

## Fiche 4 : Comment maîtriser l'aménagement d'une zone à urbaniser ?

### L'utilisation du sursis à statuer

#### *Qu'est-ce que c'est ?*

Le sursis à statuer est une mesure de sauvegarde qui peut être opposée, sous certaines conditions, à une demande d'autorisation d'urbanisme. Il s'agit pour la commune de suspendre sa décision, pendant une durée maximale de deux ans, dans l'attente de décisions ou de réalisation d'opérations d'aménagement susceptible d'être compromises par le projet.

#### *Dans quels cas cet outil peut-il être utilisé ? (article L424-1 du code de l'urbanisme)*

Le code de l'urbanisme fixe les conditions qui sont à remplir pour surseoir à statuer sur une autorisation d'urbanisme :

- Lorsque le **PLU est en cours de révision ou d'élaboration**, à partir du moment où les orientations générales du PADD ont été débattues ([article L153-12 du code de l'urbanisme](#)) et si la construction projetée est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution de ce plan ([article L153-11 du code de l'urbanisme](#)).
- Dans une **Zone d'aménagement concerté (ZAC)**, lorsque l'acte créant la ZAC est publié et si les travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'aménagement et l'équipement de la zone ([article L311-2 du code de l'urbanisme](#)).
- Dès la date d'ouverture de **l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique** d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.
- Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse **l'exécution de travaux publics**, dès lors que la décision de mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités et si cette décision a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation.
- Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la **réalisation d'une opération d'aménagement**, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités, et si cette décision a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation.

#### *Comment est-ce que cet outil est mis en œuvre ?*

La décision de surseoir à statuer intervient pendant le délai d'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme. La décision de sursis à statuer doit être motivée et indiquer la durée du sursis et le délai dans lequel le demandeur pourra confirmer sa demande d'autorisation afin qu'elle soit instruite ([R424-9 code de l'urbanisme](#)).

Des motifs différents, autre que le fondement initial, rendent possible une nouvelle décision de sursis à statuer pour une même demande. Néanmoins la durée totale des sursis ne peut en aucun cas excéder 3 ans.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, l'intéressé doit confirmer sa demande au plus tard deux mois après cette expiration. Une décision définitive doit alors être prise par la commune pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de

## Fiche 4 : Comment maîtriser l'aménagement d'une zone à urbaniser ?

notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Si la demande n'est pas confirmée par l'intéressé dans le délai indiqué au paragraphe précédent, elle est considérée comme refusée.

### *Pourquoi et comment l'utiliser dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique de l'habitat ?*

**Lorsqu'un PLU est en cours de révision** et que les élus ont établi leur projet politique (traduit dans le PADD), la localisation pertinente des projets en matière d'habitat s'affine en même temps que l'ensemble des documents qui vont s'imposer aux projets. Lorsque la commune identifie des terrains susceptibles d'accueillir des programmes de logements, elle peut surseoir à statuer sur des demandes de permis de construire ou permis d'aménager qui compromettrait la cohérence globale du projet, tel le permis de construire demandé pour une maison individuelle au milieu d'une future zone à urbaniser, ou dont l'objet serait foncièrement différent de l'objectif communal, tel un projet commercial.

**En dehors d'une révision de PLU**, la commune peut instaurer un périmètre de sursis à statuer par délibération du conseil municipal ou de la communauté de communes si elle est porteuse du projet ([art L. 424-1](#)). La délibération doit délimiter les terrains concernés et est justifiée par la prise en considération d'un projet d'aménagement de ces terrains (même s'il n'est pas encore défini précisément). La délibération fait l'objet d'un affichage de 1 mois en mairie et mention de cet affichage doit être insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département. Les décisions de surseoir à statuer peuvent être prises pour tous les projets dont la demande d'autorisation a été déposée une fois ces deux formalités remplies.

#### Exemples

- Délibération de la commune de Gières instaurant un périmètre de prise en considération d'un projet : [ici](#)
- Délibération de la commune de Chantepie (35) de prise en considération d'un projet d'aménagement : [ici, pages 4 et 5](#)

**Dans le cas d'une zone d'aménagement concerté (ZAC)**, le sursis à statuer ne peut être prononcé qu'à compter de la publication de l'acte créant la ZAC (voir fiche sur la ZAC).

### *Quels sont les avantages ?*

Le sursis à statuer est un outil simple et rapide à mettre en place, dès lors qu'il existe une motivation suffisante pour l'utiliser.

Dans **le cadre de la révision d'un PLU**, l'objectif du sursis à statuer est de permettre la finalisation du document d'urbanisme pendant la durée annoncée dans la décision, pour être en capacité de refuser le projet si le pétitionnaire confirme son intention de le réaliser.

Dans le cas de **la prise en considération d'un projet d'aménagement**, la durée du sursis à statuer peut être mise à profit pour lancer une procédure de maîtrise foncière (acquisition à l'amiable par exemple) ou pour ajuster un PLU avec une procédure plus légère qu'une révision générale, qui in fine cadrera mieux les projets

## Fiche 4 : Comment maîtriser l'aménagement d'une zone à urbaniser ?

### Points de vigilance

- L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme doit recueillir l'avis conforme du préfet lorsque le périmètre de sauvegarde justifiant la possibilité du sursis à statuer a été institué à l'initiative d'une personne autre que la commune (par exemple le Conseil Départemental dans le cadre d'un projet de route qui n'aurait pas été intégré au PLU en tant qu'espace réservé, article L422-5 b code de l'urbanisme).
- Un certificat d'urbanisme délivré pour un projet qui peut faire l'objet d'un sursis à statuer doit préciser expressément laquelle ou lesquelles des circonstances à l'article L424-1 du code de l'urbanisme permettraient d'opposer le sursis à statuer
- La commune ne peut pas, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial.
- 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.