



REFUS D AUTORISATION DE TRAVAUX CAR MANQUE STATIONNEMENT

Par **DAVI95**, le 19/01/2014 à 14:57

Bonjour à tous et à toutes,
Pour poser le cadre;
MUTé dans la région en 2010, j'ai acheté un appart en décembre 2010, appart composé de 2 lots en rez de chaussée, 1 studio (26m²) accolé à un garage (18m²)
Aux vus, de la configuration des lieux, garage isolé, aménagé et électricité, etc .. avec ouverture sur le studio, je me voyais en faire un seul et meme lot de 46m².
Les acquéreurs m'ont informés que le garage resterait en appellation "garage-mansardé avec débarras" sur l'acte, mais que celà ne changer rien, juste que je ne bénéficiais plus de place de stationnement extérieur.
J'ai alors accepté.
Aujourd'hui, je souhaite vendre l'ensemble mais la notaire m'a demandé la déclaration de travaux concernant le lot "garage aménagé en habitation", chose que je ne savais pas...
bref me voilà face au problème
OUI ME DIREZ- VOUS L ERREUR DU DEBUTANT !
Face à celà, j'ai alors aussitot voulu me mettre en conformité en effectuant une déclaration de travaux, afin de régulariser la situation.
Mais en rapport avec le PLU il m'a était précisé que l'autorisation ne serait pas délivrée puisque je supprimais une place de stationnement.
J'ai pris contact avec le service urbanisme pour leur préciser que le dit garage n'avait jamais été un garage (entendons nous garage pour stationnement de voiture) car face à cette double porte vitrée (remplacant la porte de garage) il y avait un mur mitoyen à 3 mètres et que fonctionnellement c'est impossible d'y accéder en manoeuvrant avec une voiture si l'on voulait utiliser ce garage en tant que tel.(d'ailleurs il n'a jamais eu cette fonction de garage)
Bref, Après avoir épluché le PLU et en questionnant le service urbanisme, il m'a été dit qu'aucune concession dans un parc public de stationnement ne pouvait mettre accordé et que le maire et le conseil municipal n'avaient pas mis en place de frais de participation en vue de la réalisation de parc public.
De plus, dans le domaine privé, aucun stationnement n'est disponible à l'achat dans mon secteur.
QUE FAIRE ? SUR QUEL ELEMENT S APPUYER POUR FAIRE APPEL ? DOIS JE FAIRE UN RECOURS GRACIEUX ,AUX VUES DU CAS EXCEPTIONNEL DE CE NON ACCES AU

GARAGE EN LEUR ILLUSTRANT LES FAITS PAR DES PHOTOS ET AUTRES?
Vous **Merci à**

Par **moisse**, le **20/01/2014** à **10:58**

Bonjour,
Le recours gracieux n'apportera rien de plus, sauf que c'est un passage obligatoire avant la saisine du tribunal administratif.
Qui vous donnera tort à tout coup.
J'ai du mal à concevoir ceci dit, comment vous pouvez dénommer votre bien en "appartement", sans faire état de la copropriété et surtout de sa position quant aux travaux illicites effectués par votre prédécesseur.

Par **DAVI95**, le **20/01/2014** à **11:41**

Bonjour,
D'accord je n'étais pas au courant concernant le recours gracieux.
D'autre part, les travaux étaient fait , mais la porte de garage en place masquant la baie vitrée a été enlevée une fois que j'habitais dedans. rnJ'ai un accord de la copro concernant la suppression de cette porte de garage.

Par **moisse**, le **20/01/2014** à **14:48**

Bonjour,
Cet accord est insuffisant puisque vous avez modifié l'aspect extérieur de la copropriété.
En outre la modification en surface habitable aurait dû inciter à un nouveau calcul des charges.
D'une façon générale ce genre de changement de destination est toujours difficile, car désormais vous devez occuper le domaine public pour y stationner votre véhicule, alors qu'il est devenu impossible de construire sans réserver un emplacement privatif (de l'ordre de 1 emplacement pour 60m2 de S.H. par exemple pour une maison).