

Note ADS

Sursis à statuer

Préambule

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.

Le sursis à statuer ne constitue qu'une faculté offerte à l'autorité compétente chargée de prendre la décision. Elle ne doit user de cette possibilité que lorsqu'une décision de refus ne peut être opposée sur la base des dispositions en vigueur et que les travaux, constructions et installations seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution d'une opération ou d'un document d'urbanisme en cours d'élaboration.

Champ d'application

La possibilité d'opposer une décision de sursis à statuer est réglementé par l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme et se limite aux cas suivants :

- Élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'à eu lieu le débat sur les orientations générales du PADD (L153-11 du CU).
- Création d'une ZAC (L311-2 du CU).
- Mise à l'étude d'un projet d'aménagement prise en considération par le représentant de l'Etat dans le département et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (L102-13 du CU).
- Décision prenant en considération la création d'un parc national ([L331-6 du code de l'environnement](#))
- Enquête préalable à la DUP (L424-1 du CU).

La décision

La décision doit être motivée. Elle doit indiquer la durée du sursis à statuer (2 ans), puis le délai de 2 mois pendant lequel le demandeur pourra confirmer sa demande.

Actes au nom de l'État

La décision est prise par le maire à l'exception des cas pour lesquels le préfet demeure compétent ([L 422-2](#) ; [R 422-2](#)).

Actes au nom de la Commune

La décision est prise par le maire au nom de la commune. Toutefois, le maire est tenu de recueillir l'avis conforme du préfet lorsque le projet est situé sur une partie du territoire communal non couverte par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu (L422-5 du CU).

Cet avis conforme peut être signé par le DDT de l'Oise par délégation du préfet (Cf. arrêté de délégation général du préfet au DDT). En cas d'absence ou d'empêchement du DDT, les délégations qui lui sont conférées peuvent être exercées au niveau du chef du SAUE et des délégués territoriaux.

Les effets du sursis à statuer

Le pétitionnaire doit confirmer sa demande auprès de l'autorité compétente au plus tard dans un délai de deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Cette confirmation ne peut être assimilée à une nouvelle demande de permis de construire ou de déclaration préalable.

L'autorité compétente doit impérativement prendre sa décision dans le délai de deux mois suivant la confirmation de la demande par le pétitionnaire. Cette décision est prise sur la base des règles d'urbanisme applicables au jour de la décision. À défaut de notification de la décision dans ce délai, l'autorisation est considérée comme accordée 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 3 années. À titre d'exemple, un premier sursis a été opposé sur la base de l'élaboration d'un PLU, un deuxième sursis est possible sur la base d'un projet de travaux publics.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Cas particulier des demandes de certificat d'urbanisme a) et b)

Dès lors que l'on se trouve dans l'un des cas de sursis à statuer, mentionné au chapitre «*champ d'application*» précité, il conviendra de le mentionner dans la réponse, même en cas de réponse négative à un CU b) (cf articles art. [L 410-1](#) et [A 410-4-e](#)) du CU) :

«le terrain peut actuellement être utilisé pour l'opération décrite dans la demande. Toutefois, la commune a par délibération du conseil municipal en date du ... prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, une enquête publique préalable à la Déclaration d'utilité publique du projet de... a été prescrite par arrêté préfectoral, municipal,.....en date du ... , un sursis à statuer pourrait être opposé aux demandes de permis ou déclaration préalable conformément à l'article L424-1 du code de l'urbanisme »

Dès lors que la mention a été omise, l'autorité peut légalement retirer, dans le délai de quatre mois suivant sa date de délivrance (*Arrêt Ternon*), le certificat et le remplacer par un nouveau certificat faisant état de la possibilité du sursis à statuer.

Au-delà du délai de retrait, un certificat exprès omettant cette mention ne fait pas obstacle à ce qu'il soit sursis à statuer à une DP ou un permis concernant le terrain objet du CU ([CE n° 362735 du 03/04/2014](#)).

Parallèlement, si un CU mentionne la possibilité d'un sursis au motif qu'un PLU est en cours, et que sont déposés une DP ou un permis portant sur un projet contraire aux dispositions du plan approuvé, la demande doit être refusée dès lors que le PLU a été approuvé au moment de la décision, même si la DP ou le permis ont été déposés dans le délai de validité du CU ([CAA Lyon n° 10LY01679 du 10/05/2011](#)).

Bien sur, une telle éventualité serait susceptible d'entraîner la mise en cause de la responsabilité de l'autorité compétente.

Annexe : Les cas de sursis à statuer concernant l'Oise

[Voir aussi le tableau des jurisprudences sur les sursis à statuer](#)