



Devis pour la réalisation d un projet

Par Visiteur

Bonjour

Pourriez vous me faire un devis sur ce thème.

Je suis propriétaire d'un terrain d'environ 5000 M2.

Celui ci est classé en zone AUa Cos: 30%.. Aucune restriction. Non classé ppri.
mais, zone réservés aux opérations d'ensembles pour habitat.

Mon souhait: Détacher une parcelle de 2500 M2: (A1) Réserver l'autre (A2)

- Sur la parcelle A1 pouvoir construire 4 Villas (dans la limite du SHON prévu nviron 750 M2) .

Questions: Puis je échapper "au lotissement"?

Puis je déposer les permis de construire(4) au coup par coup)?

Dois je définir un avant projet?

Dois je déposer un permis de contruire groupés valant détachement parcellaires?.

Pourrais je, et dans, quel délai repeter l'opération sur la parcelle A2.

Je serai certainement amené à demander d'autres conseils dans ce domaine et d'autres se rapportant à la constructions de villas pour vente et location sous SCI MERCI, à vous lire.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Questions: Puis je échapper "au lotissement"?

La réponse est non. En effet, l'article L442-1 du Code de l'urbanisme dispose expressément que:

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

A partir du moment où vous subdivisez A1 et A2, et que vous subdivisez A1 en 4 parcelles pour construire 4 villas, vous allez être obligé d'en passer par la procédure du lotissement, tant pour A1 que pour A2si vous souhaitez construire des résidences sur A2 au cours des dix prochaines années.

Dois je définir un avant projet?

Dans le cadre d'un lotissement, il convient de respect deux types de procédure:

-La demande de permis d'aménager:

Le lotissement doit être précédé de la délivrance d'un permis d'aménager si, d'une part, ils ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire et, d'autre part, s'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ou s'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité (Article R421-19 du CU).

a demande de permis d'aménager peut être effectuée à la mairie de la commune où est situé le terrain ou sur imprimé Cerfa n°13409*01.

Cette demande doit être complétée par un dossier constitué notamment des documents suivants (la liste des pièces à fournir est limitativement énumérée sur la notice de demande de permis d'aménager) :

- *un plan de situation du terrain indiquant l'échelle et l'orientation du terrain,
- *une notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement,
- *un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords,
- *un plan de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions (longueur, largeur et hauteur) pour permettre d'avoir un aperçu de ce que sera le terrain après réalisation du projet d'aménagement.

La demande de permis d'aménager et le dossier qui l'accompagne doivent être établis en 4 exemplaires.

Puis je déposer les permis de construire(4) au coup par coup)?

Si vous comptez vous même faire procéder à la construction des 4 villas en question, alors ces demandes de permis de construire doivent être déposés en annexe, lors de la demande de permis d'aménager.

Si vous souhaitez au contraire, vendre ces terrains nus, vous n'avez pas à déposer de demander de permis de construire. IL appartiendra aux nouveaux acquéreurs de le faire.

Pourrais je, et dans, quel délai repeter l'opération sur la parcelle A2.

Il n'y a pas de délais à respecter, dès lors que vous ne divisez pas A2 et que vous ne souhaitez pour l'instant rien y construire.

Très cordialement.