



Conseil en urbanisme
et instruction
du droit des sols

SURSIS A STATUER

Précisions sur le sursis à statuer et son impact sur les autorisations d'urbanisme

La **loi n° 2017-86 relative à l'égalité et à la citoyenneté** a restreint les possibilités de surseoir à statuer prévues à l'**article L.153-11 du Code de l'urbanisme**. Si précédemment il pouvait être opposé un sursis à statuer sur « toute demande d'urbanisme où la construction projetée serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution de ce plan », dès lors que la Collectivité a prescrit, par délibération, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, le nouveau dispositif est beaucoup plus restrictif.

Désormais, le sursis à statuer ne pourra être mis en œuvre « dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du PADD ». L'objectif du législateur étant essentiellement de limiter le recours à ce dispositif afin d'éviter le blocage des projets de construction. Cette fiche a pour objectif de détailler le recours au sursis à statuer pouvant être opéré sur les autorisations d'urbanisme.

Définition du sursis à statuer

Le sursis à statuer permet de suspendre l'octroi d'une autorisation d'urbanisme dans les cas où le projet compromettrait l'exécution d'un futur plan d'urbanisme, ou serait de nature à rendre plus onéreuse l'exécution d'une opération d'aménagement, ou faisant l'objet d'une acquisition publique.

Mise en œuvre du sursis à statuer :

Intérêt du sursis à statuer

Le recours au sursis à statuer permet essentiellement de « contrer » les dépôts de demandes d'urbanisme qui cherchent à éviter les futures règles applicables. Ce cas étant relativement fréquent en période d'élaboration de PLU, notamment dans les secteurs à enjeux urbains ou paysagers identifiés dans le diagnostic du futur plan.

Qui peut surseoir à statuer ?

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable. De ce fait, seuls le Maire, le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal ont compétence pour surseoir à statuer.

Dans quel cas ?

L'**article L.424-1 du Code de l'urbanisme** dispose que : « *Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations...* »

Avant de pouvoir procéder à un sursis à statuer, il est donc nécessaire de se poser deux questions (*dans le cas où la Commune serait en phase de révision de son document d'urbanisme*) :

- La Commune est-elle suffisamment avancée dans l'élaboration de son futur document ?
- Le projet tel que présenté risque-t-il de contrevenir au futur plan ?

Cas n° 1 : le sursis à statuer est justifié

Lorsqu'un PADD a pour objectif de « maintenir la qualité des milieux naturels, limiter le mitage des espaces naturels et agricoles », un projet de construction peut faire l'objet d'un sursis à statuer. En effet, il peut facilement être démontré que le projet tel que présenté, contrevient à l'exécution du futur plan.

Il est à noter que 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.

Cas n° 2 : le sursis à statuer est illégal

Lorsque les orientations du PADD sont imprécises quant au devenir de la zone, notamment sur l'utilisation des sols, le sursis à statuer faisant référence aux seules thématiques développées dans le PADD qui visent « à accompagner le développement de la commune vers le statut de petite ville... », est illégal car trop imprécis et pas assez motivé.

Par ailleurs, cet exemple nous permet de voir qu'un PADD, contenant des orientations générales et peu précises et ne contenant aucune cartographie permettant de démontrer que le projet s'implantera dans un secteur concerné par ces modifications, sera jugé comme insuffisamment avancé.

Cas particulier des certificats d'urbanisme

Pour rappel, il ne peut être opposé de sursis à statuer sur un certificat d'urbanisme.

Néanmoins, il est à noter que l'**article 59 de loi ELAN** a modifié les dispositions de l'**article L.410-1 du Code de l'urbanisme** en rajoutant l'alinéa suivant : « *lorsqu'un sursis à statuer serait opposable à une déclaration préalable ou à une demande de permis [...] 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* ».

De ce fait, si un sursis doit être indiqué dans un certificat d'urbanisme, il importera à la collectivité de préciser les raisons pour lesquelles le projet décrit n'est pas compatible avec les orientations du futur document d'urbanisme.

Contenu et effets du sursis à statuer

Le contenu d'un arrêté de sursis à statuer répond à un formalisme particulier qu'il convient de détailler :

Motivation

Avant toute chose, et comme l'indique l'[article R.424-5 du Code de l'urbanisme](#) à propos notamment des décisions de sursis à statuer : « *s'il s'agit d'un sursis à statuer, elle (la décision) doit être motivée* ».

La motivation doit être explicite, et doit se fonder sur des éléments de fait et ne pas se borner, par exemple, à indiquer que le document est prescrit et qu'il convient de ne pas le compromettre.

Délais

L'arrêté de sursis à statuer doit impérativement indiquer :

- sa durée qui ne pourra être supérieure à deux ans ;
- le délai dans lequel le pétitionnaire pourra confirmer sa demande auprès de l'autorité compétente (à savoir deux mois).

Ces deux éléments sont fondamentaux et en leur absence, aucun délai ne peut être opposé au pétitionnaire.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, le pétitionnaire doit donc confirmer sa demande au plus tard dans un délai de deux mois. L'autorité compétente doit alors 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.

Enfin, l'[article L.424-1 du Code de l'urbanisme](#) précise que : « *Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans* ».

Sources

- [Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017](#) relative à l'égalité et à la citoyenneté – article 109
- [Article L.153-11 du Code de l'urbanisme](#)
- [Article L.424-1 du Code de l'urbanisme](#)
- [Article L.424-5 du Code de l'urbanisme](#)

Pour plus de détails ou pour toute question plus spécifique,
n'hésitez pas à contacter :

le service Conseil en urbanisme et instruction du droits des sols
au **01 39 49 62 39**
ou sur **urbanisme@cigversailles.fr**