



## Projet villa perso, garage pro et divisions sur terrain de 8000m<sup>2</sup>

Par **Stelgeo**, le 10/12/2017 à 19:49

Bonjour,

Je dois, dans les jours qui viennent, signer un compromis pour l'acquisition d'un terrain de 8000m<sup>2</sup> dans une commune régie par le RNU CAR le PLU est caduc.

La fin de la zone des 500m autour de l'église passe au milieu du terrain et donc dans la zone des ABF.

Je souhaite sur ce terrain faire un villa moderne avec tout terrasse, volets roulants, tuiles noires, façades grises... et donc je pense être embêté par ces ABF. Mon idée est de faire borner le terrain sur la partie hors ABF pour pouvoir réaliser ma maison sans avoir la contrainte des ABF.

Je voudrais savoir si j'ai la possibilité de faire un bornage une fois que j'aurai signer le compromis, car je pense que pour déposer le permis de construire, il faut avoir détacher le lot hors ABF et comme le compromis sera validé sous clause suspensive de validation du permis de construire, c'est un peu comme le chien qui se mort la queue.

L'autre intérêt de faire le bornage avant signature de l'acte de vente est que je souhaite financer une partie du terrain par mon Entreprise afin de réaliser un dépôt pour mes équipements.

Si j'achète le terrain complet perso et que je revends une partie à mon Entreprise, je vais payer 2 fois les frais de notaire et je vais me prendre une taxe sur plus value.

Et enfin il restera environ 4500m<sup>2</sup> de terrain que je souhaite diviser pour créer 4 lots dont je

devrais déposer un permis d'aménager.

Que pensez vous de mes idées? Elles fusionnent, mais je n'ai pas toutes les connaissances!

Sachant que le lot pour notre villa, et le lot pour le garage pro auraient chacun leurs accès direct à la départementale, qui ne devrait pas poser soucis car c'est une ligne droite, le permis d'aménager ne devrait concerner que les 4 lots en divisions qui eux auraient un accès commun.

Ma question étant, est ce que je pourrai déposer mes permis de construire pour villa et garage pro avant fin d'instruction du permis d'aménager, qui lui devrait être plus long le temps de monter le dossier et d'en avoir l'instruction.

Merci

Cordialement