



à rappeler dans toute correspondance

**DOSSIER : N° PC 066 140 26 00004**

Déposé le : 26/03/2026

Demandeur : AM PROJETS

**1210 AVENUE EOLE - 66100 PERPIGNAN**

Sur un terrain sis à : Rue des Cyprés à PEZILLA LA RIVIERE (66370)

Références cadastrales : 140 AL 33

AM PROJETS

Mme BELEHSEN Audrey

1210 AVENUE EOLE

66100 PERPIGNAN

**Envoi RAR n° 1A 216 729 0192 1**

Madame,

Vous avez déposé une demande de Permis de construire le 26/03/2026 pour un projet de HABITATION - CONSTRUCTIONS DE 34 LOGTS (collectif) situé Rue des Cyprés à PEZILLA LA RIVIERE (66370).

Il vous avait alors été indiqué que le délai d'instruction de votre demande était en principe de 3 mois, mais que l'administration pouvait, dans le mois suivant le dépôt de votre dossier, vous écrire :

- soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services...),
- **soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier,**
- soit pour vous informer que votre projet correspond à un des cas où une autorisation tacite n'est pas possible.

Je vous informe que le délai d'instruction de votre projet doit effectivement être modifié :

## **MODIFICATION DU DELAI D'INSTRUCTION**

Après examen de votre demande, il s'avère que les consultations suivantes sont nécessaires :

- **Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Pyrénées-Orientales**

Pour les raisons suivantes : **Périmètre d'abords d'un monument historique (porte fortifiée)**

Je vous informe en conséquence que pour permettre de respecter cette obligation, **le délai d'instruction de votre demande de Permis de construire doit être porté à 4 mois** en application des articles R.423-24 à R. 423-33 du code de l'urbanisme.

**Ce délai annule et remplace le délai de droit commun de 3 mois**, qui figure sur le récépissé de dépôt de votre demande de Permis de construire.

**A défaut de réponse de l'administration** à l'issue du délai d'instruction de votre demande, soit **4 mois après la date de dépôt de votre dossier en mairie**, votre demande sera automatiquement acceptée et votre projet fera l'objet d'un Permis de construire **tacite**<sup>2</sup>.

**Vous pourrez alors commencer les travaux**<sup>3</sup> après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (vous trouverez un modèle de déclaration CERFA n° 13407\*02 à la mairie ou sur le site internet : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/>)
- affiché sur le terrain le présent courrier ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

**Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

Je vous informe également que l'article R. 424-3 du code de l'urbanisme prévoit que, « par exception au b de l'article R. 424-1, le défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction vaut décision implicite de rejet lorsque la décision est soumise à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France dans les cas suivants : [...]

- lorsque, dans les délais mentionnés à l'article R. 423-67, l'architecte des bâtiments de France notifie un avis défavorable ou un avis favorable assorti de prescriptions sur le projet.

Si vous recevez un courrier de l'architecte des bâtiments de France vous informant qu'il a émis un avis défavorable ou un avis favorable assorti de prescriptions sur votre projet, un permis tacite n'est pas possible. Si alors aucune décision ne vous est envoyée avant le 26/07/2026, vous pourrez considérer que votre demande est refusée, en application de l'article R.424-2 du code de l'urbanisme.

Si vous ne recevez pas un tel courrier de l'architecte des bâtiments de France et qu'aucune décision ne vous est envoyée avant le 26/07/2026, votre demande de permis sera automatiquement acceptée et votre projet fera l'objet d'un **Permis de construire tacite**<sup>2</sup>.

Je vous prie de croire, Madame, en l'assurance de ma considération distinguée.

Fait à PEZILLA LA RIVIERE, le 16 avril 2026

Le Maire,  
  
 Nathalie PIQUÉ



<sup>1</sup> Par ailleurs, au cas exceptionnel où le ministre de la culture décidait d'évoquer le dossier, c'est-à-dire d'émettre un avis au lieu et place de l'ABF, le délai total serait porté à un an. Vous en seriez immédiatement averti.

<sup>2</sup> Le maire en délivre certificat sur simple demande.

3 Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès la délivrance de la décision de non opposition et doivent être différés : c'est le cas des travaux de démolition, ou des travaux situés en site inscrit, ainsi que des travaux faisant l'objet de prescriptions au titre de l'archéologie préventive.

#### INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

**Durée de validité de l'autorisation :** conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité

**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :** elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

**Les obligations du (ou des) bénéficiaire(s) de l'autorisation :** il doit souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

**Délais et voies de recours contre la présente lettre :** le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la présente lettre dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

