

# Le sursis à statuer dans le cadre de la prise en considération d'un projet d'aménagement

Articles L. 111-10 et R. 111-47 du Code de l'Urbanisme (CU)

## Objectif

Retarder, pendant 2 ans, l'octroi d'une autorisation d'urbanisme qui pourrait compromettre ou rendre plus onéreuse une opération d'aménagement qui est au minimum mise à l'étude.



### ▷ Où? Qui? Comment? Durée?

#### Instauration du périmètre de sursis à statuer

**Où?** Dans toutes les zones des communes, qu'elles soient soumises à un PLU, un POS, une carte communale ou au RNU.

**Qui?** Le maître d'ouvrage du projet pris en considération (assemblée délibérante pour les collectivités territoriales, préfet pour l'État).

**Comment?** Par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI ou par décision de l'autorité administrative (c'est-à-dire le maître d'ouvrage du projet) qui **prend en considération** le projet d'aménagement déjà défini, ou les études qui sont lancées et qui vont permettre de le définir. Cette délibération doit délimiter les terrains concernés. Le plan accompagnant la décision doit être suffisamment précis pour permettre de pouvoir identifier les parcelles concernées (CE, 12 nov. 2007, ministre de l'équipement, n° 281345). Pour être opposable à une demande d'autorisation d'urbanisme, la délibération de « prise en considération » doit avoir été publiée (affichage en mairie pendant un mois, publication dans un journal et transmission en préfecture) avant le dépôt de cette demande.

**Durée?** Le **périmètre** dans lequel peut être opposé un sursis à statuer est valable **10 ans**. La **décision de surseoir** à statuer est, elle, valable **2 ans**.

#### Conditions d'opposabilité de la décision de surseoir à statuer prise dans ce périmètre

**Où?** Dans les périmètres de prise en considération d'un projet ou d'études définis ci-dessus.

**Qui?** L'autorité compétente pour délivrer la demande d'autorisation demandée.

**Comment?** La décision de surseoir à statuer sur une demande d'autorisation d'urbanisme est **une faculté pour l'administration**. Les juridictions administratives contrôlent tout de même l'erreur que pourrait commettre l'administration en s'abstenant de surseoir à statuer.

Lorsqu'un sursis à statuer serait opposable à une demande de permis ou à une déclaration préalable, le Certificat d'Urbanisme le mentionne expressément (art L. 410-1 du CU) (même si ce n'est pas une condition de la légalité du sursis, cf. CE, 3 avril 2014, « commune de Langolen c/ Consorts B. », n° 362735).

En cas de sursis à statuer, la décision doit indiquer expressément qu'il oppose un sursis à statuer à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Cette décision de surseoir doit également être **motivée**. L'autorité compétente doit faire connaître les considérations de fait et de droit qui constituent le fondement de la décision (CE, 7 juin 1985, n° 32766). **Le sursis ne peut être opposé que si l'autorisation d'urbanisme demandée compromet ou rend plus onéreuse la réalisation du projet de la collectivité** : on entend par là que l'exécution de l'autorisation porterait une atteinte grave au projet de la collectivité. La décision doit indiquer la durée du sursis à statuer et le délai dans lequel le demandeur pourra, en application de l'article L. 111-8 alinéa 4 du CU, confirmer sa demande. À défaut d'une telle indication, aucun délai n'est opposable au demandeur pour confirmer sa demande.

**Durée?** Le **sursis à statuer** ne peut excéder **2 ans**.

À l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. À défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée. L'article L111-8 du CU permet, à l'expiration du délai de 2 ans, qu'un nouveau sursis d'une durée maximale d'un an soit opposé mais sur un autre fondement législatif (exemple : sursis à statuer de l'article L. 123-6 du CU lorsque a été prescrite l'élaboration ou la révision générale d'un PLU).

