

Par **goofyto8**, le **25/02/2019** à **14:20**

bonjour,

[citation]Rien ne dit que la création de stationnement concerne uniquement les constructions neuves

[/citation]

les prescriptions des PLUs obligeant la création de places de parking, lors de la création de logements concernent uniquement les logement nouveaux.
Logements nouveaux résultant soit de l'édification d'une nouvelle construction soit de l'extension d'un batiment déjà existant.

Or dans le cas de LuckyB il ne s'agit pas d'agrandissement du bâti mais d'un simple réaménagement intérieur ....donc aucune obligation de créer une place de parking.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Bibi_83**, le **25/02/2019** à **14:37**

Le projet de LuckyB vise à "faire un studio de 20m2". Cette seule description laisse entendre qu'il s'agit de la création d'un logement. Par ailleurs, c'est toute la description de son projet au 1er message qui laisse entendre que non seulement il y a création de logement, mais qu'en plus il a déjà anticipé le problème en cherchant des places dans un rayon de 300 m.
A moins d'avoir une copie du PLU sous les yeux, rien ne permet d'affirmer ce que vous écrivez. Seule la rédaction du règlement permet de répondre à la question.

Par **goofyto8**, le **25/02/2019** à **14:41**

[citation]A moins d'avoir une copie du PLU sous les yeux[/citation]
Mais les PLUs édictent des prescriptions uniquement pour les permis de construire.
Dans le cas présent, il n'y a aucune extension donc pas de permis de construire à demander.

Par **morobar**, le **25/02/2019** à **14:44**

Il y a tout de même un changement de façade et création d'une nouvelle vue.
Pas de changement de destination si le garage est accolé, mais besoin d'une DP.

Par **Bibi_83**, le **25/02/2019** à **14:58**

[citation]Mais les PLUs édictent des prescriptions uniquement pour les permis de construire.[/citation]
Et donc un projet soumis à DP n'a pas à respecter un PLU ??? Ce dernier édicte des règles à respecter, peu importe le type d'autorisation auquel il est soumis, et même sans être soumis à autorisation (art. L.421-8 du code urba). Je maintien donc que seule la lecture du PLU permettra de savoir si oui ou non LuckyB doit créer du stationnement.

[citation]Pas de changement de destination si le garage est accolé, mais besoin d'une DP.[/citation]
Pas de changement de destination tout court, peu importe que le garage soit accolé ou non, puisque le garage relève de l'accessoire de l'habitation. Par contre il y aura bien une DP pour la modification de façade.

Par **goofyto8**, le **25/02/2019** à **15:21**

[citation]Par contre il y aura bien une DP pour la modification de façade.[/citation]

Bibi_83 est en pleine contradiction. S'il y a nécessité de déposer une déclaration préalable de

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

travaux pour [s]modification de façade[/s], en quoi ce type de travaux, obligerait à créer une place de parking ?

Par **Bibi_83**, le **25/02/2019** à **15:27**

Il n'y a pas de contradiction.
Le changement du garage en habitation est évident avec la modification de façade, et si la création d'un logement oblige la création de stationnement, la DP devra prévoir ce stationnement.

Par **goofyto8**, le **25/02/2019** à **15:49**

[citation]Le changement du garage en habitation est évident avec la modification de façade[/citation]

Peut-être, mais ça reste une simple supposition et les services de l'urbanisme n'entrent pas dans ces considérations.
Une modification de façade de maison ancienne reste juste une modification de façade qui doit, certes, être compatible avec le PLU mais aucune obligation de création d'une place de parking.
Croyez vous que les nombreux résidents de constructions nouvelles qui ont du prévoir une place de parking obligatoire pour leur permis de construire, sont contrôlés si, par la suite, ils transforment leur garage en cuisine ou salle de jeu pour les enfants et stationnent leur véhicule à l'extérieur ?

Par **Bibi_83**, le **25/02/2019** à **16:00**

Il ne faut pas prendre les agents des services urbanisme pour des idiots. Un garage dont la porte d'accès est remplacée par un mur et une fenêtre perd, de fait, son usage de garage.
Quand aux changement réalisés sans autorisation, là c'est autre chose que le cas de LuckyB.

