



Propriété soumise à l'article 424-1 du Code de l'urbanisme

Par **gulf33**, le **29/12/2016** à **13:50**

Bonjour,

Je viens de relever sur le dernier compte-rendu du Conseil municipal qu'une cinquantaine de parcelles d'un quartier (dont la mienne) ont été inscrites dans un périmètre relevant de l'article 424-1 du Code de l'Urbanisme.

Lors de l'élaboration du PLU et des réunions de quartier, on ne nous avait pas informé de ça. Est-ce une situation grave pour les propriétaires car elle pourrait être le préambule à une expropriation en préparation ?

Merci.

Par **gulf33**, le **30/12/2016** à **16:48**

alors, rien ?

Par **morobar**, le **31/12/2016** à **09:26**

Tout simplement parce que la lecture du code de l'urbanisme indique que l'obtention d'autorisation de construire est facilitée dans votre secteur.

On ne voit aucun rapport avec un future ou possible expropriation, ni en quoi ce zonage

constituerait une aggravation de quoique ce soit.

Par **gulf33**, le **31/12/2016 à 13:51**

[citation]Tout simplement parce que la lecture du code de l'urbanisme indique que l'obtention d'autorisation de construire est facilitée dans votre secteur[/citation]

je ne sais pas si vous avez bien lu l'article 424-1 du Code de l'Urbanisme dont il est question.
Car

Il permet à la ville de se donner un délai de réflexion de **deux ans** avant de délivrer un permis de construire (au lieu de 3 mois dans le cas général).

Donc aucune facilité, au contraire

Ensuite, ce délai est motivé par le fait que toute construction nouvelle doit faire l'objet d'une étude approfondie, car elle pourrait rendre plus difficile (ou plus onéreux) de futurs aménagements (? ?).

C'est ce motif qui suscite beaucoup de crainte.

Par **morobar**, le **31/12/2016 à 15:29**

Je ne lis rien de tel.

Par **Lag0**, le **31/12/2016 à 15:33**

Bonjour,

C'est bien aussi ainsi que je comprends le L424-1, n'y a t-il pas confusion morobar ?

[citation]Article L424-1

Modifié par LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11 et L. 311-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° 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 ;

2° 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 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 ;

3° 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.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, 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. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

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.[/citation]

Par gulf33, le 31/12/2016 à 15:41

merci à Lag0 d'avoir reporté le texte complet de l'article.
C'est certains paragraphes de ce texte qui sont plutôt inquiétants pour les propriétaires concernés

Par morobar, le 01/01/2017 à 10:48

C'est curieux, mais c'est seulement maintenant que s'affichent comme vous le texte des L424-

1 ainsi que R424-1
Avant rien de tel.