

Guide Pratique

Affichage des permis de construire

Bertrand VENDÉ
vende@brg-avocats.fr
Avocat spécialiste en droit public
Selarl B R G (Nantes – Paris)



Sommaire

- Pourquoi un affichage des autorisations d'urbanisme ? 3
- Quelles autorisations d'urbanisme doivent être affichées ? 3
- Quelles dimensions doit avoir un panneau d'affichage ? 4
- Quelles mentions doivent être inscrites sur le panneau d'affichage ? 4
- Où doit être implanté le panneau d'affichage ? 5
- Quand doit être affiché le panneau de permis et pour quelle durée ? 6
- Quel est l'intérêt du constat d'huissier et quel doit être son contenu ? 7
- Quelles conséquences en cas d'affichage irrégulier ? 7
- Quelles conséquences en cas de modification de l'affichage ? 9

Pourquoi un affichage des autorisations d'urbanisme ?

L'affichage des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis valant division, etc.) répond à une double nécessité :

- Il informe les tiers qu'une autorisation d'urbanisme a été accordée. Ceux-ci disposent d'un **délai de deux mois** à compter du premier jour d'une période continue d'affichage régulier de cette autorisation pour former un recours (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme). Passé ce délai, tout recours ultérieur sera nécessairement déclaré irrecevable. Il répond ainsi à la nécessité de « purger » le permis des éventuels recours des tiers.
- Il constitue une **obligation préalable au début des travaux** à la charge du bénéficiaire du permis dès la notification de l'arrêté et pendant **toute la durée du chantier** (art. R. 424-15 du code de l'urbanisme). Le début des travaux ne peut intervenir qu'une fois la déclaration d'ouverture de chantier adressée au maire et le permis affiché (art. A. 424-8 du code de l'urbanisme).

En l'état actuel, et contrairement à la situation antérieure, le défaut d'affichage n'est plus susceptible d'être constitutif d'une infraction pénale sanctionnée par une contravention.

Quelles autorisations d'urbanisme doivent être affichées ?

L'ensemble des autorisations d'urbanisme est soumis à l'obligation d'affichage à l'exception des déclarations préalables portant sur une coupe d'arbres en dehors d'un secteur urbanisé (art. R. 424-15 du code de l'urbanisme). Doivent être affichés :

- Les permis de construire, même obtenus tacitement (il faut alors obtenir un document de la mairie attestant de la formation d'un permis tacite),
- Les permis de construire modificatifs,
- Les arrêtés de prorogation des permis de construire,
- Les arrêtés de transfert de permis de construire,
- Les permis de construire valant division (exprès ou tacites),
- Les arrêtés de non-opposition à déclaration (exprès ou tacites),
- Les permis d'aménager (exprès ou tacites).

Dans l'hypothèse où l'opération de construction est autorisée par plusieurs arrêtés (PC initial, PC modificatif et/ou PC de transfert), toutes les autorisations d'urbanisme liées au projet de construction doivent en principe être affichées.

Il sera précisé que les simples autorisations de travaux (AT) n'étant pas des autorisations d'urbanisme, elles ne sont pas soumises à l'obligation d'affichage sur le terrain.

Quelles dimensions doit avoir un panneau d'affichage ?

En l'état actuel, il est exigé que l'affichage soit réalisé sur un **panneau rectangulaire** dont les dimensions sont **supérieures à 80 centimètres** (art. A. 424-15 du code de l'urbanisme). La cote de 80 cm constitue donc le minimum du petit côté du panneau.

Quelles mentions doivent être inscrites sur le panneau d'affichage ?

En l'état actuel (art. A 424-16 et A. 424-17 du code de l'urbanisme), le panneau d'affichage doit obligatoirement indiquer les éléments suivants :

- le **nom, la raison sociale ou la dénomination sociale** du bénéficiaire,
- le **nom de l'architecte** auteur du projet architectural,
- la **date et le numéro du permis**,
- la **nature du projet**,
- la **superficie du terrain**,
- l'**adresse de la mairie** où le dossier peut être consulté.
- la **mention des possibilités de recours** dans les termes suivants :

« Droit de recours :

“ Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain du présent panneau (art. R. 600-2 du code de l'urbanisme).

“ Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R. 600-1 du code de l'urbanisme) »

En fonction de la **nature du projet**, doivent être également précisés les éléments suivants :

- Si le projet prévoit des constructions, la **surface de plancher** autorisée ainsi que la **hauteur de la ou des constructions**, exprimée en mètres par rapport au sol naturel ;
- Si le projet porte sur un lotissement, le **nombre maximum de lots** prévus ;
- Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le **nombre total d'emplacements** et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des **habitations légères de loisirs** ;
- Si le projet prévoit des démolitions, la **surface du ou des bâtiments à démolir**.

Le code de l'urbanisme ne précise pas ce qu'il y a lieu d'entendre par « nature du projet ». La jurisprudence peu fournie sur le sujet exige que le niveau de détail soit **suffisamment précis pour ne pas induire les tiers en erreur quant à la réalité du projet** (CAA Paris, 17 novembre 2016, n°16PA01831). Par exemple, un affichage a été considéré irrégulier en ce qu'il mentionnait « *aménagement d'une pergola* » alors que le projet portait en outre sur la construction d'une maison d'habitation (CAA Lyon, 22 juin 2010, n°08LY02636). Au contraire, a pu être jugée comme suffisante la mention « *construction neuve* » sans précision du nombre de logements (CAA Bordeaux, 18 février 2010, n°09BX00342). Seule l'omission d'informations substantielles relatives à l'importance et à la consistance du projet est de nature à entraîner l'irrégularité de l'affichage (CE, 28 avril 2000, n°198565).

Toutefois, le juge raisonne au cas par cas en fonction de l'importance du projet. De ce point de vue, il paraît pertinent de préciser **la nature de l'affectation des constructions réalisées** (habitat, commerce, bureau, mixte...) et par prudence le nombre de logements.

Où doit-être implanté le panneau d'affichage ?

Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent **lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public** pendant toute la durée du chantier (art. A 424-18 du code de l'urbanisme).

Cet affichage n'a pas à être réalisé en **plusieurs endroits** du terrain d'assiette du projet, quand bien même il comporterait plusieurs accès à des voies publiques distinctes (CE, 8 novembre 1995, n°126042). Le juge contrôle bien souvent si le choix de l'emplacement est constitutif d'une manœuvre ayant pour effet de priver d'effet l'affichage opéré ou non.

Le **déplacement de quelques mètres** du panneau d'affichage pendant la période des deux mois n'affecte pas sa régularité dès lors que sa visibilité est demeurée identique (CAA Nancy, 27 juin 2013, n°12NC02064). Il en va de même lorsque le panneau est initialement implanté sur un immeuble à démolir, est replacé sur la palissade de chantier une fois l'immeuble démolи (CE, 23 juillet 1993, n°131936).

Est considéré comme irrégulier un affichage réalisé :

- sur un **terrain voisin**, alors qu'il n'est pas établi et qu'il n'est d'ailleurs pas allégué qu'un affichage n'aurait pas pu être réalisé sur le terrain d'assiette de la construction de manière visible de l'extérieur (CAA Lyon, 13 novembre 2001, n°97LY01951). Cependant, le pétitionnaire n'est pas tenu de procéder à l'affichage du permis sur chacune des parcelles cadastrales composant le terrain d'assiette du projet. Ainsi, un permis n'ayant pas été affiché au droit d'une parcelle, distante de 300 mètres, sur laquelle doit être réalisé le parking d'un hôtel ne voit pas son affichage entaché d'irrégularité (CAA Bordeaux, 2 novembre 2017, n° 15BX02293).
- en bordure d'un terrain d'un **lotissement non encore desservi** par une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique lors de la pose du panneau (CE, 27 juillet 2015, n°370846).
- dans des conditions telles que ces **mentions** ne sont **pas lisibles** à l'œil nu depuis la voie publique (CE, 8 octobre 1993, n°128099 ; CE, 21 juin 2013, n° 360860).
- sur une **allée piétonne** le long d'une plage (CAA Bordeaux, 13 juillet 2000, n°98BX00520 ; voir cependant, reconnaissant le caractère régulier d'un affichage dans une zone piétonne de centre-ville soumise à des restrictions de circulation : CAA Marseille, 12 novembre 2013, n°11MA04464).

