Mairie de VILLENEUVE LES MAGUELONE

AUTORISATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

2025URBA105

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : **03/04/2025** Affichée le : **08/04/2025**		N° **PC 34337 25 00007**
Par	VICENTE SANTA CRUZ Marie	Surface plancher supprimée par changement de destination : (Exploitation agricole et forestière) 60 m²
Demeurant à	38 Rue des Pêcheurs 34750 VILLENEUVE-LÈS-MAGUELONE	
Pour	La transformation d'une grange agricole en logement individuel avec garage et modification extérieur.	Surface plancher créée par changement de destination : (Habitation) 45,50 m²
Sur un terrain sis	37 Rue des Pêcheurs 34750 VILLENEUVE-LÈS-MAGUELONE	
Parcelle	AI0211	

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 l'avis favorable avec prescription de l'Architecte des Bâtiments de France, en date du 17/04/2025 ; ci-joint annexé ;
Vu l'avis favorable avec prescription du Pôle Territoire Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 17/04/2025 ; ci-joint annexé ;

Considérant que le terrain d'assiette de situe en zone UA du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone ainsi que dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité du monument historique Eglise Saint Etienne et au sein de la zone 4a du Schéma Directeur d'Aménagement Pluvial (SDAP);

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 17/04/2025 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-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 règlementation en vigueur* » ;

Considérant que le projet prévoit notamment l'utilisation d'enduits par la condamnation d'une ouverture et par la réalisation d'encadrement en surépaisseur, mais qu'il n'est pas indiqué comment le chantier sera organisé (protection au sol, déversement de résidus issus du chantier, etc.) ;

Considérant l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date 17/04/2025 indiquant dans le paragraphe traitement des façades que dans le cadre du traitement des façades, le pétitionnaire devra prendre des mesures

préventives telles que la mise en place de protection au sol avant tout démarrage de travaux sur l'emprise du chantier et aucun déversement de résidus issus du chantier n'est autorisé sur le domaine public et/ou dans le réseau pluvial y compris les caniveaux ;

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

Considérant l'avis du Pôle Territorial Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 17/04/2025 qui émet des prescriptions concernant les branchements, et les généralités prescrivant dans le paragraphe branchement que le pétitionnaire devra mettre en place (avec tous les gestionnaires de réseaux nécessaires au projet) une réunion de coordination en présence des services du Pôle Territorial Littoral pour organiser les interventions sur le domaines public.
Une réfection provisoire sera faite pour chaque branchement et une réfection définitive sera réalisée sur toute la façade 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. Ledit avis mentionne également 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 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@montpellier3m.fr;

ARRETE :

ARTICLE 1 : Le permis de construire est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve de respecter les articles 2 et 3 ci-dessous ;

ARTICLE 2 : L'exécution des travaux soumis au permis de construire susvisé est subordonnée au respect des prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis en date du 17/04/2025 ci-joint annexé au présent arrêté :

La porte d'entrée sera pleine sans demi-lune.

ARTICLE 3 : L'exécution des travaux est également subordonnée au respect des prescriptions émises par le Pôle Territoire Littoral de Montpellier Méditerranée Métropole dans son avis en date du 17/04/2025 ci-joint annexé au présent arrêté, qui indique que :

Pour la 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* ».

Pour les 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 branchement et une réfection définitive sera réalisée sur toutes les surfaces impactées 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* ».

Pour le traitement des façades : Il faudra procéder à la « *Mise en place de protection au sol avant tout démarrage de travaux sur l'emprise du chantier. Aucun déversement de résidus du chantier n'est autorisé dans le réseau pluvial existant.* » ;

De manière générale : « *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 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 de l'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 ».

VILLENEUVE LES MAGUELONE, le
Par délégation du Maire,

02 JUIL. 2025

MAIRIE - VILLENEUVE LES MAGUELONE - Hérault -

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.
En ce qui concerne les exonérations et/ou majorations éventuelles, il conviendra de se reporter aux délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole et du Conseil Général.
Votre projet peut être soumis à la Participation au Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) en application de l'article 30 de la loi de finances rectificative pour 2012 du 14/03/2012 (le montant et les modalités de recouvrement de cette taxe seront précisés par courrier de Montpellier Méditerranée Métropole).

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 du permis : conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme le permis est périmé 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 du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.
Conformément à l'article R424-21 du code de l'urbanisme, le permis peut être prorogé 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) du permis peut commencer les travaux après avoir :
- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;

- 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 : 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 d'en informer le (ou les) bénéficiaire(s) du permis 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 d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis 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.

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 - PERMIS DE CONSTRUIRE

Numéro : PC 034337 25 00007 U3401
Adresse du projet :37 rue des pecheurs 34750 Villeneuve-Les-Maguelone
Déposé en mairie le : 03/04/2025
Reçu au service le : 15/04/2025
Nature des travaux: 12178 Modifications de l'aspect extérieur et changement de destination

Demandeur :
Madame VICENTE SANTA CRUZ Marie
37 rue des pecheurs
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 d'entrée sera pleine sans demie lune.

Fait à Montpellier

Signé électroniquement
par Cathy EMMA
Le 17/04/2025 à 15:56

L'Architecte des Bâtiments de France
Madame Cathy EMMA

Copie est adressée au demandeur afin de l'informer qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction en application de l'article R.424-4 du code de l'urbanisme.

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.

Montpellier
méditerranée
Métropole

Montpellier, le 17 Avril 2025
Objet : Projet, 37 rue des Pécheurs
PC 34337 25 V0007

Avis du Territoire Littoral

Le projet impacte l'espace public métropolitain et nécessite l'avis du Pôle Territorial Littoral aux niveaux de la voirie, des branchements et pour le traitement des façades.
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.

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 des façades

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 dans le réseau pluvial existant.

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 R.T.P-Littoral
Frédéric Curtil