

Le Conseil d'État précise les contours de l'obligation de motivation d'un certificat d'urbanisme

Décision rendue par Conseil d'Etat

14-11-2025

n° 493524

Sommaire :

L'article L. 410-1 du code de l'urbanisme impose de mentionner dans un certificat d'urbanisme si un sursis à statuer serait opposable à une déclaration préalable ou à une demande de permis de construire. Dans ce cas, et depuis la loi Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), « le certificat d'urbanisme précise alors expressément laquelle ou lesquelles des circonstances prévues aux deuxième à sixième alinéas de l'article L. 424-1 permettraient d'opposer le sursis à statuer ». Pour le Conseil d'État, ces dispositions imposent à l'autorité administrative de préciser la condition sur le fondement de laquelle un sursis à statuer pourrait, le cas échéant, être opposé au titulaire du certificat d'urbanisme. Lorsqu'elle oppose un tel sursis en raison de l'élaboration en cours du plan local d'urbanisme (PLU), l'autorité administrative n'est cependant pas tenue de préciser en quoi, en l'espèce, les règles du futur plan sont susceptibles de s'appliquer à la parcelle considérée. 🏠(1)

Texte intégral :

« 4. Il résulte des dispositions citées ci-dessus qu'un certificat d'urbanisme délivré sur le fondement de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme a pour effet de garantir à son titulaire un droit à voir toute demande d'autorisation ou de déclaration préalable déposée dans le délai indiqué examinée au regard des règles d'urbanisme applicables à la date de sa délivrance, à la seule exception de celles qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publiques. Figure parmi ces règles la possibilité de se voir opposer un sursis à statuer à une déclaration préalable ou à une demande de permis, lorsqu'est remplie, à la date de délivrance du certificat, l'une des conditions énumérées à l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme. Dans ce cas, il appartient à l'autorité administrative, conformément aux dispositions insérées à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme par la loi du 23 novembre 2018 précitée, de préciser la condition sur le fondement de laquelle un sursis à statuer pourrait, le cas échéant, être opposé au titulaire du certificat d'urbanisme.

5. Par l'arrêt attaqué, la cour administrative d'appel a annulé le certificat d'urbanisme délivré le 9 janvier 2020 à M. B... en tant que ce certificat mentionne la possibilité d'opposer un sursis à statuer au motif que cette mention ne pouvait se borner à indiquer que la demande d'autorisation d'urbanisme pourrait faire l'objet d'un tel sursis en application de l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme en raison de l'élaboration en cours du plan local d'urbanisme de la commune, mais devait préciser également en quoi, en l'espèce, les règles du futur plan étaient susceptibles de s'appliquer à la parcelle considérée. Il résulte de ce qui a été dit au point précédent qu'en statuant ainsi, la cour administrative d'appel a entaché son arrêt d'une erreur de droit ».

CE, 14 novembre 2025, n° 493524 🏠, Satolas-et-Bonce (Cne)

Demandeur : Satolas-et-Bonce (Cne)

Texte(s) appliqué(s) :

Code de l'urbanisme - art. L. 140-1 - art. L. 424-1

Mots clés :

URBANISME * Certificat d'urbanisme * Effets du certificat d'urbanisme * Sursis à statuer * Obligation de motivation du refus opposé au sursis à statuer

(1) L'article L. 410-1 du code de l'urbanisme distingue deux types de certificat d'urbanisme : d'une part, le certificat d'urbanisme d'information (CUa), qui indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain (C. urb., art. L. 410-1 ¹, a) et, d'autre part, le certificat d'urbanisme dit « opérationnel » (CUb) qui, en plus, indique lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus (C. urb., art. L. 410-1 ¹, b).

L'intérêt du certificat d'urbanisme, d'information ou opérationnel, est de garantir à son titulaire un droit à voir toute demande d'autorisation ou de déclaration préalable déposée dans un délai de 18 mois examinée au regard des règles d'urbanisme applicables à la date de la délivrance du certificat. Et parmi ces règles figure la possibilité, lorsqu'est remplie, à la date de délivrance du certificat, l'une des conditions prévues par l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme, d'opposer un sursis à statuer à une déclaration préalable ou à une demande de permis, si les conditions du sursis sont remplies à la date du certificat (CE 3 avr. 2014, n° 362735, *Cne de Langolen*, Lebon T. ² ; AJDA 2014. 770 ³ ; *ibid.* 1404 ⁴, note J.-B. Sibileau ⁵ ; sur le fait que ce mécanisme s'applique à tous les certificats, y compris les certificats négatifs, v. CE 18 déc. 2017, n° 380438, *Danglot*, Lebon T. ⁶ ; AJDA 2018. 640 ⁷, note E. Carpentier ⁸ ; *ibid.* 2017. 2494 ⁹ ; RDI 2018. 123, obs. M. Revert ¹⁰).

