

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

2026URBA035

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 19/02/2026		N° DP 034337 2600022
Affichée le : 23/02/2026		
Par	Restaurant La Chapelle - SARL SOON	
Représenté par	JAILLON David	
SIRET	487 438 996 00034	
Demeurant à	30 Rue des Mimosas 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Pour	Aucun travaux effectué, il ne s'agit que d'une mise en conformité administrative Activité avant dépôt du dossier : Restauration / Activité après dépôt du dossier : Restauration	
Sur un terrain sis	110 Rue des Anémones 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AD 45	

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 l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 26/02/2026 ci-joint annexé ;

Considérant que le projet consiste en une mise en conformité administrative par rapport à l'existant. Aucuns travaux effectués. Activité avant dépôt du dossier : Restauration / Activité après dépôt du dossier : Restauration ;

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

Considérant l'article R*423-1 du Code de l'urbanisme qui dispose que : « Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés :

- a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ;
- b) Soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire ;
- c) Soit par une personne ayant qualité pour bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Considérant l'article R*431-35 du Code de l'urbanisme qui dispose que : « **La déclaration préalable** précise : (...) La déclaration comporte également l'attestation du ou des déclarants qu'ils remplissent les conditions définies à l'article R*423-1 pour déposer une déclaration préalable. » ;

Considérant l'article A424-8 du Code de l'urbanisme qui régit le « droit des tiers » et dispose que les décisions prises sur les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir, ou sur les déclarations préalables sont délivrées sous réserve du droit des tiers et notamment en ce sens : « *Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.* » ;

Considérant que le propriétaire de la parcelle concernée est à considérer comme un « tiers » en droit de donner son accord ou de s'opposer à toutes autorisations de travaux relatives celle-ci et de faire valoir ce droit devant le tribunal administratif ;

Considérant que le demandeur Monsieur JAILLON David, exploitant du restaurant « La Chapelle », activité sise sur la parcelle AD 45 concernée par la présente demande, n'a pas joint au dossier la preuve du consentement écrit du propriétaire de la dite parcelle, M. BERTHES, pour les travaux susvisés par la présente déclaration préalable ;

Considérant que le propriétaire de ladite parcelle concernée par le projet, M. BERTHES, par un mail en date du 26/03/2026 a portée à la connaissance de la commune son opposition à tout travaux, d'aménagement ou de modification, ou d'installation d'enseignes sur la parcelle susvisée en demandant explicitement le rejet de la demande déposée le 19/02/2026 dans nos services par Monsieur David JAILLON ;

Considérant que le propriétaire de ladite parcelle concernée par le projet, M. BERTHES, par un mail en date du 26/03/2026 a portée à la connaissance de la commune la décision du Tribunal judiciaire de Montpellier en date du 13/01/2026 qui a constaté « la résiliation de plein droit du bail liant les parties par l'effet de la mise en demeure du 18 février 2025, et ce à compter du 19 mars 2025 » et à ordonner « *l'expulsion de la SARL SOON qui devra laisser les lieux loués (110, rue des Anémones à Villeneuve-les-Maguelone) libres de sa personne, de ses biens, et de tous occupants de son chef, dans un délai d'un mois à compter de la signification de la présente ordonnance* » et qu'il apparaît ainsi que le demandeur n'est pas autorisé à occuper les lieux et qu'aucune autorisation d'urbanisme ou de travaux ne saurait lui être accordée en ce sens.

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

Considérant qu'en vertu des articles susnommés ci-dessous et de la nature du projet susvisé, le dossier de la présente déclaration préalable requiert notamment la présence des pièces suivantes pour être considéré complet et recevable :

- DPC2. Un plan de masse coté dans les 3 dimensions [Art. R.431-36 b) du code de l'urbanisme].
- DPC3. Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain [Art. R.431-10 b) du code de l'urbanisme].
- DPC4. Un plan des façades et des toitures [Art. R.431-10 a) du code de l'urbanisme].
- DPC5. Veuillez produire une représentation de l'aspect extérieur de la construction faisant apparaître les modifications projetées [Art. R.431-36 c) du code de l'urbanisme].
- DPC6. Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement [Art. R. 431-10 c) du code de l'urbanisme].
- DPC7. Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Art. R.431-10 d) du code de l'urbanisme].
- DPC8. Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain sauf si vous justifiez qu'aucune photographie de loin n'est possible [Art. R.431-10 d) du code de l'urbanisme].
- DPC11. Une notice faisant apparaître les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux [Art. R.431-14, R.431-14-1 et R.441-8-1 du code de l'urbanisme].

Considérant l'article L425-1 du code de l'urbanisme qui impose le respect du règlement du PLUi-C pour toute autorisation d'urbanisme et qui dispose que : « *Lorsque les constructions ou travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-4 sont soumis, en raison de leur emplacement, de leur utilisation ou de leur nature, à un régime d'autorisation ou à des prescriptions prévus par d'autres législations ou réglementations que le code de l'urbanisme, le permis de construire, le permis*

d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu d'autorisation au titre de ces législations ou réglementations, dans les cas prévus par décret en Conseil d'Etat, dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente. »

Considérant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal Climat (PLUi-C) de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé le 16/07/2025 et exécutoire le 25/08/2025 ;

Considérant qu'en l'état les pièces suivantes sont manquantes au dossier : DPC2, DPC3, DPC4, DPC5, DPC6, DPC7, DPC8, DPC11 que celui-ci est administrativement incomplet et qu'en ce sens il ne permet pas de vérifier le respects des articles relatifs à l'ensemble de la zone UC 2-2 du PLUi-C de Montpellier Méditerranée Métropole ;

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

ARRETE :

ARTICLE UNIQUE : Il est fait **opposition** à la déclaration préalable pour le projet décrit dans la demande susvisée.

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, le **13 AVR. 2026**

Le Maire
Olivier NOGUES



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 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 26 V0022 U3401

Adresse du projet : 110 Rue des Anémones 34750
VILLENEUVE LES MAGUELONE

Déposé en mairie le : 19/02/2026

Reçu au service le : 26/02/2026

Nature des travaux: 08144 Mise en conformité

Demandeur :

SARL SOON RESTAURANT LA
CHAPELLE représenté(e) par Monsieur
JAILLON DAVID

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.

Après examen de ce projet, l'Architecte des Bâtiments de France donne son accord.

Fait à Montpellier

Signé électroniquement
par Cathy EMMA
Le 26/02/2026 à 13:02

**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.