



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

permis de construire

Question écrite n° 56915

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur le fait que l'administration a parfois tendance à surseoir à statuer sur une demande de permis de construire dans l'attente de modification des règles d'urbanisme applicables. Il peut en résulter de ce fait un préjudice pour le demandeur qui se voit appliquer une nouvelle réglementation ne correspondant pas à celle qui existait au moment de sa demande. Elle souhaite donc qu'il lui indique si, dans cette hypothèse, le demandeur peut être indemnisé du préjudice. - Question transmise à M. le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer.

Texte de la réponse

Le sursis à statuer est un outil qui permet à une commune d'éviter des situations de blocage lorsque les travaux projetés seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse la réalisation d'une politique d'urbanisme en cours d'élaboration. Aucun régime d'indemnisation directe n'est prévu en faveur du demandeur du permis de construire pour le préjudice subi par une décision de sursis à statuer légalement prise dans le but de satisfaire l'intérêt général. Le demandeur peut néanmoins user de son droit de délaissement en déposant une mise en demeure d'acquérir lorsque son terrain est compris dans un périmètre d'une opération qui sera déclarée d'utilité publique, de travaux publics, d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), un secteur sauvegardé ou qui est concerné par un emplacement réservé par un plan local d'urbanisme (PLU). Les conditions pour opposer un sursis à statuer sont en outre très restrictives. En effet, seul un projet de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU permet d'opposer un sursis à statuer. Mais il ne suffit pas, pour que l'exécution du futur plan soit compromise, que l'opération soit illégale au regard des règles futures, il faut également qu'elle ait une certaine importance. Ainsi, une décision de sursis à statuer doit être suffisamment motivée et le Conseil d'État a confirmé (décision du 9 octobre 2002 « commune d'Aix-en-Provence ») la nécessité pour la commune de justifier l'incidence du projet, dont elle a décidé le sursis, sur le futur plan d'urbanisme. Il s'agit, en effet, de concilier les pouvoirs donnés à la commune pour empêcher la réalisation des projets qui compromettraient la réalisation d'une politique d'urbanisme en cours d'élaboration avec ceux des particuliers désireux d'entreprendre des constructions sur le fondement des règles encore en vigueur. Prescrire l'élaboration d'un PLU ne donne pas tous les pouvoirs à la commune pour apprécier leur opportunité. Le sursis à statuer doit être assorti de précisions et de justifications suffisantes qui prouvent la réalité des études et les projets de la commune.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 56915

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : logement et ville

Ministère attributaire : transports, équipement, tourisme et mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 février 2005, page 1261

Réponse publiée le : 19 juillet 2005, page 7200