Quand doit être affiché le permis et pour quelle durée ?

L'affichage des autorisations d'urbanisme doit en principe intervenir **dès la notification de l'arrêté** et pendant **toute la durée du chantier** (art. R. 424-15 du code de l'urbanisme).

Mais, un affichage régulier et continu de deux mois est suffisant pour « purger » le permis vis-à-vis des tiers. Il convient de veiller que l'affichage **demeure lisible** pendant ces deux mois, ce qui n'est pas toujours le cas dans l'hypothèse d'usage de feutres ou de mauvais autocollants. Le défaut d'affichage dès la notification de l'arrêté valant permis de construire tout comme l'absence d'affichage en cours de chantier sont sans incidence sur le délai de recours dès lors qu'il a bien été affiché pendant deux mois (CE, 26 octobre 1994, n°107093), ni sur la légalité du permis.

Quel est l'intérêt du constat d'huissier et quel doit être son contenu ?

Il n'existe pas d'obligation légale de faire constater l'affichage par voie d'huissier. Toutefois, il appartient au bénéficiaire du permis d'établir la régularité de l'affichage s'il veut opposer l'expiration du délai de recours. Aussi, le constat d'huissier permet d'apporter une **preuve très difficilement discutable** par la partie adverse de la réalité de l'affichage, et de la vraisemblance de son caractère continu pendant deux mois, en particulier lorsque l'huissier effectue trois constats liés à trois passages sur le site (lors de la mise en place du panneau, après 1 mois, après 2 mois).

Le constat devra idéalement comporter les éléments suivants :

- La date du constat,
- Une photographie du panneau d'affichage,
- Un descriptif de la taille du panneau et des mentions y figurant, lesquelles devront être conformes aux éléments ci-dessus exposés,
- Un descriptif de sa localisation permettant d'établir qu'il est bien affiché sur le terrain d'assiette du projet, idéalement en mentionnant le n° de la rue ou le n° de parcelle en cause,
- Un descriptif du point de vue à partir duquel est prise la photographie pour établir que le panneau est visible depuis une voie publique ou ouverte à la circulation.

Quelles conséquences en cas d'affichage irrégulier ?

De manière générale, les irrégularités dont peut être affecté l'affichage d'un permis de construire sont **sans impact sur sa légalité** (CE, 19 février 1988, n°80900).

En principe, si l'affichage est irrégulier, le délai de deux mois n'a pas commencé à courir, de sorte que même les **recours postérieurs** à l'expiration de ce délai de deux mois **sont recevables dans la limite maximale de six mois après l'achèvement des travaux** (art. R 600-3 du code de l'urbanisme). Toutefois, le juge apprécie au cas par cas l'importance des irrégularités pour déterminer si l'affichage a permis ou non de faire courir le délai de deux mois.

À titre d'exemples, le délai de recours contre l'autorisation commence à courir alors même que son affichage :

- Indique de façon tronquée la raison sociale de la société bénéficiaire de l'autorisation dès lors que cette lacune, compensée par l'inscription des coordonnées complètes de l'entreprise sur l'en-tête du panneau, n'a pu fausser l'information des tiers (CAA Lyon, 19 juin 2012, n°11LY01986),

- Ne fait pas mention de l'adresse de la commune où l'entier dossier pouvait être consulté mais seulement du nom de la ville. Cette imprécision n'est pas de nature à vicier la régularité de l'affichage dès lors que les autres indications permettaient aux tiers d'identifier le permis et que la consultation de ce dernier n'en a pas été rendue plus difficile (CAA Marseille, 16 mai 2012, n°10MA03049 ; CAA Versailles, 30 décembre 2010, n°09VE04253 ; CAA Bordeaux, 18 février 2010, n°09BX00342),
- Mentionne le nom du propriétaire du terrain au lieu et place de celui du bénéficiaire, dès lors que cette erreur peut être compensée par d'autres mentions du panneau (CE, 14 novembre 2003, n°254003),
- Comporte des erreurs sur l'identité du propriétaire ou à la surface du terrain d'assiette (CE, 28 avril 2000, n°198565).

