

NON OPPOSITION A LA DECLARATION PREALABLE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

2025URBA082

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 17/04/2025	Complétée le 30/04/2025 et le 28/05/2025	N° DP 034337 2500063
Affichée le : 25/04/2025		
Par	DUVAL Frédéric	
Demeurant à	2516 Avenue Etienne Méhul 34070 MONTPELLIER	Destination : Travaux sur une construction existante
Pour	Le projet : la fermeture d'une terrasse (couverte par un étage) pour créer une pièce de 12m2 sans nouvelle imperméabilisation. Les menuiseries seront remplacées, les façades rénovées et la clôture réhaussée à 1,80m. Après rénovation deux logements, un dans l'existant l'autre à part de l'extension. Deux unités de climatisation seront posées côté nord.	Surface plancher créée autorisée : 12m ²
Sur un terrain sis	10 Rue des Asphodèles 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AM32	

Le Maire,

- Vu** la demande susvisée ;
- Vu** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants et R421-1 et suivants ;
- Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé ;
- Vu** la réponse de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 16/05/2025 ci-jointe annexée ;
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Territoire Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 30/04/2025 ;
- Vu** la réponse des services d'ENEDIS en date du 29/04/2025 ci-joint annexé ;
- Vu** les pièces complémentaires déposées en date du 30/04/2025 et du 28/05/2025 ;

Considérant que le projet consiste en la fermeture d'une terrasse (couverte par un étage) pour créer une pièce de 12m² sans nouvelle imperméabilisation. Les menuiseries seront remplacées, les façades rénovées et la clôture rehaussée à 1,80m. Après rénovation deux logements, un dans l'existant l'autre à part de l'extension. Deux unités de climatisation seront posées côté nord ;

Considérant que le terrain d'assiette de situe en zone UDa au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone et dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité du monument historique Eglise Saint Etienne ;

Considérant l'article UD.4.2 du PLU qui dispose que : « *Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur* » ;

Considérant l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 30/04/2025 prescrivant dans le paragraphe que dans le cadre du traitement des façades et clôtures, le pétitionnaire devra prendre les mesures préventives suivantes : Mise en place de protection au sol avant tout démarrage de travaux sur l'emprise du chantier : aucun déversement de résidus issus du chantier n'est autorisé sur le domaine public et dans le réseau pluvial y compris les caniveaux. Un contrôle sera effectué par le représentant de la cellule ingénierie du Territoire Littoral avant le démarrage des travaux (état des lieux) ;

Considérant que le projet prévoit notamment le réhaussement de la clôture sud ainsi que la rénovation des façades, qui est prévu un crépi de couleur RAL 9001 mais qu'il n'est pas indiqué comment le chantier sera organisé (protection au sol, déversement de résidus issus du chantier, etc) ;

Considérant dès lors qu'il n'est pas possible de vérifier le respect de l'article susvisé mais qu'il est possible d'y remédier ;

Considérant l'article UD.3.1 du PLU qui dispose que : « *Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.* » ;

Considérant l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 30/04/2025 prescrivant dans le paragraphe voirie qu'un état des lieux avant tout démarrage des travaux est obligatoire pour signifier au constructeur toutes les reprises en cas de dégradations du domaine public existantes du fait des divers travaux de construction et qu'au cas où le revêtement de la place de parking extérieure et en gravier, terre ou sable, il devra être retenu sur la parcelle, soit par une bordure soit par un système de dalles alvéolaires pour éviter tout rejets sur le domaine public et de plus que, si toutefois, les différences d'altimétrie entre la parcelle et le domaine public nécessitent une adaptation du projet, celle-ci sera réalisée uniquement dans la parcelle ;

Considérant que le projet prévoit notamment 4 places de stationnements perméables sans apporter pour autant d'informations sur leur traitement ;

Considérant dès lors qu'il n'est pas possible de vérifier le respect de l'article susvisé mais qu'il est possible d'y remédier ;

Considérant l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 30/04/2025 prescrivant dans le paragraphe généralité que quelle que soit l'importance des travaux, le pétitionnaire devra réaliser les demandes administratives obligatoires liées à l'impact de son projet sur le domaine public et à supporter sans indemnité les frais de branchement au réseau public et/ou de modification des installations sur le domaine public. Le pétitionnaire devra prendre rendez-vous par mail avec les services du pôle littoral avant démarrage des travaux (cellule-ing.littoral@montpellier.fr) ;

