Image not found or type unknown

Article 111 du code de l'urbanisme

Par **Thomasc**, le **06/07/2022** à **22:55**

Bonjour,
Nous avons acheté un terrain de 850m² quand tous les autres autour font 300-400m² en centre urbain de Rennes métropole, ville de 25000 habitants. En quartier résidentiel sans monuments historiques.
Le quartier est voué à changer, les terrains sont divisés les uns après les autres pour densifier, les maisons anciennes des années 50 sont soient rasées, soit étendu soit surélevées pour devenir des cubes.
Nous avons déposé une demande de PC pour une maison de 300m², en cube sur 3 niveaux, dont 1 attique. Maison enduite et bardée comme ça se fait, anthracite ou noir. Elle n'a rien de particulier à part qu'elle fait plus grosse que les autres car double de la surface sur double de terrain.
Nous respectons le Plui largement et on est dans la zone la plus densifiable.
L'urbanisme a pris un architecte conseil qui a mis un avis défavorable car notre maison est plus grande que les autres et est à un carrefour et vue de tout le monde. Nous avons rencontré cet architecte conseil qui a validé des modifications proposées par notre architecte mais a changé d'avis par écrit...
Nous avons rencontré le Maire et l'adjoint à l'urbanisme qui nous a donné quelques pistes par mail pour favoriser l'insertion, on a respecté (changement de couleurs, ouvertures supplémentaires, retrait de la maison de la rue car on peut construire en limite de rue, création de végétation alors qu'on respecte le coefficient de végétalisation largement) et malgré cela notre projet a été présenté en conseil municipal. Nous craignons le refus définitif.
Quels peuvent être les arguments pour l'urbanisme de refuser un PC même si on respecte le Plui ? Là, ils insistent sur le volumétrie. L'architecte conseil focalise sur le volume général, l'urbanisme sur l'attique au R+2 car haut. Si je comprends, de 300m², il faut que je passe à 150m² comme les autres.
J'ai fait le tour des voisins qui sont pour notre projet et ne veulent plus voir des divisions de parcelles pour faire 2 ou 3 maisons.
Si demain je demande une division de parcelle, ce sera accepté sans problème pour la Mairie pour faire 2 maisons de 150m²...
La maison au fond de notre parcelle est aussi grosse sans le 2ème étage.
Quels sont mes droits, devoirs, recours ?
Si recours gracieux, quelles sont nos chances ? Délais ?
J'ai lu des jurisprudences, à chaque fois il est question d'immeuble et promoteur ou une maison ultra bizarre ou de couleur très voyante dans quartier historique.
Je suis perdu et on a acheté le terrain sans clause suspensive car on aurait manqué la vente vue la très très forte demande.
Merci pour votre aide.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés