# Certificat d’urbanisme. Mention de la possibilité d'un sursis à statuer. Motivation insuffisante

## Revue - Urbanisme

### Source - Jurisprudence

***Le certificat d’urbanisme doit préciser les conditions dans lesquelles un sursis à statuer peut être opposé à une demande d’autorisation d’urbanisme.***

**1.** Bien qu’étant un acte purement informatif, le certificat d’urbanisme de type *a)* ou*b)*est aussi un acte créateur de droits. Pour autant, il ne constitue pas, par lui-même, une autorisation d’occuper ou d’utiliser le sol au sens du code de l’urbanisme et ne peut donc pas faire l’objet d’une décision de sursis à statuer.

**2.** En revanche, le certificat d’urbanisme doit préciser expressément laquelle ou lesquelles des circonstances figurant à [l’article L 424-1](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000043978479) du code de l’urbanisme permettraient d’opposer le sursis à statuer à une future demande d’autorisation d’urbanisme. Pour le juge, « cette obligation doit être comprise comme imposant de préciser :

- d’une part, le cas de figure permettant d’opposer un sursis à statuer ;  
 - mais également, d’autre part, en quoi, en l’espèce, ce cas est susceptible de s’appliquer à la parcelle considérée ».

**3.** En l’espèce, le certificat d’urbanisme opérationnel se borne à indiquer que l’attention du demandeur est attirée sur le fait que toute demande d’autorisation d’urbanisme pourrait faire l’objet d’une décision de sursis à statuer, étant donné que le plan local d’urbanisme (PLU) est en cours d’élaboration ([art. L 153-11](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000033973552) du code de l’urbanisme), sans préciser quel zonage ou dispositions du futur plan local d’urbanisme sont susceptibles de justifier un tel sursis à statuer, alors pourtant :

- d’une part, que l’état d’avancement du futur plan local d’urbanisme permettait de connaître le zonage (agricole) que ce document d’urbanisme projetait de retenir sur le terrain d’assiette du projet ;  
 - et, d’autre part, que la demande de certificat, qui portait sur la réalisation d’un lotissement de six lots, identifiés par un plan, en vue de construire des maisons d’habitation, était suffisamment précise pour apprécier si la compatibilité avec les règles d’urbanisme pourrait être ultérieurement assurée lors de la délivrance des autorisations d’urbanisme.

Dans ces conditions, le maire a entaché la mention de la possibilité d’un sursis à statuer d’une insuffisance de motivation. Il suit de là que cette mention, qui est divisible, doit être annulée (CAA Lyon, 20 février 2024, *M. B.*, n° 22LY03400).