



OLIVIER BONNEAU



EMILIE FABRE

## BULLETIN – DROIT PUBLIC IMMOBILIER

### Projet portant sur un ERP dit « coquille vide » : un risque d'illégalité pèse sur le permis de construire délivré.

La vigilance est de mise lors de la délivrance d'un permis de construire portant sur un établissement recevant du public (ERP) dont l'aménagement intérieur n'est pas connu à ce stade. Faisant une application stricte de l'article L. 425-3 du code de l'urbanisme, le Conseil d'Etat juge que l'autorité compétente « ne peut légalement délivrer le permis sans mentionner expressément l'obligation de demander et d'obtenir une autorisation complémentaire avant l'ouverture au public ». Ce principe fait courir un double risque : sont illégaux, tout à la fois, le PC délivré de manière tacite sur un tel projet et l'arrêté de PC qui ne mentionnerait pas expressément l'obligation qui pèse sur le demandeur de recueillir l'autorisation prévue par l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation avant l'ouverture de l'ERP.

#### I. PERMIS DE CONSTRUIRE ET AUTORISATION DE TRAVAUX SUR UN ERP : UNE SIMPLIFICATION MANQUÉE

##### Autorisation de travaux sur un ERP et permis de construire : l'unicité de la demande

Dans une volonté de simplification des autorisations d'urbanisme, l'exécutif a souhaité, par une première ordonnance du 8 décembre 2005, que le permis de construire tienne lieu de l'autorisation prévue au titre de l'article L. 111-8 du CCH exigée pour les travaux d'aménagement des ERP, dès lors que le projet relève de son champ d'application (article L. 425-3 du code de l'urbanisme).

Prenant acte des difficultés pratiques rencontrées lorsque l'aménagement de l'ERP n'est pas connu lors du dépôt du permis de construire valant désormais autorisation unique, une seconde ordonnance du 22 décembre 2011 est venue préciser que la délivrance du permis de construire est possible, dans cette hypothèse, à condition que « le permis de construire indique qu'une autorisation complémentaire au titre de l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation devra être demandée et obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée avant son ouverture au public ».

##### L'échec du « deux-en-un » sur les ERP « coquilles vides »

La rédaction actuelle de l'article L. 425-3 du code de l'urbanisme permet de tirer la conclusion suivante : **le PC autorise l'ERP mais ne vaut pas autorisation unique au titre de l'article L. 111-8 du CCH si l'aménagement de l'ERP sur lequel il porte n'est pas connu par le demandeur.** Il faudra, dans ce cas de figure déposer une autorisation ultérieure auprès de l'autorité compétente pour les travaux relatifs à l'aménagement de l'ERP.

Le Conseil d'Etat a été saisi de cette question dans une affaire portant sur un permis de construire délivré en 2014 par la ville de Paris sur un ERP « coquille vide » qui ne mentionnait pas le dispositif précité malgré la présence du volet ERP dans le dossier. La Haute juridiction a appliqué littéralement l'article L. 425-3 du code de l'urbanisme. L'arrêté de PC doit, dans ce cas de figure, **mentionner dans son dispositif** (et non au rang des visas) « l'obligation de demander et d'obtenir une autorisation complémentaire avant l'ouverture au public » ([CE, 23 mai 2018, req. n° 405937, Tab. Leb. ; ccl. Charles Touboul](#)).

##### Article L. 425-3 du code de l'urbanisme

« Lorsque le projet porte sur un ERP, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité administrative compétente qui peut imposer des prescriptions relatives à l'exploitation des bâtiments en application de l'article L. 123-2 du CCH. Le permis de construire mentionne ces prescriptions. Toutefois, lorsque l'aménagement intérieur d'un ERP ou d'une partie de celui-ci n'est pas connu lors du dépôt d'une demande de permis de construire, le permis de construire indique qu'une autorisation complémentaire au titre de l'article L. 111-8 du CCH devra être demandée et obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée avant son ouverture au public. »

#### II. COMMENT SÉCURISER LES AUTORISATIONS D'URBANISME À CET ÉGARD ?

##### Intégrer au suivi de l'opération un rétro-planning du délai d'instruction du PC

Puisque l'arrêté de permis de construire doit expressément mentionner dans son dispositif « l'obligation de demander et d'obtenir une autorisation complémentaire avant l'ouverture au public », **le permis de construire portant sur un ERP « coquille vide » ne peut être délivré de manière tacite**, c'est-à-dire à défaut de notification de l'arrêté par l'autorité compétente à l'échéance du délai d'instruction.

Les opérateurs gagneraient donc à prévoir un rétro-planning du délai d'instruction -qui est en principe de 5 mois pour une telle demande (art. R. 423-28 b) C. Urb.)- afin de **solliciter, au plus tard 15 jours avant l'échéance du délai d'instruction, la prise d'un arrêté** comportant la mention expresse requise au sein du dispositif.

**Attention !** Lorsqu'une demande de pièces complémentaires a été notifiée au demandeur, le délai d'instruction commence à courir à partir du moment où le dossier de PC intègre l'ensemble des éléments requis (art. R. 423-38 et R. 423-39 du C. Urb.), ce qui peut avoir pour effet de rallonger le rétro-planning fixé à compter de la date de dépôt de la demande de PC.

##### Solliciter un arrêté de PC rectificatif ou un PC modificatif

À l'aune de la jurisprudence commentée, le « Graal » que peut représenter l'arrêté de permis de construire est susceptible de se transformer en bombe à retardement en cas de contentieux. Hélas, l'arrêté de PC portant sur un ERP « coquille vide » omet parfois de mentionner « l'obligation de demander et d'obtenir une autorisation complémentaire avant l'ouverture au public ». Or cette omission rend le permis de construire illégal.

Des solutions existent. Les conclusions de Charles Touboul, rapporteur public de l'arrêt du Conseil d'Etat (*préc.* CE, 23 mai 2018, req. n° 405937), indiquent clairement que « cette omission est régularisable », à la fois en application de l'arrêt *SCI La Fontaine de Villiers* (CE, 2 février 2004, req. n° 238315, *Tab. Leb.*) mais également, en cours d'instance, au titre de l'article L. 600-5-1 du C. Urb.

Partant, dans une telle hypothèse, deux solutions se présentent au titulaire :

- solliciter un arrêté de PC rectificatif avant la fin du délai d'instruction ;
- déposer un PC modificatif ayant pour objet d'inscrire la mention requise dans l'arrêté.

##### Un permis de construire sur ERP « coquille vide » n'est pas exempté du volet ERP (PC39 et PC40)

Bien que l'aménagement intérieur de l'ERP ne soit pas connu par le demandeur du permis de construire, l'article R. 431-30 du C. Urb. reste applicable, de sorte que le permis de construire doit comporter les pièces spécifiques suivantes :

- ✓ pièces mentionnées aux articles R. 111-19-18 et R. 111-19-19 du CCH (PC39) ;
- ✓ pièces mentionnées à l'article R. 123-22 du CCH (PC40).

##### Lexique

ERP : établissement recevant du public

PC : permis de construire

CCH : code de la construction et de l'habitation

[www.riviereavocats.com](http://www.riviereavocats.com)