

2025URBA106

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 03/06/2025	Complétée le : 04/06/2025	N° DP 034337 2500090
Affichée le : 06/06/2025		
Par	ROUJOU Lisa	
Demeurant à	32 rue de la Cité 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Pour	Création d'une ouverture sur la façade pour poser une porte de garage. Dimension tableau fini : 3,5 mètres de longueur et 2,34 mètres de hauteur. La porte de garage sera en bois à vantaux repliables. Couleur bleu ou vert en respect des indications données par les ABF et les RAL du PLU.	Destination: Travaux sur construction existante
Sur un terrain sis	13 Place de la Borie 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle	AI 78	

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 (PLU) ;
- Vu** les pièces complémentaires déposées en date du 04/06/2025 ;
- Vu** l'avis favorable avec prescription de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 19/06/2025 ci-joint annexé ;
- Vu** l'avis favorable avec prescription du Territoire Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole, en date du 26/06/2025 ci-joint annexé ;

Considérant que le projet consiste en la création d'une ouverture sur la façade pour poser une porte de garage. Dimension tableau fini : 3,5 mètres de longueur et 2,34 mètres de hauteur. La porte de garage sera en bois à vantaux repliables. Couleur bleu ou vert en respect des indications données par les ABF et les RAL du PLU ;

Considérant que le terrain d'assiette de situe en zone UA 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 Église Saint Etienne ;

Considérant l'article R. 425-1 du code de l'urbanisme qui dispose que « *Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine.* » ;

Considérant que l'Architecte des Bâtiments de France par décision en date du 19/06/2025 a donné son accord assorti de prescriptions motivées au motif que : « *Ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords. Il peut cependant y être remédié* » ;

Considérant l'article UA.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. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères. Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou*

pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. » ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une ouverture sur la façade pour poser une porte de garage donnant sur la rue de la cité sans préciser le sens d'entrée et de sortie des véhicules dans le garage ;

Considérant l'avis favorable avec prescriptions du Territoire Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 26/06/2025 indiquant dans le paragraphe voirie que, les manœuvres d'accès aux stationnements – garage – devront se faire de préférence en marche arrière afin de permettre une sortie en marche avant sécurisée vis-à-vis des autres usagers, piétons et cyclistes notamment.

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

Considérant l'article UA.11.1 du PLU qui dispose que : *« Toutes les baies doivent comporter un encadrement, celui-ci peut être réalisé à l'enduit ou en pierres de taille. » ;*

Considérant l'article UA.11.2 du PLU qui dispose que : *« Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin. Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier (page suivante) ou similaires, le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements. » ;*

Considérant que le projet prévoit la modification de la façade par la création d'une ouverture et l'installation d'une porte de garage en bois à vantaux repliables sans préciser la réalisation d'un encadrement ainsi que son traitement ;

Considérant dès lors que le projet contrevient aux dispositions de l'article susvisé mais qu'il est possible d'y remédier ;

Considérant l'article UA.11.2 du PLU qui dispose que : *« Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement. (...) Lorsque des façades doivent recevoir un enduit, la finition est talochée fin. Les finitions d'aspect gratté, écrasé, gresé (poli), ribé (frotté), projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit. Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier (page suivante) ou similaires, le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements. » ;*

Considérant que le projet prévoit la modification de la façade par la création d'une ouverture et l'installation d'une porte de garage en bois à vantaux repliables conduisant à la condamnation de la porte centrale du rez-de-chaussée sans préciser les modalités techniques et le traitement de la condamnation de cette porte ;

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

Considérant l'article UA.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 que le projet prévoit la modification de la façade par la création d'une ouverture et l'installation d'une porte de garage en bois à vantaux repliables qui sera peint et que cette création d'ouverture va impliquer des travaux sur la façade actuellement enduite avec notamment la condamnation de la porte centrale du rez-de-chaussée 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'avis du Territoire Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 26/06/2025 qui émet des prescriptions concernant la voirie relatives au fait 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 concernant les généralités 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 déplacement des ouvrages et/ou de modification des installations sur le domaine public. Dans le cadre d'une obtention d'un permis de construire, le pétitionnaire devra*

prendre rendez-vous par mail avec les services du Territoire Littoral avant le démarrage des travaux à 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 des articles 2 à 4 ci-dessous.

ARTICLE 2 : L'exécution des travaux soumis à la déclaration préalable susvisée est subordonnée au respect des prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France, dans son avis en date du 19/06/25 annexé au présent arrêté, ci-après :

- La porte sera en bois peint de teinte grisée : vert, bleu marron, bordeaux (RAL 7016, blanc, beige étant exclus).

