

LE SURSIS A STATUER

Le sursis à statuer ne constitue ni une décision négative, ni une décision positive : l'autorité compétente refuse temporairement d'examiner la demande. Ce refus se fonde sur le souci de préserver les décisions ou opérations futures. Il permet donc à l'administration de ne pas appliquer la règle en vigueur au moment où elle est saisie pour pouvoir appliquer plus tard la règle future qui, le cas échéant, pourra interdire l'opération pourtant permise par les textes lorsqu'elle est envisagée.

Il s'agit d'une faculté offerte à l'autorité compétente qui décide discrétionnairement de l'utiliser ou non.

Cas pour lesquels le sursis à statuer peut être opposé (Article L 424-1 du code de l'urbanisme)

- Article L 153-11 du code de l'urbanisme : élaboration ou révision d'un PLU (dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.)

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté (article 109) modifie le dernier aliéna de l'article L153-11 : « L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable. »

- Article L 313-2 du code de l'urbanisme : élaboration ou révision d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur

- Articles L 424-1 et L 311-2 du code de l'urbanisme : création d'une ZAC (dès la publication)

exemple : sursis à statuer opposé selon l'état d'avancement de la Z.A.C.

- Articles L 424-1 et L 102-13 du code de l'urbanisme : opération d'aménagement ou projet de travaux publics (si prise en considération par l'autorité compétente antérieure au dépôt de PC)

exemples : sursis à statuer opposé :

- *dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique de l'opération (article L 424-1 du code de l'urbanisme)*
- *dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 424-1 du code de l'urbanisme).*

- Article L 331-6 du code de l'environnement : création d'un parc national (à compter de la décision de l'autorité compétente).

Durée du sursis à statuer et suite à donner - article L 424-1 du code de l'urbanisme

- Deux ans à compter de sa notification.

- A l'issue de ce délai :

1/ Le demandeur doit confirmer sa demande :

La décision de sursis doit indiquer le délai dans lequel le demandeur pourra confirmer sa demande : au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer en application des dispositions de l'article L 424-1 du code de l'urbanisme.

.../...

En l'absence d'une telle indication, aucun délai n'est opposable au demandeur (article R424-9 du code de l'urbanisme).

2/ Dans un délai de 2 mois suivant cette confirmation, une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation sur la base de la réglementation applicable à la date de la signature.

Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une nouvelle 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.

3/ A défaut de notification de la décision dans le délai de 2 mois, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

NB : Si le demandeur ne confirme pas sa demande dans le délai imparti, il ne peut se prévaloir d'une autorisation tacite.

Motivation

Le sursis à statuer doit être motivé et l'autorité compétente ne peut se borner à reproduire le texte applicable sans préciser celles des dispositions d'un plan local d'urbanisme dont l'exécution aurait été rendue plus difficile.

Elle ne peut uniquement mentionner qu'un PLU est prescrit et qu'il convient de ne pas le compromettre.
(exemple de rédaction en annexe)

En cas de recours, le juge pourrait annuler le sursis à statuer fondé sur une motivation insuffisante (malgré l'existence réelle du motif).

IMPORTANT

Sursis à statuer et certificat d'urbanisme :

La mention de l'éventualité d'un sursis à statuer **doit figurer** dans la réponse à une demande de certificat d'urbanisme, notamment en cas d'élaboration ou de révision de PLU (article L 410-1 du code de l'urbanisme).

► *Dans une décision du Conseil d'Etat (3 avril 2014 - N° 362735 – commune de LANGOLEN) le juge a estimé qu'un sursis à statuer opposé à une demande de permis de construire était légal malgré l'absence d'information de ce sursis à statuer dans le certificat d'urbanisme. En revanche, le certificat d'urbanisme, illégal du fait de cette absence, aurait pu être contesté.*

Sursis à statuer et déclaration préalable (DP lotissement) :

L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer dans le cas d'une déclaration préalable ayant pour objet d'acter une division en vue de construire. Il s'agit en effet d'une opération qui serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan du fait des constructions futures qu'elle générera.