

Examen de droit de l'urbanisme

Enseignant : Alexandre HÉGO DEVÉZA – BARRAU.

Durée : 1h30.

Cas pratique :

Méthodologie :

Le cas pratique est un exercice intéressant qui permet à l'apprenant de se retrouver dans la peau d'une personne qui doit reformuler la situation en qualifiant les faits, qui doit expliquer, et conseiller une personne qui n'aurait aucune notion juridique.

Il s'agit de l'exercice habituel de conseil d'un avocat auprès de ses clients. Ces derniers donnent des détails parfois superflus pour analyser juridiquement le problème et en oublient parfois d'autres qu'il serait très intéressant de connaître. Il faut « faire avec » ces éléments, en donnant toutes les solutions possibles.

Il ne s'agit donc pas d'une récitation de cours, mais il ne faut surtout pas céder à la tentation de répondre à la question par oui, ou par non, en justifiant à peine. Il faut énumérer TOUTES les solutions qui s'offrent à votre interlocuteur. Il faut donc partir du cas général qui s'applique au plus grand nombre de situations pour aller vers les cas moins fréquents, en soulevant toutes les hypothèses qui peuvent l'être.

Il faut donc répondre à la question, mais pas seulement.

Forme :

Inutile de faire une introduction en 5 points.

Cependant, en premier, il faut **reprendre en introduction les éléments de faits pour expliquer la situation.**

Imaginez que le correcteur n'a pas le sujet sous les yeux.

Pas de plan. Pas de conclusion. Répondez aux questions dans l'ordre.

Même si le sujet est tourné avec humour, ne relevez jamais sur le même ton.

Monsieur PENSATOUT a obtenu il y a 15 mois un CU de simple information concernant un terrain situé en zone U de la commune URBANITOU. Son CU indique qu'il bénéficie d'un COS de 2 (sa parcelle est de 1000 m² et il a déjà construit une maison de 150).

1 – Monsieur PENSATOUT souhaite envisager une construction de 50 M² de plus et souhaite savoir si les indications de son CU lui permettent cette extension ?

La commune envisage aujourd'hui une modification du COS, depuis toujours le COS en zone U était de 1, et la commune envisage de la faire passer à 0,5.

2 – Monsieur PENSATOUT souhaite savoir s'il peut se prévaloir de son CU qui indique un COS à 2 ?

3 - Il sait que la commune envisage cette modification du COS mais qu'elle n'a pas encore entamée une quelconque procédure, il vous demande quelle procédure doit envisager la commune pour modifier son COS ?