

Le principe de cristallisation des règles d'urbanisme ne s'applique pas à la décision de non-opposition à déclaration préalable

DÉCISION DE JUSTICE

TA Grenoble – N° 2007874 – 07 mars 2024 – C+ [↗](#)

INDEX

Mots-clés

Déclaration préalable de travaux, Décision de non-opposition, L. 442-14 du code de l'urbanisme

Rubriques

Urbanisme et environnement

Résumé

¹ Les dispositions de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme en application desquelles : « (...) *Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales 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 constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (...)* » doivent s'interpréter strictement.

² Le principe de « cristallisation » qu'elles instituent ne s'applique pas à une décision de non-opposition à déclaration préalable tacitement acquise.

³ Le propriétaire d'une maison d'habitation construite dans un lotissement, pour lequel un permis d'aménager a été délivré en 2016, a déposé en 2020, soit dans un délai inférieur à cinq ans, un dossier de demande de déclaration préalable pour un projet d'installation d'une clôture autour de sa propriété.

⁴ La décision tacite de non-opposition à déclaration préalable dont il a bénéficié a toutefois été retirée par la suite par la commune, au motif que ce projet de clôture méconnaissait le nouveau document d'urbanisme de la commune, entré entre temps en vigueur début 2020.

⁵ La question des règles applicables au litige n'était pas discutée par les parties, mais constituait un préalable obligatoire à sa résolution.

⁶ Les dispositions de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme prévoient expressément la cristallisation des règles d'urbanisme pour le permis de construire, mais n'évoquent pas la déclaration préalable, à la différence de la cristallisation de dix-huit mois, prévue par l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, qui s'applique à toutes les autorisations d'urbanisme.

⁷ Le tribunal administratif retient une interprétation stricte de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme et en refuse l'application à la déclaration préalable en cause [1].

NOTES

[1] Jugement contraire : TA de Montpellier, 19 mai 2022, *M.X. c/ commune de Colombiers*, n° 2003265, C. [Retour au texte](#)