

**RETRAIT DE DECLARATION PREALABLE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

2025URBA109

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 17/07/2025	Complétée le 05/09/2025 et le 29/10/2025	N° DP 034337 2500105
Affichée le : 21/07/2025		
Par	PIGOULLIE Jean Guilhaume	
Demeurant à	61 Avenue de Mireval 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Pour	Changement de 2 porte-fenêtres : 1 sur façade côté rue : même couleur que l'ancienne + 1 sur façade ouest : même couleur que l'ancienne. Description fenêtres : Porte fenêtre 2 vantaux - L x H : 1500 x 2250 - Salon x. Menuiserie profil PVC MONOCOLORE Blanc standard. Porte fenêtre 3 vantaux - L x H : 1900 x 2450 - Petit séjour. Menuiserie profil PVC MONOCOLORE Blanc standard. + ITE sur façade ouest et Est. et PAC unité extérieure cour intérieure. description : Réf. UE : RAS-4WHVNPE. Dimensions UE (H x L x P) : 1380 x 950 x 370 mm	
Sur un terrain sis	61 Avenue de Mireval 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AK123 , AK438	

Le Maire

- Vu** le code général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants et R421-1 et suivants ;
Vu la loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens avec les administrations ;
Vu l'article L424-5 du code de l'urbanisme ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Climat (PLUi-C) de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé ;
Vu la demande de déclaration préalable susvisée ;
Vu les pièces complémentaires déposées en date du 05/09/2025 et du 29/10/2025 ;
Vu l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 23/09/2025 ci-joint annexé ;
Vu l'accord tacite en date du 06/11/2025 ;
Vu la procédure contradictoire en date du 18/11/2025 ;
Vu l'absence de remarques du pétitionnaire ;

Considérant que le projet consiste au changement de 2 porte-fenêtres : 1 sur façade côté rue : même couleur que l'ancienne + 1 sur façade ouest : même couleur que l'ancienne. Description fenêtres : porte fenêtre 2 vantaux - l x h : 1500 x 2250 - salon x. menuiserie profil pvc monocolore blanc standard. Porte fenêtre 3 vantaux - l x h : 1900 x 2450 - petit séjour. Menuiserie profil pvc monocolore blanc standard. Ainsi qu'en la pose d'une isolation thermique par l'extérieur sur façade Ouest et Est et d'une unité extérieure de pompe à chaleur dans la cour intérieure. Description : Réf. UE : ras-4whvnpe. Dimensions UE (h x l x p) : 1380 x 950 x 370 mm ;

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 3-8
- VLM 1
- 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 l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 23/09/2025 qui indique que : « *Ce dossier ne comporte pas les pièces exigibles en application du livre IV du code de l'urbanisme ou ces pièces ne sont pas exploitables. L'architecte des Bâtiments de France n'est donc pas en mesure d'exercer sa compétence et s'oppose en l'état du dossier à la délivrance de l'autorisation de travaux. Il convient de demander au demandeur les pièces suivantes dans le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier en mairie conformément à l'article R.423-22 du code de l'urbanisme : Il conviendra de compléter le dossier des pièces suivantes ; ces dernières seront lisibles et exploitables :*

- *le projet ne présente pas les dessins de détail nécessaires permettant d'apprécier l'impact de l'isolation. Il convient de fournir les détails en plan de jonction avec les façades sur rue et les ouvertures, une coupe au droit de la couverture.*
- *préciser pourquoi il a été fournir un catalogue de portes alors qu'aucune demande n'a été faite dans ce sens. » ;*

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 pour la zone « UA 3 » 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 9.1.1 VLM 1 du Titre I « Dispositions relatives à l'aspect extérieur » appartenant à la Partie 3 « Dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère » qui pour la zone VLM 1 et concernant les « aspect général des constructions et installations » dispose que : « *La construction, l'installation ou l'aménagement peut être refusé si, par sa situation, son volume ou son aspect, il/elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.*

Les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention du point de vue intégration. (...)

Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions. »

Considérant l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 23/09/2025 qui indique que : « *Ce dossier ne comporte pas les pièces exigibles en application du livre IV du code de l'urbanisme ou ces pièces ne sont pas exploitables. L'architecte des Bâtiments de France n'est donc pas en mesure d'exercer sa compétence et s'oppose en l'état du dossier à la délivrance de l'autorisation de travaux. Il convient de demander au demandeur les pièces suivantes dans le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier en mairie conformément à l'article R.423-22 du code de l'urbanisme : Il conviendra de compléter le dossier des pièces suivantes ; ces dernières seront lisibles et exploitables :*

- *le projet ne présente pas les dessins de détail nécessaires permettant d'apprécier l'impact de l'isolation. Il convient de fournir les détails en plan de jonction avec les façades sur rue et les ouvertures, une coupe au droit de la couverture.*
- *préciser pourquoi il a été fournir un catalogue de portes alors qu'aucune demande n'a été faite dans ce sens. » ;*

Considérant que le projet prévoit notamment la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur les façades Est et Ouest pour une épaisseur de 160mm :

- sans préciser comment sera traité le raccordement sur la façade Est entre la façade existante et l'isolation thermique par l'extérieur projetée,
- sans préciser comment sera traité le raccordement sur la façade Avenue de Mireval entre, la façade existante Avenue de Mireval et l'extension de celle-ci créée par l'épaisseur de l'isolation extérieure rajoutée en façade ouest,

- sans préciser comment sera traité le raccordement sur la façade côté jardin (Sud) entre, la façade côté jardin (Sud) et l'extension de celle-ci créée par l'épaisseur de l'isolation extérieure rajoutée en façade Est,

- qu'il n'est pas précisé comment sera effectué dans le détail, en façade nord, ouest, est et sud, la jonction entre les débords de toiture côté nord et ouest et l'épaisseur de l'isolation thermique projetée,

- que la description du projet située en page 4/18 du formulaire cerfa ne fait pas mention de travaux sur la toiture de l'ouvrage concerné par la présente demande alors que le « Plan de la face 1 (face 1 du avant-après) » fait état d'une extension de la toiture existante couvrant l'épaisseur de mur nouvellement créée par la pose de l'isolation thermique par l'extérieur en façade Ouest et qu'aucunes indications sur le traitement apporté à cet élément n'est présentes au dossier,

- que les pièces du dossier ne fournissent pas les détails nécessaires permettant d'apprécier l'impact de l'isolation sur la façade ainsi que son traitement et qu'il n'a pas été fourni pour ce faire de plan de jonction détaillé de la façade sur rue et des ouvertures, ni de coupe au droit de la couverture tel que demandé dans un premier temps par l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis défavorable en date du 23/09/2025, puis par nos services dans la demande de pièces par mail en date du 16/09/2025 et qu'ainsi le dossier ne permet pas de vérifier si le projet et son aspect, est de nature à porter atteinte au style architectural d'origine de la constructions ainsi qu'au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;

Considérant dès lors le dossier ne permet pas de vérifier le respect des articles susvisés ;

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 pour la zone « UA3 » 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 9.1.1 VLM 1 du Titre I « Dispositions relatives à l'aspect extérieur » appartenant à la Partie 3 « Dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère » qui pour la zone VLM 1 et concernant les « ouvertures et percements » dispose que : « *Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.* »

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites.

Considérant que la description du projet à la page 4/18 du formulaire cerfa indique notamment le remplacement de 2 porte-fenêtres, 1 sur la façade côté rue, 1 sur la façade ouest, pour des modèles modernes, tous deux à deux vantaux en PVC monocolore blanc, que la description indique également l'installation d'une porte-fenêtre 3 vantaux également en menuiserie PVC monocolore blanc mais que dans le même temps les plans des faces 1 et 2 mentionnent comme couleur des menuiseries la « couleur bois exotique BHD standard » et qu'il apparaît en ce sens que le projet est indéterminé et que le dossier comporte des incohérences ;

Considérant dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect des articles susvisés ;

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 pour la zone « UA3 » 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 9.1.1 VLM 1 du Titre I « Dispositions relatives à l'aspect extérieur » appartenant à la Partie 3 « Dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère » qui pour la zone VLM 1 et concernant les « ouvertures et percements » dispose que :

« Les baies seront plus hautes que larges ou dans le respect des proportions des baies anciennes existantes.

Toutes les baies doivent comporter un encadrement en enduit ou pierre de taille.

Lorsque les façades sont ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées.

Les baies anciennes doivent être conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées. Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment).

La création d'appuis qui débordent sur l'espace public de quelques formes qu'ils soient est interdite.

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles (1), à ais contrariés (2), à capucine (3), ou persiennes (4) » ;

Les stores ou volets roulants sont interdits ainsi que les volets à écharpes (dits « en Z ») avec rainures (mouchettes et grain d'orge).

Les portes anciennes sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet.