ARTICLE 3 : L'exécution des travaux soumis à la déclaration préalable susvisée est subordonnée au respect des prescriptions ci-après :

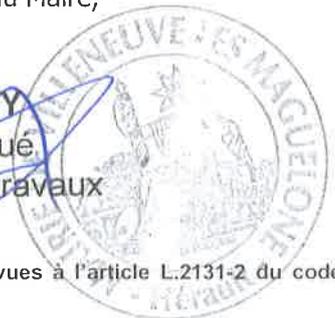
- Les manœuvres d'accès aux stationnements dans le garage devront se faire en marche arrière afin de permettre une sortie en marche avant sécurisée vis-à-vis des autres usagers, piétons et cyclistes notamment.
- L'ouverture créée pour l'installation de la porte de garage en bois à vantaux repliables comportera un encadrement réalisé à l'enduit ou en pierre de taille. Dans le cas où l'encadrement serait réalisé à l'enduit, l'enduit sera avec une finition talochée fin et sera de teinte sobre et non foncée, dans le respect du nuancier des enduits de la zone UA du PLU ou similaires, le blanc étant exclu. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit.
- Les matériaux destinés à condamner la porte centrale du rez-de-chaussée seront recouverts par un enduit avec une finition talochée fin qui sera de teinte sobre et non foncée, dans le respect du nuancier des enduits de la zone UA du PLU ou similaires, le blanc étant exclu.
- Dans le cadre des travaux et du traitement de la façade, une protection au sol devra être mise en place 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.

ARTICLE 4 : L'exécution des travaux soumis à la déclaration préalable susvisée est subordonnée au respect des prescriptions émises par le Territoire Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole dans son avis en date du 26/06/2025 annexé au présent arrêté, concernant notamment les obligations suivantes :

- 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.
- 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 déplacement des ouvrages et/ou de modification des installations sur le domaine public.

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, **10 JUL. 2025**
Par délégation du Maire,

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



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. La décision de non opposition peut être prorogée, deux fois, pour une durée d'un an. 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.

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 de dommages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique Télérecours Citoyens, accessible sur le site internet www.telerecours.fr. Le (ou les) demandeur(s) peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision dans le même délai. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite.



Montpellier, le 26 Juin 2025
Objet : Projet, 13, Place de la Borie
DP 34337 25 00090

Avis du Territoire Littoral

Le projet impacte l'espace public métropolitain et nécessite l'avis du Pôle Territorial Littoral aux niveaux de la voirie.

Le Territoire Littoral émet 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.

Les manœuvres d'accès aux stationnements - garage-devront se faire de préférence en marche arrière afin de permettre une sortie en marche avant sécurisée vis-à-vis des autres usagers, piétons et cyclistes notamment.

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 déplacement des ouvrages et/ou de modification des installations sur le domaine public. Dans le cadre d'une obtention d'un Permis de Construire, le pétitionnaire devra prendre rendez-vous par mail avec les services du Territoire Littoral avant le démarrage des travaux à

cellule-ing.littoral@montpellier.fr

Avis favorable avec prescriptions

Responsable Territoire Littoral
Éric Lauer

Le RTP-Littoral
Frédéric Curtil



**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 00090 U3401

Adresse du projet : 13 PLACE DE LA BORIE 34750 Villeneuve-
lès-Maguelone

Déposé en mairie le : 03/06/2025

Reçu au service le : 19/06/2025

Nature des travaux: 12175 Modifications de l'aspect extérieur

Demandeur :

Madame ROUJOU LISA

32 RUE DE LA CITE

34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE

L'immeuble concerné par ce projet est situé en abords du ou des monuments historiques listé(s) en annexe. Les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

Ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords. Il peut cependant y être remédié . **L'Architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions.** Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

1/ Le présent projet est situé dans le Périmètre délimité des Abords (PDA) des monuments historiques cités en annexe.

Dans ce périmètre, les immeubles ou ensembles d'immeubles forment avec le ou les Monuments Historiques un ensemble cohérent, contribuant à la mise en valeur du ou des Monuments Historiques.

Ainsi, le projet doit permettre de préserver cet ensemble et participer à la mise en valeur de ces monuments.

Pour ce faire, il convient de respecter les prescriptions suivantes :

- La porte sera en bois peint de teinte grisée : vert, bleu, marron, bordeaux (RAL 7016, blanc, beige étant exclus).

Fait à Montpellier



Signé électroniquement
par Cathy EMMA
Le 19/06/2025 à 14:52

**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.

En cas de désaccord avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de région (Direction régionale des Affaires culturelles (DRAC) Occitanie - Hôtel de Grave - 5 rue Salle-l'Évêque - CS 49020 - 34967 Montpellier Cedex 2) par lettre recommandée avec accusé de réception.

ANNEXE :

Eglise Saint-Etienne situé à 34337|Villeneuve-lès-Maguelone.