ARRETE :

ARTICLE 1 : Il n'est **pas fait opposition** à la déclaration préalable pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve de respecter strictement les prescriptions de l'article 2 ci-dessous :

ARTICLE 2 : L'exécution des travaux soumis à la déclaration préalable susvisée est subordonnée au respect des prescriptions émises par le Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole sur son avis en date du 30/04/2025 annexé au présent arrêté et concernant notamment les obligations suivantes :

- Dans le paragraphe que dans le cadre du traitement des façades et clôtures, le pétitionnaire devra prendre les mesures préventives suivantes : Mise en place de protection au sol avant tout démarrage de travaux sur l'emprise du chantier : aucun déversement de résidus issus du chantier n'est autorisé sur le domaine public et dans le réseau pluvial y compris les caniveaux. Un contrôle sera effectué par le représentant de la cellule ingénierie du Territoire Littoral avant le démarrage des travaux (état des lieux) ;

- Un état des lieux avant tout démarrage des travaux est obligatoire pour signifier au constructeur toutes les reprises en cas de dégradations du domaine public existantes du fait des divers travaux de construction et qu'au cas où le revêtement de la place de parking extérieure et en gravier, terre ou sable, il devra être retenu sur la parcelle, soit par une bordure soit par un système de dalles alvéolaires pour éviter tout rejets sur le domaine public et de plus que, si toutefois, les différences d'altimétrie entre la parcelle et le domaine public nécessitent une adaptation du projet, celle-ci sera réalisée uniquement dans la parcelle.

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, le
Par délégation du Maire

06 JUIN 2025

Thierry TANGUY
1er adjoint délégué
à l'urbanisme et aux travaux



Information : Votre projet est soumis au versement de la Taxe d'Aménagement (part intercommunale et départementale) et est susceptible d'être soumis au versement de la Redevance d'Archéologie Préventive. Seule la mise en recouvrement en définira les valeurs exactes.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

Durée de validité de la déclaration : 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 décision de non opposition est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Conformément à l'article R424-21 du code de l'urbanisme, la décision de non opposition peut être prorogée deux fois, pour une durée d'un an. La demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire(s) de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir : installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive 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 d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) de la déclaration préalable au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date de la déclaration préalable, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire(s) de la déclaration préalable et de lui permettre de répondre à ses observations.

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 dommages-ouvrages prévu par la loi n° 78/12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Enedis Accueil Urbanisme

DFAO/SDDS - Service urbanisme
50 Place ZEUS - CS 39556
34961 MONTPELLIER Cedex 2

Courriel : laro-urbanisme@enedis.fr
Interlocuteur : BOUREAU Maxime

Objet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**

MONTPELLIER, le 29/04/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme DP0343372500063 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : 10, RUE DES ASPHODELLES
34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE
Référence cadastrale : Section AM , Parcelle n° 32
Nom du demandeur : DUVAL FREDERIC

Compte tenu des informations reçues concernant ce projet et sans précision particulière de votre part, nous avons considéré que ce projet n'a pas d'impact sur l'alimentation électrique. Par conséquent, aucune intervention n'est nécessaire sur le réseau public de distribution d'électricité.

Cette réponse reste valable sur la base des hypothèses précédentes pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme..

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Votre conseiller



**MINISTÈRE
DE LA CULTURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES
OCCITANIE**

**Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine
de l'Hérault**

Dossier suivi par : EMMA Cathy

Objet : Dossier papier AU - DECLARATION PREALABLE

Numéro : DP 034337 25 00063 U3401

Adresse du projet : 10 rue des Asphodelles 34750 Villeneuve-les-Maguelone

Déposé en mairie le : 17/04/2025

Reçu au service le : 30/04/2025

Nature des travaux: 11163 Remplacement de menuiseries,
11168 Pose d'un paravent (terrasse), 14200 Modification de
façade

Demandeur :

Monsieur DUVAL Frédéric

10 rue des Asphodelles

34750 Villeneuve-les-Maguelone

Cet immeuble n'est pas situé dans le périmètre délimité des abords ou en (co)visibilité d'un monument historique. Il n'est pas situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un site classé ou inscrit. Par conséquent, l'accord de l'architecte des Bâtiments de France n'est pas obligatoire.

