

## L'affichage du permis de construire<sup>1</sup> sur le terrain : une étape indispensable à la sécurisation de tout projet immobilier

L'écoulement du délai de 2 mois de recours des tiers nécessite un affichage du permis de construire sur le terrain d'assiette parfaitement conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme.

### UN AFFICHAGE AU CONTENU PRÉCISEMENT ENCADRÉ

#### Un affichage visible sur le terrain

L'article R. 424-15 du CU prévoit que :

« Mention du permis explicite ou tacite ou de la déclaration préalable **doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur**, par les soins de son bénéficiaire, dès la notification de l'arrêté ou dès la date à laquelle le permis tacite ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable est acquis et pendant toute la durée du chantier. »

Le permis doit être affiché sur un panneau aux dimensions réglementaires (80x80 cm, art. A. 424-15 CU) sur le terrain **pendant toute la durée des travaux**.

Celui-ci doit être **visible** depuis la voie publique ou les espaces ouverts au public. Si le terrain n'est pas visible de la voie publique, le panneau doit être affiché en bordure de la voie la plus proche du terrain (CE, 27 juillet 2015, n°370846).

### LES EFFETS D'UN AFFICHAGE RÉGULIER DU PERMIS DE CONSTRUIRE SUR LE TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET

#### Purger le délai de recours des tiers

Les tiers disposent d'un délai de **2 mois** pour former un **recours gracieux** ou un **recours pour excès de pouvoir** contre le permis devant le juge administratif. Ce délai court à compter de la date d'affichage du permis sur le terrain.

Il est donc crucial pour les bénéficiaires de permis de procéder à l'affichage **afin de faire députer le délai de recours des tiers**. Celui-ci sera « purgé » au terme d'un délai de 2 mois à compter de l'affichage régulier et continu.

**Attention :** si le permis affiché ne mentionne pas le délai de 2 mois prévu à l'article L. 600-2 CU précité, les tiers sont recevables à former un recours jusqu'à l'expiration d'un délai d'un an après le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux (R. 600-3).

#### Un contenu précis

Le contenu de l'affichage du permis est précisé aux articles A. 424-15 à A. 424-19 du CU.

Le panneau doit préciser :

- le **nom** du bénéficiaire,
- la **date**,
- le **numéro du permis**,
- la **nature** du projet,
- la **superficie** du terrain,
- la **hauteur**<sup>2</sup> de la construction,
- la **surface des démolitions**,
- l'**adresse de la mairie** où il est consultable.

Le panneau doit impérativement citer l'article A. 424-17 CU, qui rappelle que **les tiers disposent d'un délai de deux mois pour former un recours** contre le permis de construire (L. 600-2 CU), et que **le requérant doit notifier son recours au bénéficiaire, ainsi qu'au service instructeur** qui l'a délivré (R. 600-1 CU).

#### La preuve de l'affichage régulier

Afin de **prévenir le risque contentieux lié à un affichage insuffisant**, les porteurs de projet doivent recourir à **toute mesure utile** pour prouver l'affichage régulier du permis.

À cette fin, il est d'usage de faire constater l'affichage par un huissier de justice<sup>2</sup> à trois reprises : **au début, au milieu et à la fin du délai de 2 mois** dont les tiers disposent pour former un recours contre le permis de construire.

Le juge administratif qui a à connaître d'un litige mettant en cause la régularité de l'affichage se prononcera au regard de **toutes les pièces versées au dossier** (CE, 26 mars 2004, n°247691).

#### Précisions

→ Le bénéficiaire d'un permis de construire doit respecter les règles d'affichage en vigueur **à la date de délivrance de son permis** (CE, 22 septembre 2014, n°361715).

#### Conseils opérationnels

L'absence de certaines mentions sur le panneau rend l'affichage irrégulier ; c'est le cas de la **hauteur** du projet (CE, 16 février 1994, n°138207).

Le panneau doit permettre d'identifier **l'importance** et la **consistance du projet**. (CE, 6 juillet 2012, n°339883). Une **erreur** sur la **hauteur** ou la **superficie** entraîne donc **l'irrégularité de l'affichage** dès lors qu'elle est **substantielle**.

<sup>1</sup> ou permis de démolir, d'aménager, ou décision de non-opposition à déclaration préalable

<sup>2</sup> Hauteur des constructions par rapport au terrain naturel

<sup>3</sup> Le triple constat d'huissier ne constitue cependant pas une preuve irréfragable (CAA de Lyon, 18/06/15, n° 14LY00857)

#### Département Droit public immobilier & énergie

Olivier Bonneau  
Avocat associé - Docteur en droit public

Jean Gourdou  
Professeur agrégé de droit public

Fabien Tesson  
Maître de conférence en droit public

Fanny Clerc  
Avocat - Master II droit de l'urbanisme

Mélissa Rivière  
Avocat - Master II droit public des affaires

Maxime Bretelle  
Juriste - Master II droit de l'urbanisme

Simon Guirriec  
Juriste - Master II droit de l'urbanisme

Marion Avocinier  
Elève-avocat - Master II droit international et européen

Laura Descubes  
Elève-avocat - Master II droit immobilier

Contact : ob@riviereavocats.com