Par **goofyto8**, le **25/02/2019** à **16:26**

[citation]Il ne faut pas prendre les agents des services urbanisme pour des idiots[/citation]

Les services de l'urbanisme n'ont pas vocation à jouer les détectives et à investiguer à partir de suppositions.
Ce n'est pas leur rôle et ils le savent.
Ils se contentent d'instruire des [s]déclarations[/s].
En l'occurrence, dans notre cas, ils instruiront une déclaration préalable de travaux, pour modification de façade d'une maison ancienne, sans extension de la surface habitable.
Donc aucun rapport avec un parking.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Bibi_83**, le **25/02/2019** à **16:47**

[citation]Les services de l'urbanisme n'ont pas vocation à jouer les détectives et à investiguer à partir de suppositions.[/citation]
Pas vraiment en fait, le régime des travaux sur une construction existante n'est pas une mince affaire et nécessite plus qu'une instruction avec les œillères. Avant d'analyser la demande, l'instructeur doit avoir un minimum de recul et se poser les questions suivantes : la construction existante est-elle régulière ou non ? est-elle conforme ou non ?
La suite de l'instruction sera différente en fonction des réponses. Et là je n'évoque même pas le cas d'un PLU qui impose des places de stationnement en fonction de la surface de plancher des constructions.
Sur ce sujet, je vous conseille la lecture du travail de Francis Polizzi concernant les travaux sur existant, ainsi que les jurisprudence THALAMY et SEKLER.

Par **Lag0**, le **25/02/2019** à **19:15**

[citation]En l'occurrence, dans notre cas, ils instruiront une déclaration préalable de travaux, pour modification de façade d'une maison ancienne, sans extension de la surface habitable.
[/citation]
Bonjour,
Il y aura bien ici augmentation de la surface habitable. Il faudra bien la déclarer, d'autant que cette surface habitable est destinée à la location !

Par **goofyto8**, le **26/02/2019** à **11:54**

bonjour,

[citation] je vais les voir demain en fin d'après-midi.[/citation]

Et donc ?

Par **LuckyB**, le **26/02/2019** à **19:01**

Bonjour a tous, tout d'abord merci pour vos réponses et votre implication, je vois que ce n'est pas si simple et que les avis divergent.

Je n'ai pas pu passer au conseil archi et urbain pour cause d'emploi du temps chargé, j'y vais donc demain a 17h pour avoir leur avis et qu'ils m'orientent également pour remplir le Cerfa de Declaration Préalable de travaux.
Ce que je comprends du débat c'est que d'une part, Goofyto8 pense que comme je fais simplement du réaménagement intérieur dans l'immeuble, j'y serais propriétaire donc libre d'y aménager un studio a la place d'un garage sans avoir a le remplacer par une autre place de

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

parking.
Ce que je comprend d'autre membres dont Lag0 et Bibi83 c'est que effectivement de toute manières je dois rédiger une DP (ce que je suis en train de faire) pour ma modification de façade et que comme je change de la surface "garage" en de la surface "habitable" il n'y a pas de changement de destination a proprement parlé mais il faut le déclarer dans la DP. De plus vous me recommandez de chercher une place de parking ou garage dans les 300m pour "remplacer" celle que je supprime pour en faire un studio.

Si vous avez d'autres pistes je suis vraiment preneur, j'aimerai vraiment ne pas avoir a acheter un garage en plus...(même si ca reste un actif et que c'est jamais perdu!)

Par **Bibi_83**, le **27/02/2019** à **09:16**

Que dit le règlement du PLU au sujet du stationnement ?

Par **morobar**, le **27/02/2019** à **09:42**

Voir message d'origine!
"Le PLU de la ville impose qu'en cas de création de logement, je dois créer une place de parking. "
Mais je suppose que le PLU est un peu plus précis que cela.

Par **Bibi_83**, le **27/02/2019** à **09:46**

Vous créez un logement, vous devrez donc créer une place à minima.

