Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne

Service urbanisme et développement des territoires
Unité expertise ADS et publicité
01 60 32 13 34

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFÈTE DE SEINE-ET-MARNE

C'Permis TI

sursis à statuer

n° 15
juin 2013

Sursis à statuer

Les articles L111-7 et suivants du Code de l'urbanisme *(CU) permettent d'opposer le sursis à statuer à une demande d'autorisation d'urbanisme dans les cas où le projet compromettrait l'exécution d'un futur plan (POS/PLU …) ou serait de nature à rendre plus onéreuse l'exécution d'une opération d'aménagement.*

Le sursis à statuer est une mesure qui présente un caractère essentiellement conservatoire. Il permet de différer la décision et d'interdire temporairement au pétitionnaire le droit de réaliser son projet.

Champ d'application

Les possibilités d'opposer un sursis à statuer uniquement **à une demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...) ou à une déclaration préalable** (DP) sont limitativement énumérées par **l'article L111-7 du CU** :

• lorsque le projet est susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme (L123-6 du CU)
• lors de la création d'une zone d'aménagement concertée (L311-2 du CU)
• lorsque le projet est situé sur un terrain devant être compris dans une opération faisant l'objet d'une enquête publique en vue de sa déclaration d'utilité publique (L111-9 du CU)
• lorsqu'un projet est susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en compte par le conseil municipal et/ou l'autorité compétente (L111-10 du CU)
• lors de la décision prenant en considération la création d'un parc national (L331-6 du code de l'environnement)
• lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un plan de sauvegarde ou de mise en valeur en cours d'élaboration ou de révision (L313-2 du CU).

A noter que le sursis à statuer peut s'appliquer dés la délibération prescrivant l'élaboration d'un document d'urbanisme. Cependant, la jurisprudence estime que l'élaboration du plan en cours d'étude doit être **suffisamment avancée pour que l'on puisse apprécier les effets de l'opération projetée sur son exécution** (PADD et/ou rapport de présentation, règlement, zonage).

En l'espèce, si les contradictions entre le futur PLU et le projet sont facilement relevées, à la date à laquelle l'autorisation d'urbanisme doit être délivrée, un sursis à statuer doit impérativement être opposé sous peine d'erreur manifeste d'appréciation (Conseil d'Etat n°347458 du 26/12/2012).

La décision

En vertu des articles L111-8 et R424-5 du CU, la décision doit être motivée. Elle doit exposer les considérations de fait et de droit qui ont constitué le fondement de la décision. La motivation doit donc être explicite et ne peut se limiter à une référence ou à la reproduction d'un texte.

Elle doit indiquer la durée du sursis à statuer (au maximum deux ans) ainsi que le délai dans lequel le demandeur pourra confirmer sa demande (dans les 2 mois suivant l'expiration du délai de validité du sursis à statuer). En l'absence d'une telle indication, aucun délai n'est opposable au demandeur.

La décision de sursis à statuer est prise par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation demandée (art L422-1 et 2 et R422-1 et 2 du CU). La décision de sursis à statuer est prise dans les délais d'instruction prévus par les articles R423-17 et suivants du CU.

Retrouvez cette fiche sur le site internet de la DDT, à la lettre **S** du glossaire
www.seine-et-marne.equipement-agriculture.gouv.fr > Aménagement, urbanisme et territoires > Urbanisme > abécédaire de l'instructeur

Cas particulier des certificats d'urbanisme :

L'article L410-1 du CU, stipule qu'il convient d'indiquer dans les certificats d'urbanisme qu'en raison d'un des motifs mentionnés ci-dessus, un sursis à statuer pourrait être légalement opposé aux demandes d'autorisation d'urbanisme et aux déclarations préalable ultérieures .

La jurisprudence avait jugé que l'absence de mention du sursis à statuer dans le certificat interdisait à l'administration d'en faire usage lors de l'instruction d'une demande de permis. Or depuis la réforme de 2007, le certificat d'urbanisme ne stabilise plus les règles « qu'il mentionne », **mais l'état du droit en vigueur à la date de sa délivrance**. Ainsi, un sursis à statuer peut être opposé à une demande de permis ou à une déclaration préalable même dans l'hypothèse où cette faculté n'a pas été mentionnée dans le certificat, **dès lors que cette faculté s'inscrit parmi les normes d'urbanisme en vigueur à cette date**.

Effets du sursis à statuer

Le pétitionnaire doit confirmer sa demande au plus tard dans **un délai de deux mois** après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Cette demande n'est pas assimilée à une nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme (simple courrier de confirmation du pétitionnaire).

L'autorité compétente **doit impérativement prendre une décision définitive dans le délai de deux mois** suivant la confirmation de la demande par le pétitionnaire. Cette décision sera prise sur le fondement de la réglementation en vigueur à la date de la décision. A défaut de notification de la décision dans ce délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée et l'autorité compétente ne peut plus retirer la décision.

Une nouvelle décision de sursis à statuer est possible sur la base d'un motif différent de celui du sursis initial, la durée totale des sursis ne pouvant excéder trois années (L111-8 du CU).

Actualités jurisprudentielles

Par un arrêt n° 323882 en date du 21 mai 2012, le Conseil d'Etat considère que la mention du sursis à statuer dans un certificat d'urbanisme est divisible du reste de ce dernier et, par suite, qu'elle est susceptible d'être discutée au contentieux.

En effet, il indique que si le certificat d'urbanisme a un but informatif, la mention de la possibilité d'un sursis à statuer ultérieur est susceptible de faire grief au pétitionnaire dans la mesure où en cas de modification des documents d'urbanisme, celui-ci est susceptible de perdre le bénéfice de règles applicables qu'est censé assurer le certificat d'urbanisme.

En vertu du Conseil d'Etat n° 347458 du 26/12/2012, lorsqu'un PLU est suffisamment avancé et qu'un projet est contraire à ses futures dispositions, le projet doit faire obligatoirement l'objet d'un sursis à statuer.

INSTRUCTION des permis de construire

Attention : Lors de la prescription d'un sursis à statuer, la décision motivée doit rappeler au pétitionnaire la procédure à suivre (durée du sursis à statuer, confirmation de la demande dans les deux mois suivant le délai de caducité...).