Publié le 12 décembre 2024

Un décret rend possible le permis d’aménagement par tranches

Un décret du 18 novembre 2024 permet au permis d’aménagement d’être réalisé et garanti financièrement par tranches en fonction de l’achèvement de ces dernières. Il prévoit également une obligation de transmission par voie électronique des demandes d’autorisation d’urbanismes dans les communes de plus de 3500 habitants

Un permis d’aménager « découpable » à compter du 20 décembre 2024

Le décret n° 2024-1043 du 18 novembre 2024 portant diverses dispositions relatives aux autorisations d’urbanisme concrétise un souhait de nombreux acteurs en créant un nouvel article R. 442-13-1 dans le code de l’urbanisme :

« *Art. R. 442-13-1.-Le permis d’aménager ou un arrêté ultérieur pris par l’autorité compétente pour délivrer le permis autorise, sur sa demande, le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots* ***au fur et à mesure de la réalisation de tranches de travaux****, avant l’exécution de tout ou partie des travaux prescrits par le permis d’aménager au titre d’une tranche, lorsque le lotisseur justifie, s’agissant de la tranche en cause, d’une garantie d’achèvement des travaux établie dans les conditions prévues à l’article R. 442-14*. »

Le dossier de demande devra comprendre « *un plan faisant apparaître les différentes tranches de travaux ainsi qu’une attestation de la garantie à fournir au titre de la première tranche* ».

Cette garantie est levée lors du dépôt de la déclaration attestant l’achèvement et la conformité des travaux relatifs à la tranche en cause, accompagnée de la justification de la garantie d’achèvement des travaux relatifs à la tranche suivante à réaliser. « Le dépôt de ces documents autorise le lotisseur à procéder à la vente ou à la location des lots au titre de la tranche suivante. »

Obligation de transmission par voie électronique, pour les personnes morales, des demandes d’autorisation d’urbanisme dans les communes de plus de 3 500 habitants

A compter du 1er janvier 2025, le nouvel article R. 423-2-1 du code de l’urbanisme impose une nouvelle règle de forme à respecter pour certaines demandes d’autorisation d’urbanisme. Dans les **communes de plus de 3500 habitants**, les demandes d’autorisation d’urbanisme déposées par les **personnes morales** (les Epl donc) devront être déposées **par voie dématérialisée**. Il s’agit des demandes de p**ermis de construire, de démolir, de permis d’aménager et des déclarations préalables**.