Les portes de garages sont à deux vantaux rabattables ou repliables et peintes dans le respect des teintes du nuancier ou similaires (les portes coulissantes ou basculantes sont interdites)

Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites. » ;

Considérant qu'il est indiqué sur le formulaire cerfa page 4/18 à l'encadré 4.1 « Nature des travaux envisagés » le changement de 2 porte-fenêtres représentées sur les insertions projet façade nord et façade ouest et que dans le même temps il est mentionné sur le formulaire cerfa page 4/18 à l'encadré 4.1 « Nature des travaux envisagés » dans « description des fenêtres » une porte-fenêtre 3 vantaux qui n'apparaît pas au dossier ni sur les plans des façades ni sur les insertions du projet ;

Considérant dès lors que le dossier présente des incohérences et ne permet pas de s'assurer du nombre de porte-fenêtre projetées ainsi que de leur nature, et qu'en ce sens le dossier ne permet pas de vérifier le respect des articles susvisés ;

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 pour la zone « UA3 » 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 9.1.1 VLM 1 du Titre I « Dispositions relatives à l'aspect extérieur » appartenant à la Partie 3 « Dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère » qui pour la zone VLM 1 et concernant les « façades » 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. L'emploi de baguettes d'angle apparentes est interdit. » ;

Considérant que le projet prévoit notamment la pose d'une isolation thermique par l'extérieur sur les façades Ouest et Est, et que le projet prévoit pour celle-ci la reprise de la façade avec un enduit à la chaux finition talochée ton pierre (jaune) sans que la finition ne soit talochée fin ;

Considérant dès lors que le dossier ne respecte pas les articles susvisés ;

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 pose d'une isolation thermique par l'extérieur sur les façades Ouest et Est, et que le projet prévoit d'enduire celles-ci à la chaux avec une finition talochée ton pierre (jaune) 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 que le dossier ne respecte pas les articles susvisés ;

Considérant qu'en conséquence, la déclaration préalable N° DP 034337 2500105 accordée tacitement en date du 06/11/2025 est illégale et doit être retirée ;

A R R E T E :

ARTICLE UNIQUE : La déclaration préalable est **RETIRÉE**.

VILLENEUVE LES MAGUELONE, le **16 DEC. 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.

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 Télerecours 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 00105 U3401

Destinataire :

Adresse du projet : 61 avenue de Mireval 34750 Villeneuve-lès-Maguelone

LE SERVICE INSTRUCTEUR

Déposé en mairie le : 17/07/2025

Reçu au service le : 24/07/2025

Nature des travaux: 01012 Isolation thermique par l'extérieur,
08126 Climatiseur(s) extérieur(s), 11163 Remplacement de
menuiseries

Servitudes liées au projet :

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

Ce dossier ne comporte pas les pièces exigibles en application du livre IV du code de l'urbanisme ou ces pièces ne sont pas exploitables. L'architecte des Bâtiments de France n'est donc pas en mesure d'exercer sa compétence et s'oppose en l'état du dossier à la délivrance de l'autorisation de travaux.

Il convient de demander au demandeur les pièces suivantes dans le délai d'un mois à compter du dépôt du dossier en mairie conformément à l'article R.423-22 du code de l'urbanisme :

Il conviendra de compléter le dossier des pièces suivantes ; ces dernières seront lisibles et exploitables :
- le projet ne présente pas les dessins de détail nécessaires permettant d'apprécier l'impact de l'isolation. Il convient de fournir les détails en plan de jonction avec les façades sur rue et les ouvertures, une coupe au droit de la couverture.
- préciser pourquoi il a été fournir un catalogue de portes alors qu'aucune demande n'a été faite dans ce sens.

Nota :

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 baie vitrée en façade ouest sera de teinte grisée : vert, bleu, marron, bordeaux (exclues : RAL 7016, RAL 7035, blanc, beige).
- La menuiserie de fenêtre en façade nord sera en bois peint de teinte grisée : vert, bleu, marron, bordeaux (exclues : RAL 7016, RAL 7035, blanc, beige). Elles seront composées de 2 vantaux, chacun constitué de 3 carreaux conservant une proportion verticale, et 2 petits bois saillants. S'agissant de double vitrage, le joint périphérique à l'intérieur du double vitrage sera noir. Les petits bois seront dimensionnés comme les petits bois originaux. Ils pourront être soit structurants (séparant les carreaux), soit être rapportés sur le double vitrage avec des intercalaires peints en noir.
La pose en rénovation ne peut être acceptée afin d'éviter une juxtaposition des châssis dormants, réduisant ainsi la surface de vitrage. Le changement de fenêtres devra être réalisé avec la dépose complète des dormants existants. Le dormant des menuiseries épousera exactement la feuillure intérieure existante de l'encadrement maçonner des baies, l'épaisseur de dormant visible de l'extérieur n'excédera pas 1 cm.

Les pièces manquantes sont à déposer en mairie.

Fait à Montpellier



Signé électroniquement
par Cathy EMMA
Le 23/09/2025 à 11:17

L'Architecte des Bâtiments de France
Madame Cathy EMMA