

AUTORISATION DE DECLARATION PREALABLE MODIFICATIVE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

2025URBA153

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 11/08/2025	Complétée le 15/09/2025 et le 30/09/2025	N° DP 34337 24V0174M01
Affichée le : 12/08/2025		
Par	CONVERT Céline	Destination : Demande de modification d'une autorisation en cours de validité
Demeurant à	Chemin du Pilou Résidence Cottage - Villa 58 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Pour	Modification avant démarrage des travaux. Complément pour amélioration en performance énergétique : Ajout isolation thermique par l'extérieur sur les murs (épaisseur 14 cm) avec enduit de façade identique au bâti existant. Surélévation d'une partie de la toiture de 20 cm au rez-de-chaussée pour renforcer l'isolation thermique existante. Conduit de fumée extérieur en façade diamètre 130 pour poêle à granulés avec couleur idem façade. Appareillages Split pour pompe à chaleur en façade non visible depuis l'espace public et rendu imperceptible avec des grilles de la même couleur que l'enduit des façades. Remplacement de menuiseries.	
Sur un terrain sis	Chemin du Pilou - Résidence Cottage - Villa 58 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AD185	

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 intercommunal Climat (PLUi-C) de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé ;
- Vu** la déclaration préalable initiale délivrée le 18/11/2024 au bénéfice de madame CONVERT Céline ;
- Vu** les pièces complémentaires déposées en date du 15/09/2025 et du 30/09/2025 ;
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 02/10/2025 ci-joint annexé ;

Considérant que le projet consiste en des modifications avant démarrage des travaux. Complément pour amélioration en performance énergétique : Ajout isolation thermique par l'extérieur sur les murs (épaisseur 14 cm) avec enduit de façade identique au bâti existant. Surélévation d'une partie de la toiture de 20 cm au rez-de-chaussée pour renforcer l'isolation thermique existante. Conduit de fumée extérieur en façade diamètre 130 pour poêle à granulés avec couleur idem façade. Appareillages Split pour pompe à chaleur en façade non visible depuis l'espace public et rendu imperceptible avec des grilles de la même couleur que l'enduit des façades. Remplacement de menuiseries ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet est situé au sein du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Climat (PLUi-C) de Montpellier Méditerranée Métropole dans les zones suivantes :

- UC 2-2
- VLM 2
- Périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité du monument historique Eglise Saint Etienne ;

Considérant l'article 9.1 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » du « Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines (U) » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C qui dispose que : « Les dispositions de la partie 3 : dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère du présent règlement écrit et celles figurant au règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine) s'appliquent. » ;

Considérant l'article 9.1.2 VLM 2 du Titre I « Dispositions relatives à l'aspect extérieur » appartenant à la Partie 3 « Dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère » du PLUi-C qui, pour la zone VLM 2 et concernant les « toitures » dispose que : « (...) La toiture en pente comprise entre 25 % et 35 % doit être recouverte selon le cas, de tuile canal ou similaire dans le respect de coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc) en évitant les couleurs vives.(...) » ;

Considérant que le projet prévoit notamment la surélévation d'une partie de la toiture de 20 cm au rez-de-chaussée pour renforcer l'isolation thermique existante sans qu'il ne soit précisé la nature des tuiles de la couverture existantes et si celles-ci seront conservées ;

Considérant dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect les articles susvisés mais qu'il est possible d'y remédier ;

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 02/10/2025 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* » ;

ARRETE :

ARTICLE 1: Il n'est **pas fait opposition** à la déclaration préalable modificative 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 ci-après :

-La toiture sera couverte en tuile canal ou similaire dans le respect de coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc) en évitant les couleurs vives.(...) ;

ARTICLE 3 : L'exécution des travaux soumis à la déclaration préalable susvisée est subordonnée au respect des prescriptions et préconisations émises par l'Architecte des bâtiments de France sur son avis en date 02/10/2025 annexé au présent arrêté et concernant notamment les obligations suivantes:

-Les enduits seront de finition grattée fin, éventuellement talochée avec un aspect lisse et mat (finition rustique ou projetés-écrasés proscrits). Ils seront de teinte neutre de façon à se rapprocher de la teinte naturelle d'un enduit traditionnel : ocre, beige ou sable local. Le blanc et les couleurs trop claires ou trop vives sont à exclure.

Aucune baguette d'angle ne sera visible.

-Les toitures seront couvertes en tuiles de terre cuite canal posées en courant et couvert, ou éventuellement en tuiles de terre cuite à emboîtement grandes ondes au courant galbé. Dans l'hypothèse de l'utilisation de tuiles à emboîtement, l'égout sera réalisé avec des tuiles accessoires imitant la pose traditionnelle en courant et couvert.

Dans tous les cas, les tuiles auront un aspect vieilli en parfaite harmonie avec les couvertures anciennes du voisinage, et les rives, arêtières et faîtages seront réalisés en tuiles canal maçonnées.

Les tuiles à rabat, les frontons de faîtières et les abouts d'arêtières arrondis sont à écarter.

Les débords de toiture seront réalisés de manière traditionnelle sans encoffrement en aluminium ou PVC. Ils seront traités au moyen d'une corniche génoise ou avec des chevrons débordants.

Les gouttières pendantes et descentes d'eaux pluviales (EP) seront en zinc mat ou vieilli.

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, le **08 OCT. 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.



**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 24 V0174 U3402

Adresse du projet : Chemin du Pilou Résidence Cottage Villa 58
34750 VILLENEUVE LES MAGUELONE

Déposé en mairie le : 11/08/2025

Reçu au service le : 18/08/2025

Nature des travaux: 01012 Isolation thermique par l'extérieur,
07111 Extension et/ou surélévation maison individuelle, 08126
Climatiseur(s) extérieur(s), 11163 Remplacement de menuiseries

Demandeur :

Madame CONVERT Céline

Chemin du Pilou

Résidence Cottage Villa 58

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 :

- Les enduits seront de finition grattée fin, éventuellement talochée avec un aspect lisse et mat (finition rustique ou projetés-écrasés proscrits). Ils seront de teinte neutre de façon à se rapprocher de la teinte naturelle d'un enduit traditionnel : ocre, beige ou sable local. Le blanc et les couleurs trop claires ou trop vives sont à exclure. Aucune baguette d'angle ne sera visible.

- Les toitures seront couvertes en tuiles de terre cuite canal posées en courant et couvert, ou éventuellement en tuiles de terre cuite à emboîtement grandes ondes au courant galbé. Dans l'hypothèse de l'utilisation de tuiles à emboîtement, l'égout sera réalisé avec des tuiles accessoires imitant la pose traditionnelle en courant et couvert. Dans tous les cas, les tuiles auront un aspect vieilli en parfaite harmonie avec les couvertures anciennes du voisinage, et les rives, arêtières et faîtages seront réalisés en tuiles canal maçonnées.

Les tuiles à rabat, les frontons de faîtères et les abouts d'arêtières arrondis sont à écarter.

Les débords de toiture seront réalisés de manière traditionnelle sans encoffrement en aluminium ou PVC. Ils seront traités au moyen d'une corniche génoise ou avec des chevrons débordants.

Les gouttières pendantes et descentes d'eaux pluviales (EP) seront en zinc mat ou vieilli.

Fait à Montpellier



Signé électroniquement
par Cathy EMMA
Le 02/10/2025 à 15:54

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.