Par **Lag0**, le **27/02/2019** à **09:57**

A vérifier aussi qu'il n'est pas imposé de créer une place de parking quand vous supprimez un garage, certains règlements d'urbanisme le précise...

Par **goofyto8**, le **27/02/2019** à **17:39**

[citation] j'y serais propriétaire donc libre d'y aménager un studio a la place d'un garage sans avoir a le remplacer par une autre place de parking. [/citation]

Comme je le disais

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

1- A une certaine époque, les services d'urbanisme rentraient dans les logements, mais aujourd'hui, ils ne sont plus autorisés à pénétrer à l'intérieur des habitations privées pour faire des constatations.

2- ils constatent de l'extérieur uniquement, et, pour le reste, se fondent sur vos déclarations.

A partir de là, c'est à vous de voir.

Par **Lag0**, le **27/02/2019** à **18:34**

Bonjour goofyto8,
Qu'il n'y ait pas de vérification n'empêche pas de respecter la réglementation.

Par **Bibi_83**, le **28/02/2019** à **08:49**

Rien ne s'oppose à ce que l'agent demande à contrôler l'intérieur, le pétitionnaire peut toujours refuser de nous laisser rentrer. Il y en a même qui nous proposent spontanément de vérifier l'intérieur.
D'ailleurs, le récolement prévu à l'article R.462-8 du code de l'urbanisme porte notamment sur la destination des constructions.

Par **goofyto8**, le **28/02/2019** à **13:38**

[citation]e pétitionnaire peut toujours refuser de [s]nous[/s] laisser rentrer.[/citation]
Pourquoi dites vous "nous" ?

On a trop tendance à oublier que les contrôles des services d'urbanisme, sur les propriétés privées, constituent des atteintes graves au droit de propriété tel qu'il est défini dans la Constitution.

Par **Bibi_83**, le **28/02/2019** à **14:08**

Parce que je suis dans le métier, et que je suis régulièrement confronté à ces situations.

Par **LuckyB**, le **28/02/2019** à **18:29**

Bonsoir, je suis passé au conseil architectural et urbain de la ville de Brest Métropole pour poser ces questions et disposer de conseils pour remplir mon Cerfa de déclaration préalable

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

de travaux.

Effectivement, je dois déclarer les m2 de garages que j'ajoute donc en surface habitable.
Là où cela se joue, c'est que ce garage fait 14m2, et comme je ne crée que 14m2 de surface d'habitation, je n'ai pas a créer de place de stationnement supplémentaire car c'est a partir de 15m2 qu'il est nécessaire de créer une place de parking.
Voila les informations que l'on m'a délivré au conseil architectural et urbain.

Merci a tous de votre implication, si néanmoins quelqu'un connais le texte précis qui confirme cette information je suis preneur, on n'est jamais plus serein que quand on a un texte de loi de son coté.

Par **LuckyB**, le **28/02/2019** à **19:03**

Je viens de trouver la réponse dans le PLU de la ville de Brest :

Article 12 - obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Toute construction* neuve supprimant un stationnement entraîne l'obligation de recréer un nombre de
places équivalent. Toutefois, cette obligation ne s'applique pas en cas de transformation en surface de
plancher d'un garage présentant une surface inférieure ou égale à 15 m².

Du coup je rougis un peu, j'aurai pu avoir la réponse tout seul, mais comme je ne suis pas très accoutumé a ce genre de recherches...
Merci a tous en tout cas!

Par **goofyto8**, le **28/02/2019** à **19:11**

bonsoir,
[citation]Toute construction* neuve supprimant un stationnement entraîne l'obligation de recréer un nombre de
places équivalent. Toutefois, cette obligation ne s'applique pas en cas de transformation en surface de
plancher d'un garage présentant une surface inférieure ou égale à 15 m². [/citation]

Ce n'est pas très clair, pour dire si ça s'applique à votre cas.

Le PLU parle de construction neuve (qui supprime du stationnement) comme par exemple une extension de bati à la place d'un parking extérieu .
Ce n'est pas votre cas puisque, vous, vous réaménagez de l'ancien.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés