

# Sursis à statuer et élaboration d'un nouveau PLU : quelle sécurité juridique ?

Un document d'urbanisme en cours d'élaboration, de modification ou de révision ne peut plus s'appliquer par anticipation depuis la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbains. L'autorité compétente instruit les autorisations d'occupation des sols sous l'empire des normes d'urbanisme en vigueur au moment où elle statue. Toutefois, cette dernière a la faculté, sur le fondement des articles [L. 153-1](#) et [L. 424-1](#) et du Code de l'urbanisme, de surseoir à statuer à une demande qui serait « de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme ». Cette faculté est soumise à des conditions restrictives qui en fragilisent d'autant l'exercice (I). Se pose également la question de la portée d'un certificat d'urbanisme sur les modalités d'instruction d'un dossier de demande d'autorisation d'un projet conforme aux règles en vigueur mais qui viendrait compromettre ou rendre plus onéreux le futur PLU (II).

## 1. Sur les conditions de légalité de l'exercice d'un sursis à statuer

Dans le cadre de sa saisine d'une demande d'annulation d'un sursis à statuer, le juge administratif peut être amené à vérifier une condition non prévue par les textes tenant à la suffisance de l'état d'avancement de l'élaboration du nouveau document d'urbanisme.

À cette fin, ce dernier tient compte :

- du stade de la procédure mise en œuvre par l'organe délibérant de la commune : prescription de l'élaboration ou de la révision, concertation avec les habitants, arrêt du PADD, des orientations particulières d'aménagement et de programmation, du règlement et du zonage, expositions et réunions dans le cadre de l'enquête publique (voir notamment, [CAA Marseille, 20 mars 2014, SC/L'Abadie, n° 12MA02180](#) ; [CAA Marseille, 29 janv. 2010, n° 07MA04472](#)) ;
- de la connaissance par le public des différentes étapes de la procédure d'élaboration ou de révision du document d'urbanisme (voir [CE, 30 mai 2011, Commune de Ramatuelle, n° 327769](#) ; [CE, 14 mars 1994, n° 105509](#)).

L'office du juge administratif peut également porter sur la compromission ou le renchérissement de l'exécution du futur plan local d'urbanisme. Son appréciation dépend du degré de précision de la norme locale d'urbanisme litigieuse et du niveau de contrariété qu'engendrerait l'autorisation du projet immobilier concerné (voir [CE, 13 nov. 2005, Fondation des monastères, n° 14MA01702](#) ; [CAA Marseille, 9 oct. 2009, n° 07MA02764](#)).

## 2. L'effet du certificat d'urbanisme sur l'exercice d'un sursis à statuer

Aux termes de l'article L. 410-1, alinéa 2 du Code de l'urbanisme, un certificat d'urbanisme a un effet cristallisateur, pendant 18 mois à compter de sa délivrance, sur les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété, à l'exception notable des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. Cet effet joue d'ailleurs quelle que soit la forme (tacite ou expresse) ou la nature (purement informatif ou pré-

opérationnel) du certificat.

En revanche, si les conditions propres à l'opposition d'un sursis à statuer sont réunies (voir nos développements *supra* du I), au moment de la délivrance du certificat d'urbanisme, celui-ci peut régulièrement être opposé à une demande d'autorisation préalable d'aménager ou de construire introduite dans le délai de validité du certificat d'urbanisme. La circonstance qu'une telle possibilité n'est pas été renseignée par le certificat d'urbanisme lui-même est indifférente (CE, 11 oct. 2017, n° 401878). L'administration ne pourra toutefois refuser de délivrer l'autorisation demandée que si le nouveau plan local d'urbanisme est adopté dans le délai de deux ans ouvert par le sursis à statuer (même arrêt).