## Le sursis à statuer dans le cadre de la prise en considération d'un projet d'aménagement

### AVANTAGES

- Outil qui peut être instauré dans toutes les communes, qu'elles soient soumises à un PLU, un POS, une carte communale ou au RNU (à la différence du périmètre d'inconstructibilité de 5 ans de l'art. L. 123-2 a) du CU qui ne peut être instauré que dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU ou NA) des communes dotées d'un PLU ou d'un POS).
- Outil simple et rapide à mettre en place par simple délibération : ne nécessite pas de révision ou de modification du document d'urbanisme.
- Outil permettant de geler provisoirement les droits à construire sur un périmètre dans l'attente de la définition d'un projet et de l'éventuel lancement d'une procédure de maîtrise foncière.
- Outil qui s'applique à d'autres demandes que les autorisations d'urbanisme (exemple : autorisation d'exploitation de carrière)

### INCONVÉNIENTS

- La décision instaurant le **périmètre** de sursis à statuer doit être **motivée**.
- La décision de **sursis** à statuer doit également être suffisamment **motivée**.
- Le propriétaire à qui a été opposée une décision de sursis à statuer dispose d'un **droit de délaissement** à l'égard de la collectivité (c'est-à-dire qu'il peut mettre en demeure la collectivité qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de son terrain), ce droit s'exerce selon les modalités des art. L. 230-1 et suivants du CU > La collectivité doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.
- Outil qui ne permet que de fonder un **sursis à statuer** d'une durée de validité de 2 années (contrairement au périmètre d'inconstructibilité de 5 ans de l'article L. 123-2 a) du CU qui permet de fonder un **refus** de permis de construire). Au terme de ces 2 années, une décision devra être prise.

## Jurisprudence



Les éléments d'information contenus dans cette fiche sont fournis au regard de la réglementation en vigueur et de la jurisprudence existant à la date de sa publication. Il s'agit d'une information générale qui ne saurait servir à résoudre des cas particuliers. La mise en œuvre de l'outil décrit ne saurait engager en aucun cas l'Établissement Public Foncier de Bretagne. Aucune utilisation commerciale de la présente fiche n'est autorisée.

#### ▷ Exemples de travaux, constructions ou installations auxquels a pu être opposée une décision de sursis à statuer

TA Toulouse, 6 avr. 1995, « société des Dragages de Francazal c/ Préfet de l'Ariège », req. n° 922528 : demande d'autorisation d'exploitation de carrière.

CE, 20 mai 1966, « M. X. », n° 57411 : demandes d'ouverture d'installations classées pour la protection de l'environnement.

#### ▷ La possibilité d'opposer un sursis à statuer résulte de la comparaison entre les travaux publics envisagés et ceux indiqués dans la demande d'autorisation d'urbanisme :

CE, 12 novembre 2007, « ministre de l'Équipement c/ commune de La Talaudière », n° 281345 : Face à la construction d'une autoroute, la transformation d'un logement en garage, l'aménagement d'une façade et l'aménagement d'un poulailler en abri ne sont pas de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation de travaux publics.

#### ▷ Types de projet d'aménagement ayant justifié une décision de sursis à statuer

CE, 13 juillet 1967, « Sieur X. c/ Préfet du Maine-et-Loire », n° 66512 : extension d'un futur centre hospitalier.

#### ▷ L'absence de mention de sursis à statuer dans le certificat d'urbanisme ne fait pas obstacle à l'édition d'un sursis à statuer

(cet arrêt porte sur un SAS édicté en raison de l'élaboration d'un PLU mais sa solution peut être transposé au SAS édicté en raison d'une opération d'aménagement)

CE, 3 avril 2014, « commune de Langolen c/ consorts B. », n° 362735

« Considérant qu'il résulte de ces dispositions que le certificat d'urbanisme délivré sur le fondement du a) 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 la délivrance du certificat ; que, parmi ces règles, figure la possibilité, lorsqu'est remplie, à la date de délivrance du certificat, [...] d'opposer un sursis à statuer à une déclaration préalable ou à une demande de permis ; que si l'omission de la mention d'une telle possibilité dans le certificat d'urbanisme peut être [...] de nature à constituer un motif d'illégalité de ce certificat, elle ne fait pas obstacle à ce que l'autorité compétente oppose un sursis à statuer à une déclaration préalable ou à une demande de permis ultérieure concernant le terrain objet du certificat d'urbanisme. »