

Fiche
Conseil

URBANISME

Le sursis à statuer

Références : Articles L. 153-11, L. 424-1 et R. 424-9 du code de l'urbanisme

Contact en
préfecture : Direction des collectivités, de la citoyenneté et de la légalité.
Celine.michel@manche.gouv.fr

Définition :

Le sursis à statuer est une mesure de sauvegarde. Grâce à cette mesure, l'autorité compétente pour se prononcer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme, peut refuser d'examiner temporairement la demande d'autorisation d'urbanisme qui lui est soumise dans l'attente par exemple de l'entrée en vigueur d'un nouveau PLU(i) ou de la réalisation d'une opération d'aménagement.

Les hypothèses dans lesquelles l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sont énumérées à l'**article L.424-1 du code de l'urbanisme**.

Plus particulièrement, s'agissant de l'exécution d'un futur PLU(i), selon l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut opposer un sursis à statuer aux demandes de permis de construire, de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du plan d'aménagement et de développement durable (délibération qui arrête le PADD) en séance du conseil municipal ou du conseil communautaire et jusqu'à la veille de l'entrée en vigueur du PLU(i).

Il peut être sursis à statuer lorsque les constructions, installations ou opérations projetées sont de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU(i).

Mise en œuvre

La décision de surseoir à statuer intervient pendant le délai d'instruction de l'autorisation. C'est une décision motivée, prenant la forme d'un arrêté, qui précise les circonstances de fait et de droit qui justifient la mesure de sauvegarde.

La décision de sursis à statuer doit également indiquer la durée du sursis et de délai dans lequel le demandeur pourra confirmer sa demande d'autorisation afin qu'elle soit ins-

truite. (R. 424-9 du code de l'urbanisme). En l'absence d'une telle indication, aucun délai n'est opposable au demandeur.

Par ailleurs, la loi ELAN a modifié l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme qui précise désormais que lorsqu'un sursis à statuer pourrait être opposable à une déclaration préalable ou à une demande de permis, le certificat d'urbanisme doit alors préciser expressément laquelle ou lesquelles des circonstances de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme permettrait d'opposer le sursis à statuer.

L'omission de cette mention peut entacher d'illégalité le certificat d'urbanisme.

A signaler, que l'absence de mention d'une telle possibilité, dans le certificat d'urbanisme, ne fait pas obstacle à ce que l'autorité compétente oppose un sursis à statuer à une demande ultérieure d'autorisation d'urbanisme, déposée pendant le délai de validité du certificat.

Le contentieux du sursis à statuer :

Le juge administratif peut être amené à se prononcer sur la décision d'opposer un sursis à statuer, ou à l'inverse la décision d'accorder un permis alors qu'un sursis à statuer aurait pu être édicté. Il exerce alors un contrôle restreint, en sanctionnant l'éventuelle erreur manifeste d'appréciation.

In fine, l'autorité compétente dispose d'un pouvoir discrétionnaire pour apprécier l'opportunité d'un sursis à statuer. Toutefois, ses décisions seront censurées par le juge en cas d'erreur manifeste d'appréciation.