

## Conseil d'État

N° **359847**

**ECLI:FR:CESSR:2014:359847.20140514**

Mentionné aux tables du recueil Lebon

**1ère / 6ème SSR**

M. Pascal Trouilly, rapporteur

M. Alexandre Lallet, rapporteur public

SCP GASCHIGNARD ; SCP ODENT, POULET, avocats

**Lecture du mercredi 14 mai 2014**

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

---

Vu le pourvoi sommaire et le mémoire complémentaire, enregistrés les 31 mai et 3 septembre 2013 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, présentés pour la SCI Alpanga, dont le siège est 44 rue Emile Zola à Brest (29283 Brest cedex) ; la SCI Alpanga demande au Conseil d'Etat :

1°) d'annuler l'arrêt n° 10BX03188 du 29 mars 2012 par lequel la cour administrative d'appel de Bordeaux a annulé, d'une part, le jugement n° 0900931 du 4 novembre 2010 par lequel le tribunal administratif de Poitiers a rejeté la demande présentée par M. E...B..., M. C...A...et M. D...A...tendant à l'annulation du permis de construire qui lui a été tacitement accordé le 17 février 2009 par le maire de la commune de Saint-Palais-sur-Mer pour la construction d'une maison d'habitation, d'autre part, ce permis de construire ;

2°) de mettre à la charge de M.B..., M. C...A...et M. D... A...la somme de 3 500 euros au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de M. Pascal Trouilly, Maître des Requêtes,
- les conclusions de M. Alexandre Lallet, rapporteur public ;

La parole ayant été donnée, avant et après les conclusions, à la SCP Gaschignard, avocat de la SCI Alpanga et à la SCP Odent, Poulet, avocat de la mairie de Saint-Palais-sur-Mer ;

1. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que le maire de la commune de Saint-Palais-sur-Mer a tacitement accordé à la SCI Alpanga, le 17 février 2009, un permis de construire en vue de l'extension et de la surélévation d'une maison d'habitation ; que le tribunal administratif de Poitiers a rejeté, par un jugement du 4 novembre 2010, la demande de MM. E...B..., D...A...et C...A...tendant à l'annulation de cette décision ; que, par un arrêt du 29 mars 2012, la cour administrative d'appel de Bordeaux a annulé ce jugement ainsi que le permis de construire, au motif que la SCI Alpanga, dans sa demande de permis, n'avait pas sollicité l'autorisation de démolir une partie de la construction existante, alors que les travaux envisagés impliquaient nécessairement une telle démolition ; que la SCI Alpanga se pourvoit en cassation contre cet arrêt ;

2. Considérant que les écritures de MM. E...B..., C...A...et D...A..., qui ont été présentées sans le ministère d'un avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation, bien que les intéressés aient été informés de l'obligation de recourir à ce ministère, doivent être écartées des débats ;

3. Considérant, en premier lieu, qu'aux termes de l'article R. 611-1 du code de justice administrative : " (...) Les répliques, autres mémoires et pièces sont communiqués s'ils contiennent des éléments nouveaux " ; que, si le troisième mémoire en réplique présenté par M. B... et MM.A..., enregistré le 26 octobre 2011 au greffe de la cour, n'a pas été communiqué aux autres parties, ni ce mémoire ni les pièces qui lui étaient jointes et qui correspondaient à de la documentation générale relative aux travaux effectués sur des constructions existantes ne contenaient d'éléments nouveaux susceptibles d'avoir une

incidence sur la solution retenue par la cour ; que, dans ces conditions, l'absence de communication de ce mémoire n'a pas porté atteinte au principe du caractère contradictoire de la procédure ;

4. Considérant qu'aux termes de l'article L. 451-1 du code de l'urbanisme : " Lorsque la démolition est nécessaire à une opération de construction ou d'aménagement, la demande de permis de construire ou d'aménager peut porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement. Dans ce cas, le permis de construire ou le permis d'aménager autorise la démolition " ; que, selon l'article R. 431-21 du même code : " Lorsque les travaux projetés nécessitent la démolition de bâtiments soumis au régime du permis de démolir, la demande de permis de construire ou d'aménager doit : / a) Soit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande de permis de démolir ; / b) Soit porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement " ; que l'article R. 421-27 du même code dispose que : " Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir " ; que l'article R. 421-28 du même code, dans sa rédaction alors en vigueur, prévoit que doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située, notamment, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ;

5. Considérant qu'il résulte des dispositions précitées que doivent être précédés d'un permis de démolir, lorsque la localisation de la construction l'exige en vertu des articles R. 421-7 et R. 421-8 du code de l'urbanisme, des travaux impliquant la démolition totale d'un bâtiment ou la démolition d'une partie substantielle de celui-ci et le rendant inutilisable ; que la cour a relevé, par une appréciation souveraine exempte de dénaturation, qu'il ressortait des plans joints à la demande de permis de construire que le projet de la SCI Alpanga impliquait notamment, outre la démolition de la charpente et de la toiture existantes, la démolition partielle de plusieurs façades ; qu'en en déduisant que, compte tenu de l'ampleur de l'atteinte ainsi portée au gros oeuvre de la construction existante, située dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ces travaux devaient être précédés d'un permis de démolir, elle n'a pas inexactement qualifié les faits de l'espèce et a suffisamment motivé son arrêt ; qu'enfin, la cour n'a pas commis d'erreur de droit en estimant, au terme d'une appréciation souveraine exempte de dénaturation, que la SCI Alpanga ne pouvait être regardée comme ayant sollicité un permis de démolir, dès lors qu'elle avait elle-même précisé, dans le dossier de permis de construire, que le projet n'impliquait aucune démolition ;

6. Considérant qu'il résulte de tout ce qui précède que la SCI Alpanga n'est pas fondée à demander l'annulation de l'arrêt qu'elle attaque ; que ses conclusions présentées au titre de l'article L 761-1 du code de justice administrative ne peuvent, en conséquence, qu'être rejetées ;

DECIDE :

-----

Article 1er : Le pourvoi de la SCI Alpanga est rejeté.

Article 2 : La présente décision sera notifiée à la SCI Alpanga, à MM. E...B..., C...A...et D...A...et à la commune de Saint-Palais-sur-Mer.

Copie en sera adressée pour information au procureur de la République près le tribunal de grande instance de Saintes.

---