

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

2025URBA122

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 09/07/2025		N° DP 034337 2500102
Affichée le : 11/07/2025		
Par	FABRE Yvette	
Demeurant à	16 rue des condamines 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Pour	Rénovation de façade	Destination : Travaux sur une construction existante – Ravalement de façades
Sur les terrains sis	1 et 15 place du Marché 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AI0266 et AI0265	

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 de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 29/07/2025 ci-joint annexé ;

Considérant que le projet consiste au ravalement de la façade existante côté 1 et 15 place du marché. Le ravalement impliquera le décroûtage de tout l'enduit, une application enduit chaux couleur RAL1013, la reprise des encadrements par badigeon couleur RAL 1013 et la création des encadrements en remplacement des détériorés par la réalisation d'une surépaisseur 2 cm couleur RAL 1013. La reprise du soubassement sera en pouzzolane de couleur RAL 7006 ;

Considérant que le terrain d'assiette se 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 Eglise 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 29/07/2025 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 UA4.2 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 à travers un ravalement qui comprendra le décroûtage de l'enduit, l'application d'un enduit à la chaux, la réfection des encadrements par badigeon peint, le remplacement d'encadrements détériorés peints, ainsi que la restauration du soubassement en pouzzolane 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 ;

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 et 3 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 29/07/2025, annexé au présent arrêté, ci-après :

« Dans ce périmètre délimité des Abords (PDA) des 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 :

- Afin de conserver des dispositions traditionnelles et d'éviter la formation de désordres dans les maçonneries, qu'engendrerait la pose d'un enduit étanche, **la façade sera décroûtée puis un enduit en trois couches à la chaux naturelle sera dressé (selon le cas, l'épaisseur sera de 2 ou 3 couches), à l'exclusion de tout produit formulé prêt à l'emploi contenant du ciment. La finition sera talochée fin avec un aspect lisse et mat. Aucun grillage ne sera posé sur l'enduit, ni aucune baguette d'angle visible. Le nettoyage du parement se fera à basse pression.**

- **Le bas de la façade sera marqué par un soubassement réalisé en surépaisseur d'enduit par rapport à celui de la façade avec rattrapage en glacis. L'enduit sera de même nature que la façade, au mortier de chaux de type NHL, sans autre indice d'adjuvant à l'exclusion de tout produit formulé contenant du ciment. Il sera de même hauteur que l'existant.**

- **Des encadrements en surépaisseur d'enduit seront réalisés autour des ouvertures, de finition lissée ou talochée fin. Ils seront de teinte (donc plus clair que l'enduit de façade, RAL 1013 ne peut être accepté) et de facture similaires à ceux déjà existants en façade.**

- **Un bandeau sous génoise sera réalisé ainsi que des chaînes d'angle. ».**

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

- 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.

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, le **11** AOUT 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. 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. 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.



**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 00102 U3401

Adresse du projet : 1 et 15 Place du Marché 34750

VILLENEUVE LES MAGUELONE

Déposé en mairie le : 09/07/2025

Reçu au service le : 17/07/2025

Nature des travaux: 01002 Ravalement

Demandeur :

Madame FABRE YVETTE

16 rue des Condamines

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 :

- Afin de conserver des dispositions traditionnelles et d'éviter la formation de désordres dans les maçonneries, qu'engendrerait la pose d'un enduit étanche, la façade sera décroûtée puis un enduit en trois couches à la chaux naturelle sera dressé (selon le cas, l'épaisseur sera de 2 ou 3 couches), à l'exclusion de tout produit formulé prêt à l'emploi contenant du ciment. La finition sera talochée fin avec un aspect lisse et mat. Aucun grillage ne sera posé sous l'enduit, ni aucune baguette d'angle visible. Le nettoyage du parement se fera à basse pression.

- Le bas de la façade sera marqué par un soubassement réalisé en surépaisseur d'enduit par rapport à celui de la façade avec rattrapage en glacis. L'enduit sera de même nature que la façade, au mortier de chaux de type NHL, sans autre indice d'adjuvant à l'exclusion de tout produit formulé contenant du ciment. Il sera de même hauteur que celui existant.

- Des encadrements en surépaisseur d'enduit seront réalisés autour des ouvertures, de finition lissée ou talochée fin. Ils seront de teinte (donc plus clair que l'enduit de façade, RAL 1013 ne peut être accepté) et de facture similaires à ceux déjà existants en façade.

- Un bandeau sous génoise sera réalisé ainsi que des chaînes d'angle.

Fait à Montpellier



Signé électroniquement
par Cathy EMMA
Le 29/07/2025 à 11:31

**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.