

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

2026URBA034

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 10/03/2026		N° DP 034337 2600033
Affichée le : 16/03/2026		
Par	GERVA Karine et GERVA Richard	
Demeurant à	47 Rue Maguelone 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	Destination: Travaux sur construction existante
Pour	Le projet concerne la réhabilitation d'un logement existant avec création d'un escalier extérieur et un pallié d'accès extérieur.	Surface de plancher supprimée: (Habitation) 1,85m <sup>2</sup>
Sur un terrain sis	45 Rue Maguelone 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	Surface de plancher totale : 88,4m <sup>2</sup>
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** l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 20/03/2026 ci-joint annexé ;

**Considérant** que le projet consiste en la réhabilitation d'un logement existant avec création d'un escalier extérieur et un pallier d'accès extérieur ;

**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 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 « UA2 » 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 » du PLUi-C qui, pour la zone VLM 1 et concernant les « clôtures » dispose que : (...) *Toute nouvelle clôture ne peut excéder 2,00 mètres de hauteur totale. Les portails de clôture sont obligatoirement réalisés en ferronnerie aluminium ou bois, sauf s'ils sont inscrits sous un porche ou une arche, auquel cas ils sont réalisés conformément aux prescriptions relatives aux portes de garage à deux vantaux. La hauteur totale d'un portail, quelle que soit celle de la clôture doit être comprise entre 1,60 et 2,50 mètres : la*

transition entre la hauteur de la clôture et celle du portail sera réalisée par un pilier dont la hauteur totale sera identique à celle du portail. » ;

**Considérant** que le projet se situe en zone VLM 1 au règlement graphique (pièce D : aspect extérieur / patrimoine) du PLUi-C et qu'il prévoit notamment la réalisation d'un portillon dont la hauteur exacte n'est pas indiquée mais que celui-ci apparaît sur les plans à l'échelle pour une hauteur de 1,20m, soit moins de 1,60m ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne respecte pas les articles susvisés mais qu'il est possible d'y remédier ;

**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 « UA2 » 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 « Ferronneries » dispose que : « Les ferronneries de balcons doivent être composées, de barreaudages verticaux. Les ferronneries des portails doivent être composées soit de barreaudages verticaux soit de panneaux de tôles rapportés sur un cadre métallique. » ;

**Considérant** que le projet prévoit notamment la réalisation d'un barreaudage de balcon ainsi que des ferronneries de portillon comportant des éléments circulaires et non uniquement verticaux ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect des l'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 :

- La hauteur totale du portillon, quelle que soit celle de la clôture sera comprise entre 1,60 et 2,50 mètres ;
- Les ferronneries du portillon ainsi que celles du balcon ne comporteront que des éléments verticaux ;
- L'escalier réalisé ne sera pas solidaire du bâtiment voisin. Un espace sera réservé pour ce faire entre l'escalier et le mur voisin.

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, le **07 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

**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](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.





**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 00033 U3401

Demandeur :

Adresse du projet : 45 rue Maguelone 34750 VILLENEUVE LES  
MAGUELONE Madame GERVA KARINE

Déposé en mairie le : 10/03/2026

Reçu au service le : 20/03/2026

Nature des travaux: 12182 Modifications aspect extérieur /  
aménagement intérieur

---

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 20/03/2026 à 16:55

**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.