

Hubert PONTUS

Conseiller immobilier

Tél : 06 83 19 28 29

Mail : hubert.pontus@capifrance.fr



MAIRIE DE VINDRY SUR TURDINE

A l'attention de M. Maurice GIROUDON
5, place JEAN XXIII
69490 VINDRY SUR TURDINE

Concerne : Terrain sur la commune des OLMES appartenant à l'Indivision MOUTERDE
Objet : Nouveau zonage de parcelle et PLU

*Copie : SPUC
DES
MD6/2026*

Bonjour M. GIROUDON

Je suis conseiller immobilier mandaté par l'indivision MOUTERDE pour la vente d'un terrain situé sur la commune des OLMES. Suite à notre rencontre du lundi 28/09/2026 à la Mairie de PONCHARRA SUR TURDINE, en présence de Mme Chantal MOUTERDE, comme vous nous l'avez demandé, je vous adresse ce courrier dans le cadre de l'enquête publique que vous menez jusqu'au 30 octobre prochain.

- Petit historique

L'indivision MOUTERDE possède quelques terres sur la commune des OLMES dont un terrain constructible composé de 4 parcelles. Ils ont décidé de le vendre fin d'année 2025. Après avoir effectué une demande d'un certificat d'urbanisme fin novembre 2025, l'Indivision me confie la vente de ce terrain début 2026. Dans le cadre de cette vente, je prends contact avec les services de l'urbanisme de VINDRY SUR TURDINE fin mars 2026 pour avoir des informations précises sur les possibilités de construction sur ce terrain, afin de renseigner au mieux les éventuels acquéreurs. Je découvre que les parcelles en question font l'objet d'un nouveau zonage dans le cadre d'un nouveau PLU et qu'elles ne sont plus constructibles.

J'en informe bien évidemment mes clients.

Nous prenons rendez-vous et rencontrons Mme MONDON le 2 juin 2026 pour consulter ce nouveau zonage à la mairie de PONCHARRA SUR TURDINE, en présence de M. Christophe MOUTERDE.

Nous découvrons que 2 des 4 parcelles sont devenues des zones naturelles.

D'une contenance totale de 1042m², le terrain ne dispose plus que de 484m² de surfaces constructibles...

Soit au prix moyen du terrain constructible dans le secteur, une perte sèche de plus 100 000€.

Mme MONDON nous informe qu'une enquête publique se déroulera en septembre où nous pourrons tenter d'en savoir plus, et d'éventuellement pouvoir faire corriger ce nouveau zonage.

Ce qui nous amène à notre rencontre et discussion du 28/09 dernier, et ce courrier.

- Situation

Lors de notre rencontre du 28/09 dernier, et en consultant les plans en votre possession, les 2 parcelles qui étaient en zone naturelle début juin 2026 sont maintenant en zone Up... ?!

Ce qui serait moins contraignant que le zonage naturel d'après Mme MONDON. Mais pour autant, cela ne change pas grand-chose sur la diminution de surfaces constructibles sur ce terrain, donc des nouvelles contraintes et surtout un manque à gagner important, avec un prix de vente au mètre carré très impacté.

- Souhaits et demandes

1 :

Est-il possible de revoir le zonage de ces deux parcelles pour qu'elles redeviennent surfaces constructibles comme les deux autres ?! Comme indiqué dans le certificat d'urbanisme N° 069 157 25 00162 en date du 19/11/2025 « Zone de secteur AUa4 : Zone d'urbanisation à dominante d'habitat »

Sachant que ce terrain est en limite d'une voie usagée, en présence de toutes les structures et fluides nécessaires à la construction d'habitation, dans un secteur pavillonnaire existant, et que le changement de zone ne présente pas un intérêt écologique particulier pour le secteur.

2 :

Si le premier point n'est plus discutable, est-il possible d'avoir toutes les informations précises sur ce zonage Up, les différentes possibilités de construction et les différentes restrictions éventuelles ?!