La décision commentée précise l'articulation entre le mécanisme « cristallisateur » du certificat d'urbanisme et celui du sursis à statuer qui tend, à l'inverse, à limiter les droits acquis du certificat. Plus précisément se posait la question de la motivation d'un certificat au regard des exigences de l'article 59 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) qui a complété l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme pour préciser que « le certificat d'urbanisme précise alors expressément laquelle ou lesquelles des circonstances prévues aux deuxième et sixième alinéas de l'article L. 424-1 permettraient d'opposer le sursis à statuer ».

La cour administrative d'appel de Lyon avait annulé, par une décision fichée en C +, un certificat d'urbanisme en tant qu'il mentionne la possibilité d'opposer un sursis à statuer au motif que cette mention ne pouvait se borner à indiquer que la demande d'autorisation d'urbanisme pourrait faire l'objet d'un tel sursis en application de l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme en raison de l'élaboration en cours du plan local d'urbanisme de la commune, mais devait préciser également en quoi, en l'espèce, les règles du futur plan étaient susceptibles de s'appliquer à la parcelle considérée.

Mais, ce faisant, la Cour a entaché son arrêt d'une erreur de droit.

Le Conseil d'État juge en effet que les dispositions précitées insérées à l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme par la loi ELAN imposent seulement « de préciser la condition sur le fondement de laquelle un sursis à statuer pourrait, le cas échéant, être opposé au titulaire du certificat d'urbanisme ».

Concrètement, l'administration doit préciser l'hypothèse dans laquelle le sursis à statuer pourrait être ultérieurement opposé : cela peut être, comme en l'espèce, l'élaboration en cours du PLU mais aussi les autres hypothèses de sursis à statuer énumérées à l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme (opération d'aménagement au sein d'une opération d'intérêt national, projet situé dans une zone exposée au recul du trait de côte, projet situé dans une zone d'aménagement concerté (ZAC), projet situé dans un futur parc national, projet compris dans le périmètre d'une future déclaration d'utilité publique (DUP), d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement...).

Il n'est pas exigé, en revanche, de prendre position sur la faisabilité de l'opération envisagée.

La solution retenue par la Haute Assemblée doit être approuvée.

Elle est fidèle, d'abord, à la lettre de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, tel que modifié par la loi ELAN (voir sur ce point les conclusions du rapporteur public, disponibles sur Ariane Web).

Elle respecte, ensuite, la fonction première du certificat d'urbanisme qui est d'informer le pétitionnaire (et non de lui accorder une pré-autorisation). À charge pour ce dernier, dûment informé par l'administration de ce que sa future demande d'autorisation pourrait faire l'objet d'un sursis à statuer, d'amender son projet ou d'utiliser les procédures de participation du public pour faire évoluer la réglementation locale ou le projet public.

Elle est, enfin, pragmatique : si l'on prend le sursis à statuer prévu par l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme, il peut être opposé dès le débat sur le PADD, à un moment de la procédure où il est encore difficile d'être catégorique sur le fait que le projet objet de la demande de certificat d'urbanisme serait susceptible de compromettre le futur PLU.

Une dernière précision s'impose.

L'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, auquel renvoie l'article L. 410-1 précité, n'est - malheureusement - pas exhaustif. L'article 6 de la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 a en effet complété l'article 194-IV de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 dite « Climat et résilience » pour prévoir que l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme peut également surseoir à statuer sur une demande d'autorisation d'urbanisme entraînant une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui pourrait compromettre l'atteinte des objectifs de réduction de cette consommation susceptibles d'être fixés par le document d'urbanisme en cours d'élaboration ou de modification, pour la période 2021-2031.

Cette hypothèse de sursis mérite, par sécurité juridique, d'être rappelée dans un certificat d'urbanisme.

Cette décision sera mentionnée aux tables du Lebon 📖.

Rappel

L'affaire le rappelle indirectement : la mention d'un certificat d'urbanisme selon laquelle le projet est susceptible de faire l'objet d'un sursis à statuer fait grief et est divisible du reste du certificat : elle peut donc faire l'objet, comme en l'espèce, d'un recours (CE 21 mai 2012, n° 323882, *B.*, Lebon T. 📖 ; AJDA 2012. 1033 📖 ; *ibid.* 1760 📖 ; RDI 2012. 579, obs. P. Soler-Couteaux 📖 ; AJCT 2012. 510, obs. R. Bonnefont 📖).

Philippe Peynet, *Avocat associé, cabinet Goutal Alibert & Associés*

