

L'AMÉNAGEMENT des terrains à bâtir met en œuvre une autorisation d'urbanisme, ainsi que l'étude et la réalisation des travaux de viabilité.

Ce sont des étapes nécessaires ou obligatoires pour vendre un terrain à bâtir.

L'HISTOIRE des autorisations d'urbanisme remonte au "permis de bâtir" instauré à Paris dans les années 1850 pour garantir des intérêts de sécurité et de salubrité publiques.

Elles permettent aujourd'hui à la collectivité d'assurer un développement maîtrisé de son territoire par l'intermédiaire des SCOT, POS ou PLU.



LE CERTIFICAT D'URBANISME opérationnel : Art. L410-1-b

Avant d'engager des travaux importants, il permet de savoir si l'opération immobilière envisagée est réalisable au vu des règlements.

Il fixe, pour 18 mois, les règles d'urbanisme en vigueur à la date de délivrance.

Le délai d'instruction est de 2 mois.



ETUDE DE FAISABILITE

L'étude de division peut être menée en collaboration avec un agent immobilier qui va déterminer l'attractivité des lots créés.

Le coût des viabilités est estimé afin de déterminer la valeur des lots ainsi que la rentabilité de l'opération.

Seul un professionnel aguerri et au fait des dernières évolutions législatives peut vous conseiller.

LA DECLARATION PREALABLE de division : Art. R421-23

C'est l'autorisation indispensable pour détacher un terrain à bâtir. Les droits à bâtir, la faisabilité des raccordements et la surface détachée y seront garantis.

Le délai d'instruction est de 1 mois.

La constructibilité est garantie pour 5 ans.

LA REALISATION DES TRAVAUX

Il est obligatoire, dans le cadre d'un permis d'aménager, que le propriétaire réalise les travaux de viabilités.

Les acquéreurs sont ainsi garantis des possibilités de raccordement. La vente sera d'autant plus facile.

La vente des lots est possible une fois que les réseaux et l'accès sont réalisés.

LES ETUDES VRD

C'est le dimensionnement des ouvrages à mettre en œuvre selon les normes en vigueur.

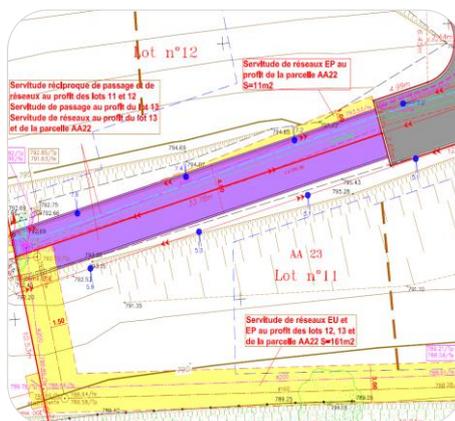
Le maître d'ouvrage est accompagné tout au long du projet depuis la réalisation des études, jusqu'à la consultation des entreprises et la réception des travaux.

LE PERMIS D'AMENAGER

Il est nécessaire dès lors que des réseaux ou des espaces sont communs à plusieurs lots à bâtir.

Un projet des réseaux, un programme des travaux, une hypothèse d'implantation des constructions ainsi qu'une insertion paysagère seront réalisés.

Le délai d'instruction est de 3 mois.



**TOPOGRAPHIE
LASERGRAMMÉTRIE
GÉODÉSIE - MÉTROLOGIE
PHOTOGRAMMÉTRIE
GÉOMATIQUE
AMÉNAGEMENT
BORNAGE
COPROPRIÉTÉ**

www.cemapgeo.com