



PRÉFET DU CALVADOS

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale
des territoires et de la mer

Fiche outils

Sursis à statuer visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols

I. Définition

Le sursis à statuer est une mesure de sauvegarde qui permet à l'autorité compétente pour se prononcer sur une demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur une déclaration préalable, de différer sa décision. Ce sursis a pour effet d'interdire temporairement au pétitionnaire le droit de réaliser le projet pour lequel il a fait cette demande ou déclaration.

Le sursis à statuer peut être opposé dans différents cas définis notamment à l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme.

La Loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux crée **un nouveau dispositif transitoire de sursis à statuer** permettant aux collectivités de bloquer un ou plusieurs projets fortement consommateurs d'espace.

II. Rappel sur le sursis à statuer au titre du L. 424-1 du code de l'urbanisme

Ce sursis à statuer peut-être appliqué lorsque les constructions, installations ou opérations sont de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) (L.153-11 du code de l'urbanisme).

L'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme peut surseoir à statuer pour éviter qu'une opération d'aménagement, des travaux publics ou l'exécution d'un futur plan local d'urbanisme soient compromis.

Les modalités d'utilisation de cet outil sont explicitées sur une fiche technique rédigée par le CEREMA.¹

¹https://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_le_sursis_a_statuer_v2_cle58caca.pdf

III. Sursis à statuer au titre de la Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023

a) *Champ d'application*

Plus souple que le sursis à statuer du L.424-1 du code de l'urbanisme, le sursis à statuer « ZAN » a été introduit dans l'article 6 de la loi ZAN du 20 juillet 2023 .

Ce nouveau dispositif transitoire (d'ici 2031) permet aux collectivités, pendant l'élaboration ou l'évolution de leur document d'urbanisme, de surseoir à statuer sur une demande d'autorisation d'urbanisme entraînant une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui pourrait compromettre l'atteinte des objectifs de réduction de cette consommation susceptibles d'être fixés par le document d'urbanisme en cours d'élaboration ou de modification, durant la période 2021-2030.

Ce dispositif peut permettre ainsi de bloquer un ou plusieurs projets fortement consommateurs d'espace dans l'attente de leur nouveau document.

b) *Mise en œuvre*

L'autorité compétente pour surseoir à statuer est celle compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme (EPCI ou commune).

Deux critères cumulatifs sont à réunir pour la mise en œuvre du sursis à statuer :

- Il doit y avoir un risque que l'autorisation de construire demandée compromette l'atteinte des objectifs de la consommation qui pourraient être prévus (ampleur, faiblesse de capacités résiduelles de consommation, non respect des objectifs de réduction fixés par le document d'urbanisme en cours d'élaboration).
- **Un document d'urbanisme communal ou intercommunal doit être en cours d'élaboration ou de modification.**

À compter de l'approbation du document d'urbanisme, l'autorité compétente statue sur la demande d'autorisation d'urbanisme dans un délai de deux mois à compter de la confirmation par le pétitionnaire de cette demande.

Sans notification durant ce délai de deux mois, l'autorisation est considérée comme ayant été accordée dans les termes dans lesquels elle avait été demandée.

Pour rappel, les documents d'urbanisme, dans le cas de la déclinaison de [la loi ZAN de juillet 2023](#), doivent être mis à jour pour le 22 août 2027 (SCoT) et le 22 août 2028 (PLUi, PLU & CC).

Ce dispositif n'est applicable que dans le cadre **de l'évolution des documents d'urbanisme jusqu'à 2031.**

c) *Conséquences*

En cas de décision de sursis à statuer, le propriétaire du terrain à qui elle a été opposée, aura la possibilité de mettre en œuvre le droit de délaissement mettant en demeure la collectivité de procéder à l'acquisition de son terrain, dans les conditions et délai de droit commun, prévus aux articles L. 230-1 à L. 230-6 du code de l'urbanisme.

d) Intérêts et points de vigilances

Les documents d'urbanisme concernés par le sursis à statuer sont les PLUi, PLU et Carte Communale. Attention cependant, bien que les SRADDET déclinent les objectifs pour atteindre le ZAN, ils ne sont pas considérés comme des documents d'urbanisme².

Dans l'attente des chiffres de réduction définies par le SRADDET et des déclinaisons territoriales de cette réduction, l'autorité compétente peut s'appuyer sur une hypothèse de réduction de -54,5 %³ sur son territoire (commune/EPCI) par rapport à la consommation d'ENAF en 2011 et 2020 en s'appuyant sur le site du CEREMA⁴.

En tenant compte de l'objectif de réduction et des projets déjà validés, l'autorité compétente peut ainsi estimer si la mise en œuvre d'un sursis à statuer est justifiée.

A défaut d'objectifs de réduction clairement établis, l'autorité compétente peut également s'appuyer sur le bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire pour justifier le recours au sursis à statuer « ZAN » au regard de la faiblesse de capacités résiduelles de consommation d'espace (cf.annexe).

2 CE, 27 février 2004, n°198124

3 Si l'effort de réduction pour chaque Région est de 50 %, la contribution aux Projets d'Envergure Nationale ou Européenne (PENE) porte cet effort à 54,5 %

4 <https://cartagene.cerema.fr/portal/apps/dashboards/60b83e8a5a404a8890741da9e1ceeef9>

ANNEXE

Exemples de considérant permettant de motiver une décision de sursis à statuer en cas d'évolution du plan local d'urbanisme pour intégrer les objectifs en matière de lutte contre l'artificialisation des sols

VU le code de l'urbanisme,

VU l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets modifiés l'article 6 de la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux

[en cas de révision du PLU] VU la délibération n°XX du conseil municipal en date du XX prescrivant la révision du plan local d'urbanisme,

[en cas de révision du PLU] Considérant que la révision du plan local d'urbanisme a été prescrit par le conseil municipal afin, notamment, d'y intégrer des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols,

[en cas de modification du PLU] Considérant que la commune de XX a entrepris des travaux préparatoires à la procédure de modification du plan local d'urbanisme en vue d'intégrer des objectifs de réduction d'artificialisation des sols susceptibles d'être fixés dans le document d'urbanisme,

Considérant que le bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers montre qu'il existe une capacité résiduelle de consommation de ces espaces s'élevant à XX Ha de foncier.

Considérant que le projet de XX sur les parcelles XX n°XX consomme XX m² [de surface de plancher et XX m² d'emprise au sol],

Considérant que le projet, [proposition 1 : en ce qu'il représente XX % de la surface encore ouverte à l'urbanisation, sur des espaces naturels, agricoles et forestiers, ce qui consisterait, en une unique opération de construction, une part essentielle des espaces ouverts à l'urbanisation][proposition 2 : en ce qu'il conduit à consommer une part importante de la capacité résiduelle de construction] est de nature à compromettre la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols susceptibles d'être fixés dans le plan local d'urbanisme.