

La réforme du Permis de Construire et le Constat d'affichage du panneau décrivant le projet.

Le permis de construire est une autorisation administrative constatant la conformité aux règles d'urbanisme locales et nationales.

Cette autorisation est obligatoire et doit respecter un formalisme édicté par le Code de l'Urbanisme.

L'arrêté du 11 septembre 2007 a modifié les règles en matière de certificat d'urbanisme, permis de construire et autres autorisations d'urbanisme.

Ces modifications concernent notamment l'affichage obligatoire sur le terrain d'un panneau visible de la voie publique décrivant le projet.

Les nouvelles règles portent sur la durée de l'installation de ce panneau, les mentions qu'il doit contenir et les voies de recours.

La date d'installation du panneau ainsi que ses mentions, sont susceptibles d'un important contentieux.

Afin d'éviter ce contentieux, il est nécessaire de faire constater, **par un Huissier de Justice**, l'affichage du panneau décrivant le projet.

Nous verrons tout d'abord les nouvelles règles en la matière avant de voir l'intérêt du Procès-Verbal de Constat d'affichage.

1. LES NOUVELLES RÈGLES DE L'ARRÊTÉ DU 11 SEPTEMBRE 2007

Selon l'article A 428-8 du Code de l'Urbanisme, le panneau doit être installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier.

Des modèles de panneau sont disponibles en Mairie, sur le site Internet urbanisme du Gouvernement (www.urbanisme.equipement.gouv.fr), ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Il est soumis à des mentions obligatoires.

Tout d'abord, ses dimensions doivent être supérieures à 80 centimètres (article A 424-15 du Code de l'urbanisme).

Ensuite, il doit indiquer :

- 1- le nom, la raison sociale ou la dénomination sociale du bénéficiaire,
- 2- la date et le numéro de permis,
- 3- la nature du projet et la superficie du terrain,
- 4- l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté.

En fonction de la nature du projet, certaines mentions doivent être ajoutées :

- **Si le projet prévoit des constructions** : la surface du plancher hors œuvre nette 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 loisir** : le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservées à des habitations légères de loisirs ;
- **Si le projet prévoit des démolitions** : la surface du ou des bâtiments à démolir.

Egalement, le panneau d'affichage doit mentionner les droits 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. Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à 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. "

(article A. 424-17 du Code de l'Urbanisme)

Enfin, il 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.

Une fois complété et installé, il reste néanmoins à apporter la preuve de l'affichage de ce panneau.

2. L'INTÉRÊT DU PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT D'AFFICHAGE

En matière de preuve, il n'est plus nécessaire de rappeler l'intérêt de faire dresser un Procès-Verbal de Constat par un Huissier de Justice, Officier Ministériel, assermenté auprès des Tribunaux.

En cas de litige, le constat permettra au Juge de disposer dans le dossier, d'un document officiel et détaillé sur une situation de fait.

Ce Procès-Verbal se distinguera des témoignages de complaisance et autres documents et photographies sans valeur juridique, émanant directement des parties à l'instance.

En la matière seul le constat dressé par Huissier de Justice permettra de prouver le bon emplacement du panneau, sa lisibilité, son contenu, sa date et sa durée d'affichage.

Lors de ses passages, l'Huissier de Justice décrira ces faits et joindra à son Procès-Verbal des clichés photographiques qu'il aura pris personnellement le jour de ses constatations.

L'enjeu est amplifié par les nouvelles règles de l'arrêté du 11 septembre 2007.

Auparavant, le délai de recours ne partait que du premier jour d'affichage le plus tardif entre l'affichage sur le terrain et l'affichage en Mairie.

Le délai de deux mois court désormais à partir du premier jour d'affichage sur le terrain.

Cet affichage doit être continu. Toute interruption de celui-ci faisant repartir le délai à zéro.

Le Procès-verbal de constat dressé par un Huissier de Justice permet au bénéficiaire du permis de jouir d'une meilleure sécurité juridique.

Il permet ainsi d'être à l'abri d'un éventuel recours des tiers à l'encontre du permis.