3 :

En l'état, l'organisation et la position des différentes parcelles, composée de 2 zones constructibles et de 2 zones Up, offrent peu de visibilité et possibilité de construction pour un éventuel acquéreur.

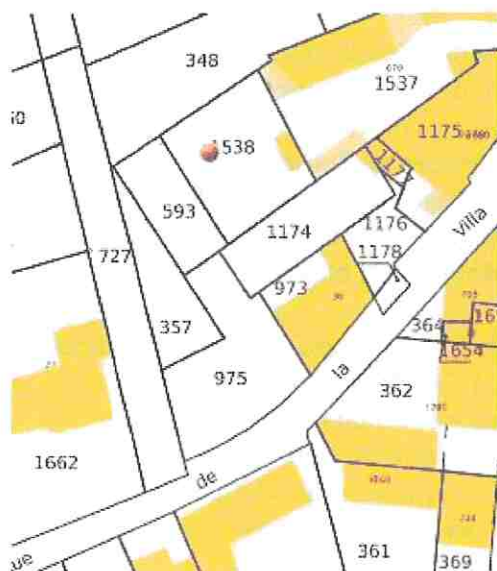
Est-il possible de présenter à la vente, une ou deux parcelles, composées d'une surface constructible et d'une surface en zone Up, tout en respectant les 484m² constructible et les 558m² en zone Up ?!

Par exemple : la réorganisation du terrain en deux zones de 524m², composées chacune d'une surface constructible de 242m² et d'une surface Up de 279m² ?!

Ce qui faciliterait la vente et minimiserait l'impact financier pour les vendeurs de ce changement de zone.

- Parcelles concernées 147U975 – 147U357 – 147U593-147U1538

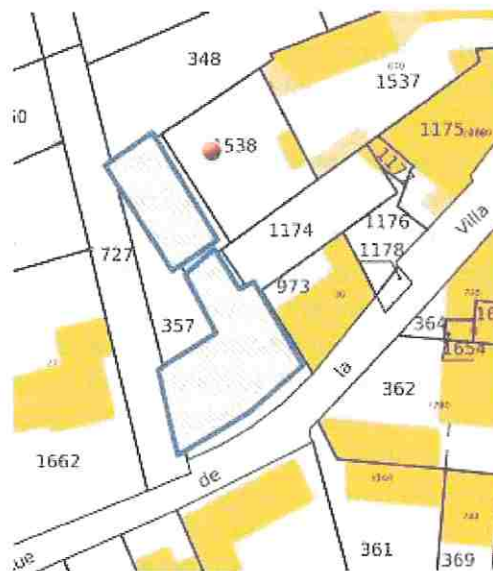
Rue de la villa des roses LES OLMES 69490



147 U 975
388 mètre(s) carré(s)
LE BOURG LES OLMES
69490 VINDRY-SUR-TURDINE



147 U 357
163 mètre(s) carré(s)
LE BOURG LES OLMES
69490 VINDRY-SUR-TURDINE



147 U 593
170 mètre(s) carré(s)
LE BOURG LES OLMES
69490 VINDRY-SUR-TURDINE



147 U 1538
321 mètre(s) carré(s)
44 GR GRANDE RUE
69490 VINDRY-SUR-TURDINE

D'avance merci pour vos réponses

A votre disposition pour tout complément

Cordialement

VEROSVRES, le 02 octobre 2026

Hubert PONTUS



Faire plus pour votre bien

SAS CAPI
Parc d'activités de l'Aéroport
L'Aéropiane
99, Impasse Adam Smith
CS 70058
34473 PEROLS CEDEX
www.capifrance.fr

37845A-01 LA POSTE

05-10-26.LV FRANCE



MAIRIE de VINJRY SUR TURDINE
A l'attention de M. Maurice GIROUJON
5 place JEAN XXIII
69490 Vinjry sur Turdine

