Permis d'aménager et cristallisation des règles d'urbanisme : le Conseil d'État précise la date à compter de laquelle débute la cristallisation

Simon Guirriec
Avocat

Le bénéfice de la cristallisation des règles d'urbanisme pendant cinq ans prévue par l'article L442-14 du code de l'urbanisme n'est pas subordonné à l'achèvement des travaux autorisés par le permis d'aménager mais est acquis dès la délivrance du permis d'aménager

22 octobre 2026

L'article L442-14 du code de l'urbanisme précise que le permis de construire déposé sur un lot de lotissement autorisé par un permis d'aménager ne peut faire l'objet ni d'un refus, ni de prescriptions « sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux » autorisés par le permis d'aménager.

Le tribunal administratif de Rennes, à l'instar d'une partie substantielle des services instructeurs, avait jugé que la cristallisation n'était ouverte au bénéfice des demandes de permis de construire qu'à compter de l'achèvement des travaux autorisés par le permis d'aménager, et ce pendant cinq ans. Il en résulte, selon les premiers juges, que les demandes de permis de construire déposées avant que les travaux autorisés par le permis d'aménager ne soient achevés ne bénéficient pas de la cristallisation des règles d'urbanisme.

Ce jugement est toutefois censuré par le Conseil d'État qui précise que :

> « *Le bénéfice de la possibilité prévue par l'article L442-14 du code de l'urbanisme n'est pas subordonné à l'achèvement de ces travaux (autorisés par le PA) mais est acquis dès la délivrance du permis d'aménager* ».

Conseil d'État, 21 octobre. 2026, *Groupe Ambassade*, aux Tables

Simon Guirriec — Avocat