

Bulletin de Droit public immobilier

Rivière Morlon & Associés

A V O C A T S

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

L'adaptation mineure des règles du PLU peut être invoquée pour la première fois devant le juge administratif

Par cet **arrêt de principe** du 11 février 2015 (*Mme D et M.B c/ la Commune de Gretz-Armainvilliers, req n° 367414*), le Conseil d'Etat reconnaît au pétitionnaire le droit, à l'appui de sa contestation devant le juge administratif du refus opposé à sa demande de permis de construire, de se prévaloir des adaptations mineures du PLU alors même qu'il n'en n'a pas fait état dans sa demande à l'autorité administrative.

LA LIBRE REVENDECTION DES ADAPTATIONS MINEURES PAR LE PETITIONNAIRE AU CONTENTIEUX

L'obligation de l'autorité administrative au regard des adaptations mineures

Le Conseil d'Etat censure pour erreur de droit le raisonnement de la cour administrative d'appel qui avait rejeté les prétentions des requérants au motif qu'ils ne s'étaient pas prévalus, dans leur demande de permis de construire, des adaptations mineures dont ils pouvaient bénéficier.

En effet, « **il appartient à l'autorité administrative, saisie d'une demande de permis de construire, de déterminer si le projet qui lui est soumis ne méconnaît pas les dispositions du plan local d'urbanisme applicables, y compris telles qu'elles résultent, le cas échéant, d'adaptations mineures lorsque la nature particulière du sol, la configuration des parcelles d'assiette du projet ou le caractère des constructions avoisinantes l'exige** ».

Le nouveau droit du pétitionnaire au regard des adaptations mineures

Le Conseil d'Etat ouvre un nouveau droit pour le pétitionnaire, puisqu'il **“peut, à l'appui de sa contestation, devant le juge de l'excès de pouvoir, du refus opposé à sa demande se prévaloir de la conformité de son projet aux règles d'urbanisme applicables, le cas échéant assorties d'adaptations mineures dans les conditions précisées ci-dessus, alors même qu'il n'a pas fait état, dans sa demande à l'autorité administrative, de l'exigence de telles adaptations (...)”**.

En d'autres termes, la possibilité de bénéficier d'une adaptation mineure du PLU n'est plus conditionnée au fait d'avoir été sollicitée au stade de la présentation de la demande d'autorisation.

UN ARRET QUI RENOUVELLE L'INTERET DU REGIME POURTANT RESTRICTIF DES ADAPTATIONS MINEURES PREVUES PAR L'ARTICLE L 123-1-9 DU CODE DE L'URBANISME

La définition légale des « adaptations mineures »

D'abord admise par la jurisprudence du Conseil d'Etat (23 février 1977 Consorts Lahellec, req. n° 99314), cette technique figure aujourd'hui à l'article L 123-1-9 alinéa premier du code de l'urbanisme qui dispose que « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

« Le champ d'application des adaptations mineures »

Les adaptations mineures sont mises en œuvre de manière restrictive, lorsque l'atteinte qu'elles portent à la règle fixée par le PLU est, d'une part, justifiée par l'une des causes énumérées par les dispositions de l'article L.123-1-9 précité et, d'autre part, particulièrement limitée.

Deux conditions doivent donc être réunies :

- Elles doivent être **nécessaires** compte tenu de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes ;
- Elles doivent avoir **une ampleur limitée** par rapport aux règles du PLU.

Rappels

- **L'autorité administrative** compétente pour délivrer l'autorisation demandée **ne peut refuser par principe d'examiner la possibilité d'une adaptation mineure** lorsqu'elle est invoquée directement par le pétitionnaire : CE 15 mai 1995 *Commune de Marnaz*, req. n° 118919.
- **Les juges du fond apprécient souverainement** si la dérogation aux règles fixées par le PLU constitue une adaptation mineure ou pas : CE 30 juin 1999 *Epoux Gutfierrez*, req. n° 194720.

A noter :

- Le **considérant de principe** de l'arrêt du 11 février 2015 réaffirme une solution récemment retenue dans une décision d'espèce, aux termes de laquelle le Conseil d'Etat avait censuré le raisonnement du juge d'appel estimant que le pétitionnaire ne pouvait se prévaloir d'une adaptation mineure, faute d'avoir invoqué celle-ci devant le service instructeur : CE 13 février 2013 *SCI Saint Joseph*, req n° 250729.

Département Droit public immobilier

Olivier BONNEAU
Avocat associé - docteur en droit public

Jean GOURDOU
Professeur agrégé de droit public

Fabien TESSON
Maître de conférences en droit public

Maxime BRETTELLE
Master II droit de l'urbanisme

Mélissa RIVIERE
Avocat

Fanny CLERC
Avocat

Clémence MARRAUD des GROTTES
Master II Droit de l'urbanisme

Contact: ob@riviereavocats.com