

Publié le 26 juin 2025

## Certificat d'urbanisme : précisions sur le principe de la cristallisation des règles d'urbanisme

Par un arrêt du 6 juin, le Conseil d'État juge qu'un permis de construire peut être délivré à un projet qui ne respecte pas les dispositions d'urbanisme « cristallisées » à la date du certificat d'urbanisme mais qui est conforme aux dispositions en vigueur à la date de la délivrance du permis.



En 2018, le maire des Lilas a délivré un certificat d'urbanisme à la propriétaire d'une parcelle située sur sa commune. Peu de temps après, le PLU de la commune des Lilas est remplacé par le PLUi d'Est Ensemble. En 2020, la propriétaire se voit refuser un permis de construire un immeuble de 10 logements sur cette parcelle au motif que le permis n'est pas conforme au PLU de la commune des Lilas. La propriétaire conteste cette décision.

Le Conseil d'État va lui donner raison. Il rappelle que « les dispositions de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme ont pour effet de garantir à la personne à laquelle a été délivré un certificat d'urbanisme, quel que soit son contenu, un droit à voir sa demande de permis de construire, déposée durant les dix-huit mois qui suivent, examinée au regard des dispositions d'urbanisme applicables à la date de ce certificat, à la seule exception de celles qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique ». C'est le principe de la cristallisation des règles d'urbanisme.

En revanche, précise-t-il, elles n'ont, « ni pour objet ni pour effet de la priver de son droit d'obtenir un permis de construire lorsque son projet est conforme aux règles d'urbanisme applicables à la date de la décision prise sur

sa demande ou, si le projet n'est pas conforme à celles de ces règles qui n'ont pas pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique ou à une partie divisible d'entre elles, lorsqu'il l'est aux règles de même objet applicables à la date du certificat d'urbanisme. »

CE 6 juin 2025, n° 491748

- <https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000051700087?init=true&page=1&query=491748>