

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

Articles L. 424-1 et R. 424-24 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, 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 décision de « prise en considération » doit avoir été publiée (affichage en mairie pendant un mois, mention de cet affichage doit être publiée dans un journal diffusé dans le département et transmission en préfecture) avant le dépôt de cette demande. Elle est publiée au recueil des actes administratifs de l'État dans le département lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral.

Durée? Le **périmètre** dans lequel peut être opposé un sursis à statuer est valable **10 ans**. Si dans un délai de 10 ans à compter de l'entrée en vigueur du périmètre, la réalisation de l'opération n'a pas été engagée, le périmètre est caduc.

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.

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. En cas de déclaration d'utilité publique d'une opération, un sursis à statuer peut être opposé aux demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains objets de la DUP, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable. Dans ce cas la DUP suffit à justifier le sursis à statuer.

Pour les zones d'aménagement concerté, il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte de création.

La décision doit indiquer la durée du sursis à statuer et le délai dans lequel le demandeur pourra, en application de l'article L. 424-1 du CU, confirmer sa demande. À défaut d'une telle indication, aucun délai n'est opposable au demandeur pour confirmer sa demande.

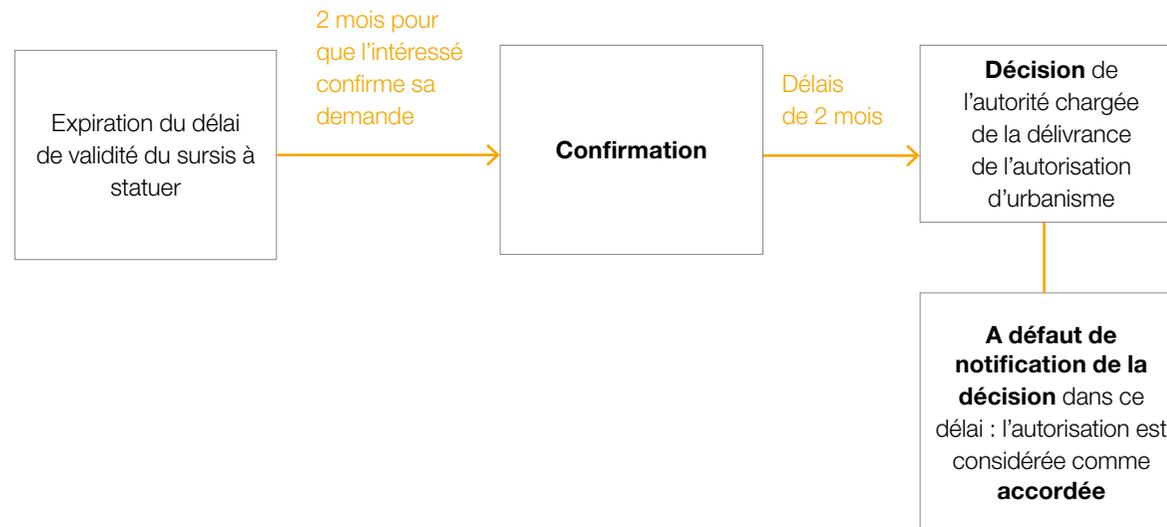
Précision : Lorsqu'un sursis à statuer est opposable à une demande de permis ou à une déclaration préalable, le Certificat d'Urbanisme le mentionne expressément (art L. 410-1 du CU) (même si ce n'est pas une condition de la légalité du sursis, cf. CE, 3 avril 2014, « commune de Langolen c/ conjoints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

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

Durée ? La **décision de sursis** à statuer est valable **2 ans**. Un nouveau sursis ne peut ensuite être opposé que pour des motifs différents et sur le fondement d'une autre disposition législative

(exemple : sursis à statuer de l'article L. 153-11 du CU lorsque a été prescrite l'élaboration ou la révision générale d'un PLU), la durée totale des sursis ordonnés ne pourra en aucun cas excéder **3 ans**.

La procédure faisant suite à l'expiration du délai de validité du sursis à statuer :



AVANTAGES

- Outil qui peut être instauré dans toutes les communes, qu'elles soient soumises à un PLU, une carte communale ou au RNU (à la différence du périmètre d'inconstructibilité de 5 ans de l'art. L. 151-41 5°) du CU qui ne peut être instauré que dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) des communes dotées d'un PLU).
- 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 de **sursis** à statuer doit 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. 151-41 5°) du CU qui permet de fonder un **refus** de permis de construire). Au terme de ces 2 années, une décision devra être prise.

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

Jurisprudence

Jurisprudence sur l'instauration du périmètre de prise en considération d'un projet d'aménagement

▷ Le lancement d'études est nécessaire pour justifier la prise en considération d'un projet d'aménagement

CAA Versailles, 23 févr. 2017, n° 15VE03714

« si la commune soutient qu'elle a gardé sa compétence en matière d'urbanisme et que son projet tendait notamment à favoriser l'implantation de logements dans cette zone, elle n'apporte aucun commencement de justification d'un tel projet ; »

CAA Marseille, 22 mars 2018, n° 16MA04772

« Considérant que le conseil municipal de Châteaurenard a, par une délibération du 28 mars 2013, pris en considération la mise à l'étude du projet d'aménagement du « quartier de la gare », approuvé le périmètre d'étude représenté sur un plan joint en annexe et, enfin, **approuvé « le lancement des études préalables qui permettront de répondre aux enjeux et besoins dégagés pour le périmètre précité »** ; que cette décision permet à cette commune de provoquer un sursis à statuer »

