

NON OPPOSITION A LA DECLARATION PREALABLE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

2025URBA170

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 19/09/2025	Complétée le 29/10/2025	N° DP 034337 2500124
Affichée le : 24/09/2025		
Par	DANDRES Pascal	
Demeurant à	55 Boulevard Des Chasselas 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Pour	Projet de rénovation d'une remise existante sans augmentation de la surface de plancher. Rehausse du toit principal de 1,60m à 1,75m. Rehausse du toit secondaire de 0,5m. Modification de deux ouvertures sur la façade sud-est. Création d'une ouverture sur la façade nord-est. Ouverture d'un portail coulissant sur le mur de clôture sud-est. Réalisation d'un mur de clôture maçonné couronnée par un glacis demi-rond maçonné h 1,95m en limite de propriété côté Sud-ouest. Pose de 2 fenêtres de toit type "patrimoine" sur la nouvelle toiture. Modification opérée sur la cheminée. Pas d'accès véhicule.	Destination: - Travaux sur construction existante -Clôture Surface plancher autorisée : 42,5m ² (inchangée)
Sur un terrain sis	79 Boulevard Des Chasselas, 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AH24	

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 les pièces complémentaires déposées en date du 29/10/2025 ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 30/09/2025 ci-joint annexé ;

Considérant que le projet consiste en un projet de rénovation d'une remise existante sans augmentation de la surface de plancher. Rehausse du toit principal de 1,60m à 1,75m. Rehausse du toit secondaire de 0,5m. Modification de deux ouvertures sur la façade sud-est. Création d'une ouverture sur la façade nord-est. Ouverture d'un portail coulissant sur le mur de clôture sud-est. Réalisation d'un mur de clôture maçonné couronnée par un glacis demi-rond maçonné d'une hauteur de 1,95m en limite de propriété côté Sud-ouest. Pose de 2 fenêtres de toit type "patrimoine" sur la nouvelle toiture. Modification opérée sur la cheminée. Pas d'accès véhicule ;

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 :

- UA 2-7
- VLM 1
- Périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité du monument historique Eglise Saint Etienne ;
- Zone 2 du Zonage d'assainissement pluvial ;

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 30/09/2025 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 14.4 « Assainissement » du « Titre I : Dispositions communes applicables à toutes les zones » appartenant à la « Partie 1 : Dispositions principales » du PLUi-C qui, concernant les « Eaux usées autres que domestiques » dispose que : « *Il s'agit des eaux provenant d'une utilisation autre que domestique, issues notamment de tout établissement à vocation industrielle, commerciale ou artisanale. Peuvent également être considérées comme des eaux usées autres que domestiques les eaux de refroidissement, les eaux pluviales polluées (aires de chargement-déchargement, aires de stockage de déchets), les eaux de pompe à chaleur, les eaux de drainage, les eaux de pompage à la nappe (chantier temporaire ou pompage permanent).* » ;

Considérant l'article 14 « Substances Interdites » au chapitre 3 : prescriptions relatives à la qualité des rejets d'eaux pluviales du Zonage d'assainissement des eaux pluviales du PLUi-C qui dispose qu' : « *Il est interdit de rejeter, dans tout milieu naturel ou réseau enterré ou à ciel ouvert, toutes substances susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux superficielles ou souterraines (peintures, colles, ciments, soude, hydrocarbures...).* » ;

Considérant que le projet se situe en zone 2 du Zonage d'assainissement des eaux pluviales du PLUi-C et qu'il prévoit notamment la rénovation d'une remise existante par le rehausse du toit principal et secondaire ainsi que l'enduit des façades et de la clôture 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 des articles susvisés 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 de l'article 2 ci-dessous** ;

ARTICLE 2 : L'exécution des travaux soumis à la déclaration préalable susvisée est subordonnée au respect des prescriptions ci-après : dans le cadre du traitement des façades et clôtures, 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 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 30/09/2025 annexé au présent arrêté et concernant notamment les obligations suivantes :

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 un aspect sobre et traditionnel des couvertures, les fenêtres de toit seront de type «

patrimoine », assimilées aux anciennes tabatières. Elles seront alignées entre elles. Elles seront encastrées dans le plan de toiture sans costière ni volet roulant. Ses dimensions sont limitées à 78 x 98 cm, côté long dans le sens de la pente du versant.

- La toiture sera réalisée en tuiles de terre cuite « canal » posées en courant et couvert (pose à deux tuiles).

Seules ces tuiles à glissement sont autorisées, celles à emboîtement (romanes, double-canal DC 12, etc.) sont à écarter. Ces tuiles à glissement auront un aspect vieilli en parfaite harmonie avec les couvertures anciennes du voisinage.

Tous les ouvrages de raccordement (faîtages, arêtières éventuels) seront exécutés en tuile canal maçonnerie avec scellement au mortier de chaux. Les faîtages à sec avec des closoirs ventilés ne sont pas appropriés à ce type d'immeuble et ils doivent être écartés. Les faîtages, les rives et les arêtières seront réalisés en tuiles canal maçonneries. Les tuiles à rabat, les frontons de faîtières et les abouts d'arêtières arrondis sont à écarter. Les débords de toiture seront traités de manière traditionnelle (chevrons débordants avec une saillie d'au moins 40 cm par rapport au nu du mur des façades maçonneries ou corniche génoise). Les encoffrements en PVC ou en aluminium sont proscrits.

Les gouttières pendantes et descentes d'eaux pluviales (EP) seront en zinc mat ou vieilli. Les descentes seront terminées par des dauphins en fonte peints.

- Aucun grillage ne sera posé sous l'enduit, ni aucune baquette d'angle visible. Le nettoyage du parement se fera à basse pression.

- La baie en façade nord-est sera positionnée à plus de 50 cm de la rive.

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, le
Par délégation du Maire,

13 NOV. 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. 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.