



PLU Zone UG

Monsieur,

Suite à la lecture du nouveau PLU, je me suis concentré sur la zone UG et notamment un terrain qui colle mon terrain.35 rue des vieilles tuilerie.

En suivant rigoureusement le nouveau PLU et les restrictions qui y sont notés : Recul fond de parcelle, implantation par rapport à la voirie, implantation par rapport aux limites séparatives, superficie d'implantation, linéaire maxi pour un faitage etc... J'ai fait ce qu'un promoteur serait susceptible de faire si l'opération est rentable !

Le terrain est une parcelle de 3708m² N° AP8. Nous avons donc le droit à 20% d'emprise au sol soit 741m². Ici dans l'exemple j'ai 740m² d'emprise au sol ! Pour un bâtis de 1280m² J'ai pu faire 9 los ! 7 maisons de 120m² avec jardin et 2 maisons de 220m²

Est-ce rentable pour un promoteur ??

Achat terrain 400 000 euros

Voirie et annexe et VRD 150 000 euros.

Soit un investissement de 550 000 euros.

2 cas :

1/ Revente en parcelle :

5 Parcelles de 200m² = 5 x 90 000 euros = 450 000 euros

2 parcelles de 500m²= 5 x 110 000 euros = 550 000 euros

2 parcelles de 725m²= 5 x 130 000 euros = 650 000 euros

Soit un total de 1 650 000 euros !! Gain **1 100 000 euros.**

2 /Il construit !!

Prix de la construction en prix de revient 1500 euros par m² VRD comprises.

Soit un investissement de 400 000 euros d'achat et 1 920 000 pour le bâtis : soit un investissement de 2320000 euros. Revente à 3000 euros Prix moyen neuf RT2012 = 3000 x 1280 de bâtis = 3 840 000 euros

Soit un gain de **1 520 000 euros**

Je vous laisse voir si cela est rentable !!!

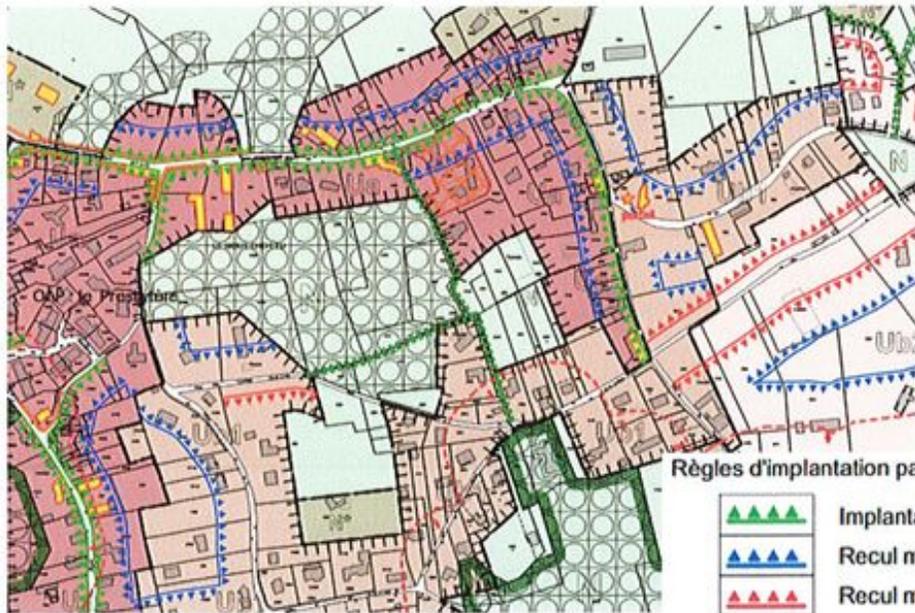


Est t il possible de limiter ou éviter ce risque plus que probable !!

En me référant à plusieurs PLU Les MESNULS, BAZOCHES sur GUYONNE

Il est possible de délimiter une zone d'implantation !ou limiter la profondeur des constructions !

Sur les Mesnuls :



Sur BAZOCHES ils ont limités les constructions à 30m de la route !!



Dans les deux cas on évite de se retrouver avec des lotissements un peu partout !!.

J'espère que ce courrier retiendra votre attention et fera avancer les choses .

Cordialement

Fabrice CHASSAING