Cependant, ce projet appelle des recommandations ou des observations au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant :

L'architecte des bâtiments de France ne se prononce pas sur ce projet et laisse l'instruction à l'autorité compétente en matière d'urbanisme.

Fait à Montpellier

Signé électroniquement

par Cathy EMMA

Le 16/05/2025 à 08:59

**L'Architecte des Bâtiments de France
Madame Cathy EMMA**

Cet avis ne constitue pas une décision définitive sur le dossier. Cette décision sera prise par l'autorité compétente chargée de délivrer les autorisations de travaux. Par conséquent, le demandeur ne peut pas débiter les travaux à la réception de cet avis.



Montpellier
Méditerranée
Métropole

Montpellier, le 30 Avril 2025,
Objet : Projet 10, rue des Asphodèles commune de VLM
DP 34337 25 V 00063

Avis du Pôle Territorial Littoral

Le projet impacte l'espace public métropolitain et nécessite l'avis du Pôle Territorial Littoral.

Les services Métropolitain émettent les prescriptions suivantes :

Voirie

Un état des lieux avant tout démarrage des travaux est obligatoire pour signifier au constructeur toutes les reprises en cas de dégradations du domaine public existantes du fait des divers travaux de construction.

Au cas où le revêtement de la place de parking extérieure et en gravier, terre ou sable, il devra être retenu sur la parcelle, soit par une bordure soit par un système de dalles alvéolaires pour éviter tout rejets sur le domaine public.

Si toutefois, les différences d'altimétrie entre la parcelle et le domaine public nécessitent une adaptation du projet, celle-ci sera réalisée uniquement dans la parcelle.

Branchements

Le pétitionnaire devra mettre en place avec tous les gestionnaires de réseaux nécessaires au projet une réunion de coordination en présence des services du Territoire Littoral pour organiser les interventions sur le domaine public.

Une réfection provisoire sera faite pour chaque branchements et une réfection définitive sera réalisée sur toute la surface impactée par les travaux lors de la dernière intervention.

Les modalités d'intervention et de réfection seront données dans la permission de voirie accordée par les services métropolitains.

Traitement de façades

Dans le cadre du traitement des façades et clôtures, le pétitionnaire devra prendre les mesures préventives suivantes : Mise en place de protection au sol avant tout démarrage de travaux sur l'emprise du chantier ;

Aucun déversement de résidus issus du chantier n'est autorisé sur le domaine public et dans le réseau pluvial y compris les caniveaux. Un contrôle sera effectué par le représentant de la cellule ingénierie du

Territoire Littoral avant le démarrage des travaux (état des lieux).

Pluvial

Le projet se situe en zone 4b du SDAP, terrain urbanisés ou urbanisables situés sur des bassins versants concernés par un risque faible à moyen d'inondation par ruissellement pluvial, cela implique une gestion des eaux de pluie sur la parcelle à hauteur d'une rétention de 160l/m² imperméabilisé sur le bâti existant et nouveau avec une activation du déclenchement de la surverse avec un débit de fuite de 45l/s/ha. Les rejets directs sont interdits dans cette zone, sans techniques alternatives de rétention des eaux issues des toitures, cours, terrasses.

Le pétitionnaire devra obligatoirement respecter les prescriptions liées au zonage pluvial de ce secteur (voir ci-dessus). Le service GEMAPI devra être consulté pour valider les mesures compensatoires imposées par le SDAP.

Généralités

Quelle que soit l'importance des travaux, le pétitionnaire devra réaliser les demandes administratives obligatoires liées à l'impact de son projet sur le domaine public et à supporter sans indemnité les frais de branchement au réseau public et/ou de modification des installations sur le domaine public.

Le pétitionnaire devra prendre rendez-vous par mail avec les services du pôle littoral avant démarrage des travaux (cellule-ing.littoral@montpellier.fr)

Avis favorable avec prescriptions sur les branchements et traitement des façades

Le référent technique de proximité
Frédéric Curtil

Le RPT-Littoral

Eric Lauer

