Conseil d'État, 21 octobre 2026, n° 509019

Conseil d'État | 2ème et 7ème chambres réunies | 21 octobre 2026

Chronologie de l’affaire

Tribunal administratif - Rennes
1ère Chambre
14/08/2025
N° 2303834

Conseil d'État
2ème et 7ème chambres réunies
21/10/2026
N° 509019

Vu la procédure suivante :

M. T... C... et Mme P... C... ont demandé au tribunal administratif de Rennes d’annuler pour excès de pouvoir l’arrêté du 26 janvier 2023 par lequel le maire d’Erquy (Côtes-d’Armor) a délivré à la société Groupe Ambassade un permis de construire trois maisons et un bâtiment collectif de 11 lots, ainsi que la décision rejetant implicitement leur recours gracieux contre cette décision. Par un jugement n° 2303834 du 14 août 2025, le tribunal administratif a fait droit à leur demande.

Par un pourvoi sommaire, un mémoire complémentaire et un mémoire en réplique, enregistrés le 15 octobre 2025 et les 15 janvier et 29 septembre 2026 au secrétariat du contentieux du Conseil d’Etat, la société Groupe Ambassade demande au Conseil d’Etat :

1°) d’annuler ce jugement ;

2°) de mettre à la charge de M. et Mme C... et de la commune d’Erquy la somme de 3 500 euros au titre de l’article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que le jugement qu’elle attaque est entaché :

- de dénaturation des pièces du dossier en estimant qu'elle n'avait pas justifié de l'achèvement des travaux d'équipement desservant le lot n° 27 à la date de délivrance du permis de construire litigieux ;

- d'erreur de droit en jugeant qu'elle ne pouvait déposer une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux dès l'achèvement des travaux d'équipement du lotissement hors finition et demander ensuite l'autorisation de différer la réalisation des travaux de finition de voirie et de vendre par anticipation les lots en application de l'article R. 442-13 du code de l'urbanisme ;

- d'erreur de droit en jugeant que l'achèvement des équipements desservant le lot au sens de l'article R. 442-13 du code de l'urbanisme incluait les travaux de finition ;

- d'erreur de droit et de dénaturation des pièces du dossier en retenant que le permis de construire litigieux ne pouvait bénéficier du mécanisme de cristallisation des règles d'urbanisme prévu par l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme faute d'achèvement de l'ensemble des travaux prévus par le permis d'aménager ;

- d'insuffisance de motivation, d'erreur de droit et de dénaturation des pièces du dossier en retenant que les constructions autorisées par le permis litigieux n'étaient pas conformes aux dispositions de l'article 1 AU 2 du règlement local d'urbanisme, qui n'admet les constructions individuelles dans ces zones que si elles sont incluses dans le périmètre d'une opération d'ensemble et que les travaux d'aménagement ont été réalisés.

Par deux mémoires en défense, enregistrés les 8 juin et 30 septembre 2026, M. et Mme C... concluent au rejet du pourvoi et à ce que la somme de 5 000 euros soit mise à la charge de la société Groupe Ambassade au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Ils soutiennent que les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Le pourvoi a été communiqué à la commune d'Erquy qui n'a pas produit de mémoire.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de l'urbanisme ;

- le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de Mme Julia Flot, auditrice ;

- les conclusions de Mme Dorothée Pradines, rapporteure publique ;

La parole ayant été donnée, après les conclusions, au cabinet François Pinet, avocat de la société Groupe Ambassade, et à la SCP Le Bret-Desaché, avocat de M. et Mme C... ;

Considérant ce qui suit :

1. Il ressort des pièces du dossier soumis au tribunal administratif de Rennes que le maire d'Erquy a accordé, le 20 novembre 2015, un permis d'aménager 27 lots, dont le lot n° 27 est destiné à des logements sociaux, à la société de promotion immobilière Groupe Ambassade. Par un arrêté du 26 janvier 2023, le maire a accordé à la même société un permis de construire 3 maisons et un bâtiment collectif de 11 logements sur un terrain correspondant au lot n° 27 en faisant application de l'article R. 442-18 du code de l'urbanisme. Par un jugement du 14 août 2025, contre lequel la société de promotion immobilière Groupe Ambassade se pourvoit en cassation, le tribunal administratif de Rennes a fait droit à la demande de M. et Mme C... tendant à l'annulation pour excès de pouvoir de ce permis de construire.

2. Aux termes de l'article R. 442-18 du code de l'urbanisme : « Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé : / a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement , constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ; / b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis (…) ».

3. Aux termes de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme : « 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 (…) ». Il en résulte que, dans un lotissement soumis à permis d'aménager, à partir de la date de délivrance de ce permis et jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de la réception, par l'administration, de la déclaration d'achèvement du lotissement, les pétitionnaires ont un droit à voir leurs demandes de permis de construire présentées dans le cadre du lotissement examinées au regard des dispositions d'urbanisme applicables à la date du permis d'aménager.

4. Il résulte des énonciations du jugement attaqué que le tribunal administratif de Rennes a jugé que la règle permettant de se prévaloir des dispositions d'urbanisme en vigueur à la date du permis d'aménager, prévue par l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme, n'était pas applicable à un permis de construire délivré avant l'achèvement général des travaux du lotissement. En statuant ainsi, alors que, comme il vient d'être dit, le bénéfice de la possibilité prévue par l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme n'est pas subordonné à l'achèvement de ces travaux mais est acquis dès la délivrance du permis d'aménager, le tribunal administratif a commis une erreur de droit. Il suit de là que, sans qu'il soit besoin de se prononcer sur les autres moyens du pourvoi, la société requérante est fondée à demander l'annulation du jugement qu'elle attaque.

5. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de M. et Mme C... la somme de 3 000 euros à verser à la société Groupe Ambassade, au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Les conclusions présentées, à ce titre, par M. et Mme C... ne peuvent, en revanche, qu'être rejetées.

D E C I D E :

Article 1er : Le jugement du 14 août 2025 du tribunal administratif de Rennes est annulé.

Article 2 : L'affaire est renvoyée au tribunal administratif de Rennes.

Article 3 : M. et Mme C... verseront à la société Groupe Ambassade la somme de 3 000 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions présentées par M. et Mme C... au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : La présente décision sera notifiée à la société Groupe Ambassade, à la commune d'Erquy et à M. T... C..., premier défendeur dénommé.

Copie en sera adressée à la ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation.

Délibéré à l'issue de la séance du 7 octobre 2026 où siégeaient : M. Jacques-Henri Stahl, président adjoint de la section du contentieux, présidant ; M. Alain Seban, M. Olivier Japiot, présidents de chambre ; M. Gilles Pellissier, M. Jean-Yves Ollier, M. Frédéric Gueudar Delahaye, M. Géraud Sajust de Bergues, conseillers d'Etat, M. Jérôme Goldenberg, conseiller d'Etat en service extraordinaire et Mme Julia Flot-rapporteure.

Rendu le 21 octobre 2026.

Le président :

Signé : M. Jacques-Henri Stahl

La rapporteure :

Signé : Mme Julia Flot

La secrétaire :

Signé : Mme Neriman Durmus

La République mande et ordonne à la ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation en ce qui la concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,

Pour la secrétaire du contentieux, par délégation :