



# LOI DE SIMPLIFICATION DU DROIT DE L'URBANISME ET DU LOGEMENT : FICHES TECHNIQUES

MAI 2026

## Fiche n°3 Cristallisation des droits au profit des permis modificatifs (L. 431-6, L. 441-5 du code de l'urbanisme)

L'article 23 de la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement modifie les dispositions d'urbanisme applicables à certaines demandes de permis modificatifs (pour les permis de construire et pour les permis d'aménager).

**Avec ces nouvelles dispositions, sous certaines conditions, une demande de permis modificatif d'un permis initial ne peut plus être refusée ou assortie de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues après la délivrance du permis initial, sauf si ces dispositions sont relatives à la sécurité ou la salubrité publiques.**

**Les conditions sont :**

- Le permis initial est en cours de validité ;
- Les travaux du permis initial ne sont pas achevés.

**Le permis modificatif est délivré dans les trois ans suivants la date de délivrance du permis initial.**

### Quel était l'état du droit avant la loi du 26 novembre 2025 ?

Pour rappel, le permis modificatif ne peut porter que sur un projet faisant l'objet d'un permis initial en cours de validité et non encore achevé (art. R. 424-17) et les modifications envisagées ne doivent pas apporter à ce projet un bouleversement tel qu'il en changerait la nature même (CE 26 juillet 2022, M. D. c/ commune de Montreuil, n° 437765, au recueil).

**Le permis modificatif est assujéti aux lois et règlements en vigueur à la date de sa délivrance ; or la réglementation locale d'urbanisme a pu évoluer depuis la délivrance du permis initial, ce qui est facteur d'instabilité juridique.**

Depuis la décision *Sekler* (CE, 27 mai 1988 n°79530, au recueil), le Conseil d'État a jugé que la circonstance qu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions d'un plan d'occupation des sols régulièrement approuvé ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions de ce plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues (modification positive), ou bien sont étrangers à ces dispositions (modification neutre).

La décision antérieure (CE 26 juillet 1982 n°23604, Le Roy) retenait quant à elle la seule « modification positive », ne portant pas une atteinte supplémentaire par rapport à celle résultant du permis initial.

Des PLU comportent des dispositions spécialement applicables à la modification des immeubles existants intégrant les critères de la décision *Sekler*.

<sup>1</sup> Sauf mention contraire les articles mentionnés ici sont ceux du code de l'urbanisme.

## Quel est l'état du droit après la loi du 26 novembre 2025 ?

## Décret d'application

Concernant les **permis de construire**, l'article L. 431-6 tel que modifié par la loi du 26 novembre 2025 dispose :

Non.

*« Si les travaux autorisés par le permis initial ne sont pas achevés, une demande de permis de construire modifiant un permis de construire initial en cours de validité ne peut pas, pendant une période de trois ans à compter de la date de délivrance du permis initial, être refusée ou assortie de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues après la délivrance du permis initial.*

## Entrée en vigueur

Les nouvelles dispositions sont applicables pour tout permis modificatif délivré à compter de l'entrée en vigueur de la loi, c'est-à-dire à compter du 28 novembre 2025.

*Par dérogation au premier alinéa, la demande peut être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les dispositions d'urbanisme intervenues après la délivrance du permis de construire initial ont pour objet de préserver la sécurité ou la salubrité publiques. »*

De même, pour ce qui concerne le **permis d'aménager**, l'article L. 441-5, tel que modifié par la loi du 26 novembre 2025, reprend les mêmes dispositions.

**Le législateur a introduit un nouveau dispositif de cristallisation des règles d'urbanisme pour apporter une garantie de stabilité juridique au profit des constructions existantes en cours de réalisation ou régulièrement édifiées.**

La cristallisation des droits porte sur les **dispositions d'urbanisme applicables au jour de la délivrance du permis initial**, à l'exception des dispositions relatives à la sécurité et la salubrité publiques.

Le demandeur devrait pouvoir se prévaloir de l'application d'une nouvelle règle d'urbanisme plus favorable intervenue pendant la durée de la cristallisation (règle du panachage), en dehors des règles relatives à la sécurité ou à la salubrité publiques, et à condition que les règles soient divisibles (conséquences de l'arrêt CE 6 juin 2025, n° 491748 relatif à un certificat d'urbanisme mais qui paraît transposable).

**La cristallisation prévue par ce nouveau dispositif ne se cumule pas avec les effets d'un certificat d'urbanisme : c'est bien le droit applicable au jour de la délivrance du permis initial qui s'applique, quand bien même ce permis initial aurait été délivré sur le fondement de règles cristallisées par un certificat d'urbanisme.**