

LE SURSIS À STATUER

Un outil précieux au service des collectivités, mais « délicat » à utiliser

Les collectivités hésitent souvent à utiliser le sursis à statuer. Pourtant c'est un outil qui a un réel intérêt et que les CAUE préconisent comme moyens de conserver la maîtrise de l'évolution du territoire en période transitoire (élaboration du PLU ou passage en RNU).

Le Code de l'urbanisme (CU) permet 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 local d'urbanisme** 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.

QUAND ?

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas suivants (art. L424-1 du CU) :

- au moment de l'ouverture de l'enquête préalable à la **DUP** d'une opération ;
- lorsque les constructions projetées sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuses l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une **opération d'aménagement** ;
- lorsqu'un **PLU** est en cours d'élaboration et que le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a eu lieu (27 janvier 2017 loi relative à l'égalité et à la citoyenneté). Cette disposition s'applique également au cas de révision du PLU ;
- lorsque le terrain fait partie du périmètre d'une **ZAC** ;
- 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.

QUI ?

La décision de sursis à statuer est prise par **l'autorité compétente** pour délivrer l'autorisation demandée, par délibération.

COMMENT ?

La décision de sursis à statuer est prise dans les délais d'instruction. **Elle doit être motivée** (art. R 424-5 du CU) et exposer les motifs de la décision. La motivation doit donc **être explicite** et ne peut se limiter à une référence ou à la reproduction d'un texte.

QUE DIT LE SURSIS À STATUER ?

Il doit indiquer sa **durée**, au **maximum deux ans**, ainsi que le délai dans lequel le demandeur pourra confirmer sa demande. En l'absence d'une telle indication, aucun délai n'est opposable au demandeur.

QUELS EFFETS ?

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. À 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 (L 424-1 du CU).

POURQUOI ?

Pour contrer les dépôts de permis qui cherchent à éviter les futures règles applicables, cas fréquents en période d'élaboration de PLU, notamment dans les secteurs à enjeux urbains ou paysagers identifiés dans le diagnostic.

Pour garder un certain contrôle lorsqu'une commune passe en RNU (Règlement National de l'Urbanisme) parce qu'elle n'a pu faire approuver son PLU au 27 mars 2017.

CAS DU PLU

Le sursis à statuer est illégal, si les **orientations du PADD sont dépourvues de toute indication propre au secteur concerné** et que les perspectives d'évolution du zonage invoquées dans la décision n'augurent encore aucun changement pour le terrain concerné. À titre d'exemple, si le sursis fait référence aux seules thématiques très larges développées dans le PADD qui visent « à accompagner le développement de la commune vers le statut de petite ville... garantissant les qualités urbaines et naturelles du cadre vie », de telles thématiques ne sont pas suffisamment précises pour justifier un sursis à statuer.

Le sursis à statuer est justifié, lorsque par exemple le PADD a pour objectif de « maintenir la qualité des milieux naturels et de stopper le processus de mitage des espaces naturels et agricoles », un projet de construction, alors même que d'autres constructions existeraient à proximité, peut faire l'objet d'un sursis à statuer. Dans cet exemple, **le projet de règlement ainsi que des cartes détaillées du zonage à venir avaient été élaborés, permettant de préciser la portée exacte des modifications projetées.**

CAS D'UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT

INSTAURATION DU PÉRIMÈTRE DE SURSIS À STATUER

Comment ? Par délibération le maître d'ouvrage du projet prend en considération l'opération d'aménagement déjà définie, ou les études qui sont lancées et qui vont permettre de la définir. Cette délibération doit être accompagnée d'un plan suffisamment précis pour permettre de délimiter et identifier les terrains concernés et avoir été publiée (affichage en mairie pendant un mois, publication dans un journal et transmission en préfecture) avant le dépôt de toute demande d'autorisation d'urbanisme à laquelle elle s'oppose.

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.

CAS PARTICULIER DES CERTIFICATS D'URBANISME

Depuis 2007, un sursis à statuer peut être opposé à une demande de permis ou à une déclaration préalable même dans l'hypothèse où le certificat d'urbanisme délivré préalablement n'a pas fait mention de la possibilité de l'usage de celui-ci.

CE QU'IL FAUT RETENIR...

- 1 | Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme, il peut être sursis à statuer si celui-ci est **suffisamment avancé**, c'est-à-dire, si le projet de PADD :
 - permet de localiser les zones du territoire communal affectées par les modifications envisagées,
 - contient des précisions suffisantes sur la nature des modifications envisagées.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 **insuffisamment avancé**.
- 2 | 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.**
- 3 | **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 suivants le délai de caducité...).
- 4 | Le sursis à statuer induit le risque pour la collectivité d'être mis en demeure d'acquiescer le foncier objet de la demande rejetée (L.424-1 CU).

Atelier URBA, les CAUE membres :

CAUE des Bouches-du-Rhône (13)

CAUE de la Drôme (26)

CAUE de l'Eure (27)

CAUE de l'Hérault (34)

CAUE du Loir-et-Cher (41)

CAUE du Loiret (45)

CAUE de la Manche (50)

CAUE de l'Oise (60)

CAUE du Puy-de-Dôme (63)

CAUE de la Savoie (73)

CAUE de Seine-Maritime (76)

CAUE de Seine-et-Marne (77)

CAUE des Yvelines (78)

CAUE du Val-d'Oise (95)

Comité de rédaction :

P. d'Anfray-Legendre CAUE 78 / D. Bonini CAUE 77

C. Delaitre CAUE 76 / V. Desplats CAUE 13

Les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement ont un rôle de conseil sur les documents d'urbanisme auprès des collectivités territoriales, rôle affirmé par la loi SRU (article R.132.4 du code de l'urbanisme). Ils sont à vos côtés pour vous faire (re)découvrir les qualités de votre territoire et vous offrir les conditions du choix des professionnels les plus à même de vous accompagner dans vos projets.