

cas pratique sur un permis de construire

Par **Sofy**, le **02/03/2005** à **16:19**

Bonjour à tous,

je vous écris car j'ai un cas pratique relatif à un permis de construire et je suis amenée à parler du référé suspension. Pour invoquer ce dernier, il faut motiver notre demande soit par l'urgence soit par un doute sérieux.

Or, je voulais savoir si l'urgence consistait bien en une atteinte grave à l'ordre public seulement; et quand peut-on dire qu'il y a un doute sérieux?

Merci beaucoup pour vos réponses.

Sofy.

Par **Olivier**, le **02/03/2005** à **16:53**

Bonjour et bienvenue sur juristudiant...

désolé de pas avoir terminé de taper le cours d'urbanisme sur le site... Ce sera fait le plus vite possible !

Alors la condition d'urgence est appréciée objectivement et globalement compte tenu de chaque espèce. L'acte et son exécution doivent porter atteinte à l'intérêt public de manière grave, mais également à la situation du requérant et à ses intérêts pécuniaires.

Sinon le doute sérieux c'est quand il semble flagrant que l'administration a commis une erreur de droit...

Par **Sofy**, le **02/03/2005** à **17:38**

Merci pour cette réponse très enrichissante.

Une dernière question: faut-il invoquer l'urgence ET le doute sérieux? ou l'une seulement des conditions?

Par **Olivier**, le **02/03/2005** à **18:18**

ca dépend...

Pour le référé suspension classique, il faut une réunion des deux conditions.

Il convient toutefois de noter qu'en droit de l'urbanisme existent des procédures accélérées visant à éviter les commencements de travaux. Ainsi si la commune est dotée d'un POS ou d'un PLU, le préfet peut user du référé suspension des actes des autorités décentralisées : son régime juridique a deux particularités : la dispense de condition d'urgence d'une part, et d'autre part la disparition du pouvoir d'appréciation du juge qui est obligé d'accorder la suspension.

Un référé automatique existe également en urbanisme si la demande est formulée dans les dix jours de la décision par le préfet. L'acte est automatiquement suspendu pendant un mois, délai accordé au juge pour statuer au fond.

Un troisième référé suspension de droit existe en cas d'absence d'étude d'impact si celle-ci est nécessaire.

Par **fabcubitus1**, le **05/03/2005** à **14:04**

C'est quoi POS et PLU?

PS : Ca ne sert à rien de s'embêter à mettre un accent circonflexe à "doute", il n'y en a pas.

Par **Yann**, le **05/03/2005** à **14:33**

Il me semble que c'est le plan local d'urbanisme et le plan d'occupation des sols.

Ca a surtout une utilité cadastrale. A consulter avant de construire un immeuble, sinon il pourrait y avoir des conséquences facheuses.

Par **Olivier**, le **05/03/2005** à **16:52**

euh... Le POS et le PLU n'ont rien à voir avec le cadastre (enfin pas directement). Le plan cadastral détermine la superficie de chaque immeuble. En revanche le POS et le PLU (nouvelle appellation depuis la loi SRU de 2001) sont des documents réglementaires qui déterminent les règles applicables dans chacune de leurs zones en matière d'urbanisme, et la destination des sols. On y retrouve donc les zones urbaines (Ua, UB etc etc) les zones naturelles (N) et les zones à urbaniser (AU). En gros le principal usage de ces plans pour le particulier est double : 1. savoir si son terrain est constructible et 2. Savoir quelles sont les servitudes d'urbanisme applicables à son terrain (par exemple si le terrain est situé dans les 500 mètres d'un monument classé tout projet de construction doit être soumis à l'aval de

l'architecte des bâtiments de France etc etc...)

Par **Yann**, le **05/03/2005** à **17:57**

Tu as raison je suis allé trop vite. Ce que je voulais dire c'est que ça indiquait où tu pouvais construire. Mais ta réponse est nettement plus complète.

Par **Olivier**, le **05/03/2005** à **18:27**

pas de souci on est là pour apprendre;... et pis c'est pas parce que tu es en zone constructible du POS-PLU que tu peux contruire (faut un permis qui peut être refusé pour plein de raisons... oui je sais c'est chiant un notaire...)

Ca me rappelle qu'il faut que je finisse de taper le cours d'urba sur le site !

Par **fabcubitus1**, le **05/03/2005** à **22:43**

Ouah!!! Ca fait beaucoup en une fois. Merci pour toutes ces précisions.