

Refus du Conseil d'État de reconnaître la possibilité d'une demande implicite de permis de démolir : la décision statuant sur la demande de permis de construire ne peut valoir autorisation de démolir que si le dossier de demande mentionne explicitement que le pétitionnaire entend solliciter cette autorisation

[CE 24 avril 2019 Cne de Colombier-Saugnieu, req. n° 420965](#)

1 Les faits de la décision commentée sont assez simples : la société Rhône Saône habitat a sollicité un permis de construire auprès du maire du Colombier-Saugnieu en vue de l'édification d'un ensemble de logements et de commerces.

Par arrêté du 28 juillet 2014, le maire lui délivrait le permis de construire sollicité.

Monsieur F. a saisi le tribunal administratif de Lyon d'une demande tendant à l'annulation de ce permis. Par un jugement du 12 mai 2016, le tribunal a rejeté sa demande.

La cour administrative d'appel de Lyon, saisie en appel par

Monsieur F., a annulé le jugement du tribunal administratif de Lyon ainsi que le permis de construire du 28 juillet 2014 ([CAA de Lyon 27 mars 2018 Monsieur F., req. n°16LY02606.](#))).

La cour a jugé que le permis devait notamment être annulé au motif que sa mise en œuvre supposait des travaux de démolition soumis à permis de démolir et que n'était joint au dossier de demande de permis de construire ni la justification du dépôt d'une demande de permis de démolir ni l'ensemble des pièces exigées par le code de l'urbanisme pour que le permis de construire vaille permis de démolir :

« 3. Considérant qu'aux termes de l'article R. 431-21 du code de l'urbanisme : » 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. » ; qu'aux termes de l'article R. 421-27 du même code : » 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. » ;

4. Considérant qu'il est constant que la parcelle cadastrée section D n° 1243, classée en zone UDM et qui fait partie du terrain d'assiette déclaré dans la demande de permis, supporte un bâtiment dont la démolition était soumise à permis de démolir ; qu'en se bornant à verser au dossier de permis de construire un plan masse et un plan de situation où est mentionnée, sur cette parcelle D n° 1243, une construction dont l'emprise coïncide avec la future voirie de l'ensemble immobilier projeté, la société Rhône Saône Habitat, qui n'a pas joint au dossier la justification du dépôt d'une demande de permis de démolir et qui n'a pas précisé que son projet

impliquait une démolition partielle ou totale du bâtiment existant, ne peut être regardée comme ayant présenté un dossier répondant aux exigences des dispositions citées au point 3 ».

La cour retient également un autre moyen d'annulation tiré de la méconnaissance par le projet des règles d'implantation prévues par le PLU en vigueur.

Enfin, la cour refuse en l'espèce de procéder à la régularisation du permis de construire ou de surseoir à statuer dans l'attente de la délivrance d'un permis de construire modificatif sur le fondement des articles L. 600-5 et L. 600-5-1 du code de l'urbanisme au motif que la régularisation du vice affectant l'implantation du projet impliquerait une modification substantielle dudit projet et donc le dépôt d'un nouveau permis de construire.

2 Saisi en cassation par la commune de Colombier-Saugnieu, le Conseil d'Etat confirme la solution retenue par les juges d'appel s'agissant des travaux de démolition.

La Haute juridiction considère, en effet, que « lorsqu'un permis de construire autorise un projet qui implique la démolition totale ou partielle d'un bâtiment soumis au régime du permis de démolir, la demande de permis de construire doit, soit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande de permis de démolir, soit porter à la fois sur la démolition et sur la construction » (considérant 3).

Elle précise également que **« si le permis de construire et le permis de démolir peuvent être accordés par une même décision, au terme d'une instruction commune, ils constituent des actes distincts ayant des effets propres. Eu égard à l'objet et à la portée du permis de démolir, la décision statuant sur la demande de permis de construire ne peut valoir autorisation de démolir que si le dossier de demande mentionne explicitement que le pétitionnaire entend solliciter cette autorisation. Est**

par elle-même sans incidence la circonstance que les plans joints à la demande de permis de construire montrent que la réalisation de la construction implique la démolition de bâtiments existants » (même considérant).

Selon le Conseil d'État, la cour n'a donc commis aucune erreur de droit en jugeant que le pétitionnaire n'avait pas déposé un dossier répondant aux exigences des dispositions régissant le permis de démolir et ce quand bien même il ressortait de son dossier que le projet devait s'implanter sur un terrain sur lequel figurait une construction dont l'emprise coïncidait avec la future voie de l'ensemble immobilier (considérant 4).

Il en résulte que la demande de permis de démolir ne saurait être implicite et doit être explicite pour satisfaire aux exigences des articles R. 421-27 et R. 431-21 du code de l'urbanisme. A défaut d'une telle demande, le permis de construire impliquant des démolitions est illégal.

Contrairement à ce qu'ont retenu les juges d'appel, le Conseil d'État juge ensuite que le projet ne méconnaissait pas nécessairement les règles d'implantation du PLU.

En conséquence, le permis de construire ne serait plus entaché que du vice tenant à la méconnaissance des exigences relatives au permis de démolir et pourrait donc, selon les juges de cassation, faire l'objet d'une mesure de régularisation en application des articles L. 600-5 ou L. 600-5-1 du code de l'urbanisme (considérant 8).

Le Conseil d'État annule l'arrêt du 27 mars 2018 et renvoie l'affaire à la cour administrative d'appel de Lyon.