

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

2025URBA187

<b>DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION</b>		<b>Référence dossier :</b>
Déposée le : 22/10/2025	Complétée le 12/11/2025	N° DP 034337 2500141
Affichée le : 23/10/2025		
Par	GERVA Karine et GERVA Richard	
Demeurant à	47 Rue Maguelone 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	Destination: Travaux sur construction existante
Pour	Réfection complète de la toiture à l'identique avec isolation des combles.	
Sur un terrain sis	45 Rue Maguelone 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AH78	

**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 12/11/2025 ;
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 02/12/2025 ci-joint annexé ;

**Considérant** que le projet consiste en la réfection complète de la toiture à l'identique avec isolation des combles ;

**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 ;

**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 02/12/2025 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 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 et préconisations émises par l'Architecte des bâtiments de France sur son avis en date 02/12/2025 annexé au présent arrêté et concernant notamment les obligations suivantes:

- La couverture sera refaite à l'identique avec des tuiles creuses en terre cuite, dites 'canal', posées en courant et en couvert (pose à deux tuiles obligatoire). Seules ces tuiles à glissement sont autorisées, les tuiles à emboîtement ne sont pas adaptées dans le cas présent. Ces tuiles canal auront un aspect vieilli en parfaite harmonie avec les couvertures anciennes du voisinage. Il n'y aura pas de surélévation de cette toiture ni aucune autre modification.
- Tous les ouvrages de raccordement (faîtages, arêtiers 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.** L'emboîtement des tuiles du faîtage doit prendre en compte le sens du vent dominant. Les rives seront réalisées sans débord avec deux rangées de tuiles canal superposées. Les tuiles à rabat, les frontons de faitières et les abouts d'arêtiers arrondis sont à exclure.
- Le traitement de l'égout en bas de pente sera identique à celui en œuvre. Pour le débord de toiture, conserver une saillie d'eau au moins 40 cm par rapport au nu du mur des façades maçonneries. La sous-face sera formée de voliges jointives sur chevonnage (bois de 10 x 10, avec entraxe de 45 ou 50 cm et longueur du chevron supérieur à l'entraxe) et peinte.
- Les gouttières pendantes et descentes d'eaux pluviales (EP) seront en zinc mat ou vieilli. Les descentes seront terminées par des dauphins en fonte. Dans l'hypothèse de la pose d'un isolant sous toiture, celui-ci ne devra entraîner aucune modification de l'égout ou surélévation du niveau de toiture. Il ne sera admis aucune surépaisseur créée par un isolant épais de type panneaux sandwich ou sarking placé entre la charpente et la couverture.

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, le **08 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

**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 Télerecours Citoyens, accessible sur le site internet [www.telerecours.fr](http://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.





Dossier suivi par : EMMA Cathy

Objet : Dossier papier AU - DECLARATION PREALABLE

Numéro : DP 034337 25 00141 U3401

Demandeur :

Adresse du projet : 45 rue Maguelone 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE

Madame GERVA Karine

Déposé en mairie le : 22/10/2025

47 rue Maguelone

Reçu au service le : 27/10/2025

34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE

Nature des travaux: 20219 Réfection couverture

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) La couverture sera refaite à l'identique avec des tuiles creuses en terre cuite, dites 'canal', posées en courant et en couvert (pose à deux tuiles obligatoire).** Seules ces tuiles à glissement sont autorisées, les tuiles à emboîtement ne sont pas adaptées dans le cas présent. Ces tuiles canal auront un aspect vieilli en parfaite harmonie avec les couvertures anciennes du voisinage. Il n'y aura pas de surélévation de cette toiture ni aucune autre modification.

Tous les ouvrages de raccordement (faîtages, arêtiers éventuels) seront exécutés en tuile canal maçonnée 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.** L'emboîtement des tuiles du faîtage doit prendre en compte le sens du vent dominant. Les rives seront réalisées sans débord avec deux rangées de tuiles canal superposées. Les tuiles à rabat, les frontons de faitières et les abouts d'arêtiers arrondis sont à exclure.

Le traitement de l'égout en bas de pente sera identique à celui en œuvre. Pour le débord de toiture, conserver une saillie d'au moins 40 cm par rapport au nu du mur des façades maçonnes. La sous-face sera formée de voliges jointives sur chevonnage (bois de 10 x 10, avec entraxe de 45 ou 50 cm et longueur du chevron supérieur à l'entraxe) et peinte.

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

Dans l'hypothèse de la pose d'un isolant sous toiture, celui-ci ne devra entraîner aucune modification de l'égout ou surélévation du niveau de toiture. Il ne sera admis aucune surépaisseur créée par un isolant épais de type

panneaux sandwich ou sarking placé entre la charpente et la couverture.

Fait à Montpellier



Signé électroniquement  
par Cathy EMMA  
Le 02/12/2025 à 15:10

**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 débuter 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.