▷ Exemples de contrôle de l'erreur manifeste d'appréciation sur le périmètre de prise en considération d'un projet d'aménagement

CAA Bordeaux, 27 avril 2017, n° 15BX01520

Sur un périmètre de 67,5 ha destiné à l'urbanisation (projet d'écoquartier)
« En se bornant à alléguer que le projet d'aménagement du plateau de Carès inclut des territoires distincts, à vocation naturelle ou agricole, abritant des sources d'eau faisant l'objet d'une protection au titre du code de la santé publique, les requérants n'établissent pas, par ces seules considérations, que le périmètre de prise en considération de ce projet, tel que l'a délimité la délibération contestée, serait entachée d'erreur manifeste d'appréciation »

CAA Versailles, 4 déc. 2019, n° 18VE01631

« Il ressort des pièces du dossier que, par une délibération du 25 octobre 2007, acte réglementaire devenu exécutoire dont l'association des Musulmans d'Epinay-sur-Seine est recevable à exciper de l'illégalité, le conseil municipal de la commune d'Epinay-sur-Seine a pris en considération l'opération d'aménagement, dont l'étude urbaine est alors en cours de réalisation, du secteur « La Source-Les Presles-Beatus-Briche » et défini le périmètre de cette opération

correspondant au secteur délimité par l'avenue Jean-Jaurès, la rue Guynemer, la Seine, la limite communale et la voie ferrée à l'est. Toutefois, le plan annexé à cette délibération se borne à tracer un périmètre particulièrement large correspondant au secteur ci-dessus. S'il inclut bien l'avenue de la Marne, contrairement à ce que soutient l'AME, en revanche, à la date des décisions de sursis à statuer du 2 juin 2017, ni ce plan ni aucun autre document ne fait apparaître ou ne permet à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme d'identifier avec suffisamment de précision celles des parcelles du périmètre ci-dessus qui sont concernées par l'opération d'aménagement projetée. »

▷ L'acte de prise en considération, de nature réglementaire, n'a pas à être motivé (à la différence de la décision de sursis à statuer)

CAA Douai, 24 mars 2016, n° 14DA00208

« [...] Sur le moyen tiré du défaut de motivation de la délibération attaquée [...] Considérant que ni les dispositions de la loi du 11 juillet 1979, ni aucune autre disposition législative ou réglementaire n'imposent à l'autorité compétente pour décider de la mise à l'étude **d'un projet de motiver l'acte, de nature réglementaire, par lequel elle prend en considération ce projet en délimitant un périmètre d'application du sursis à statuer**, sur le fondement de l'article L. 111-10 du code de l'urbanisme ; que, par suite, le moyen tiré du défaut de motivation de la délibération litigieuse ne peut qu'être écarté [...] »

Jurisprudence sur la décision de sursis à statuer

▷ 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, n°922528 : demande d'autorisation d'exploitation de carrière.

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

CAA Versailles, 8 févr. 2018, n° 16VE01890 : demande en vue d'un établissement recevant du public et d'un changement de destination d'un magasin dépôt vente en club de remise en forme.

CAA Marseille, 22 mars 2018, n° 16MA04772 : demande d'extension d'un supermarché (drive).

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

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

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

CAA Versailles, 8 févr. 2018, n° 16VE01890 : redynamisation de la zone commerciale existante, notamment par la requalification et la création d'un front bâti le long de la route nationale.

CAA Marseille, 22 mars 2018, n° 16MA04772 : réaménagement du quartier de la gare (voies, logements, bureaux, groupe scolaire et équipements collectifs).

CAA Bordeaux, 21 févr. 2019, n° 17BX00618 : projet de liaison routière.

▷ 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 nov. 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.

Jurisprudence sur le cumul de sursis à statuer

▷ Obligation d'un motif différent

CAA Douai, 19 nov. 2019, n° 17DA01481

Le second sursis à statuer pris sur un autre fondement (ex. révision du PLU) doit reposer sur un motif différent du premier. En l'espèce, les deux sursis à statuer étaient motivés sur le réaménagement urbain d'ensemble d'un secteur de la commune.

▷ Incidence de l'annulation d'une décision de sursis à statuer sur la durée maximale de sursis à statuer

CE, 9 mars 2016, « *Cne de Beaulieu* », n°383060

La durée d'un sursis à statuer annulé au contentieux ne doit pas être prise en compte dans le calcul de la durée des sursis à statuer opposables à une même demande.

Jurisprudence sur le lien entre sursis à statuer et demande d'autorisation

▷ L'absence de mention de sursis à statuer dans le certificat d'urbanisme ne fait pas obstacle à l'édictation 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 transposée 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 ;** »

▷ Effets de l'annulation contentieuse d'une décision de sursis à statuer sur la demande d'autorisation

CE, 28 déc. 2018, n° 402321

L'annulation du sursis à statuer sur une demande de permis de construire impose à l'administration de procéder à une nouvelle instruction de la demande, sans que le pétitionnaire ne soit tenu de la confirmer. Cependant la confirmation par l'intéressé permet de faire courir un délai de 3 mois à l'issue duquel naît un permis de construire tacite.



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.