À l'inverse, ont pu être jugées comme entraînant un affichage insuffisant rendant inopposable l'expiration du délai de deux mois les irrégularités suivantes :

- Défaut de mention de la date et du numéro de permis (CE, 22 avril 1992, n°91436),
- Défaut de continuité de l'affichage (CAA Lyon, 13 décembre 1994, n°94LY01233),
- Défaut de la mention de la SHON et de la hauteur de la construction (CAA Marseille, 14 avril 2011, n°09MA001663). Par exception, un affichage « *peut être regardé comme complet et régulier alors que cette mention fait défaut, si l'ouvrage en cause, par sa nature même et les caractéristiques qui lui sont propres ne font pas de celle-ci un élément substantiel de l'appréciation de l'importance et de la consistance du projet* » (CAA Marseille, 19 décembre 2013, n°12MA04869),
- Défaut de la mention de la hauteur « *sans que les mentions de la surface du terrain, de la surface des bâtiments à démolir et de la SHON à construire ne soient de nature, en l'espèce, à permettre aux tiers d'estimer cette hauteur* » (CAA Marseille, 22 décembre 2016, n°14MA04054 ; voir en sens inverse, pour un projet plus modeste de maison individuelle, CAA Versailles, 20 octobre 2016, n°14VE01159),
- Défaut ou caractère erroné de la mention des voies et délais de recours (CE, 1^{er} juillet 2010, n°330702),
- Défaut de mention des bâtiments à démolir (CAA Nancy, 9 juin 2011, n° 10NC01632),
- Défaut d'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté compte tenu de la taille de la Commune et de la dispersion de ses services administratifs (TA Marseille, 15 mars 2011, n°1100739 ; voir dans le sens contraire, pour une commune ne disposant que d'une mairie, CAA Lyon, 30 septembre 2015, n°14LY01027),
- Défaut de mention des informations autres que le numéro de l'autorisation et le nom de son bénéficiaire (CAA Lyon, 30 juillet 2015, n°14LY02581).

Relevons que dans l'hypothèse où l'affichage comporte pour seule irrégularité le défaut de la mention de l'obligation de notification des recours, le délai de deux mois est bien opposable (CE, avis, 19 novembre 2008, n°317279). L'absence d'une telle mention empêche le bénéficiaire du permis de se prévaloir de l'irrecevabilité prévue à l'article R.600-1 du Code de l'urbanisme. Dès lors, dans cette hypothèse, si le requérant n'a pas notifié son recours, il sera quand même recevable puisque cette obligation n'a pas été portée à sa connaissance (CAA Bordeaux, 27 mai 2010, n°09BX01823 ; CAA Marseille, 12 juin 2015, n°13MA04688).

Quelles conséquences en cas de modification de l'affichage ?

Les conséquences liées à une modification de l'affichage dépendent de la nature de cette modification.

Si la modification a pour effet de « **régulariser** » un **affichage jusqu'alors insuffisant** compte tenu d'une irrégularité substantielle l'affectant, le **délai de recours ne commencera à courir qu'à compter de la pose du panneau modifié**.

Si la modification a pour effet de « **régulariser** » un affichage affecté d'une irrégularité non-substantielle, le délai de recours pourra être éventuellement reconnu par le juge comme commençant à compter du premier jour du premier panneau d'affichage.

Par ailleurs, le **déplacement de quelques mètres** du panneau d'affichage pendant la période des deux mois n'affecte pas sa régularité, dès lors que sa visibilité est demeurée identique (CAA Nancy, 27 juin 2013, n°12NC02064). Il en va de même lorsque le panneau, initialement implanté sur un immeuble à démolir, est replacé sur la palissade de chantier une fois l'immeuble démolî (CE, 23 juillet 1993, n°131936).

Pour tout renseignement complémentaire :

Me Bertrand VENDÉ

Avocat associé

Selarl d'avocats B R G (Nantes – Paris)

Spécialiste en droit public

02 40 89 00 70

vende@brg-avocats.fr