

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

2026URBA053

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 23/04/2026	Complétée le 13/04/2026	N° DP 034337 2600057
Affichée le : 29/04/2026		
Par	KHAMMY Emilie	
Demeurant à	237 Rue des Justes parmi les Nations 34000 MONTPELLIER	Destination: Travaux sur construction existante
Pour	Réfection de la toiture à l'identique (remplacement des tuiles existantes), sans modification de la pente, du volume ni de l'aspect extérieur du bâtiment, avec installation d'un échafaudage temporaire pour la réalisation des travaux.	
Sur un terrain sis	68 Grand Rue 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	Al 314	

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 13/04/2026 ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 04/05/2026 ci-joint annexé ;

Considérant que le projet consiste en réfection de la toiture à l'identique (remplacement des tuiles existantes), sans modification de la pente, du volume ni de l'aspect extérieur du bâtiment, avec installation d'un échafaudage temporaire pour la réalisation des travaux ;

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 04/05/2026 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 04/05/2026 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 et elles sont incompatibles avec la corniche génoise en œuvre. 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.

Pour la corniche génoise, procéder au nettoyage à l'eau et à la brosse, rejointoyer au mortier de chaux après dégarnissage des joints dégradés et humidification, restitution d'éventuelle lacune avec matériaux identiques.

Les gouttières pendantes et descentes d'eaux pluviales 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 des maçonneries de l'égout ou surélévation du niveau de toiture. La corniche génoise existante sera maintenue dans ses dispositions actuelles, avec les tuiles canal de courant en contact avec la corniche et sans aucune surépaisseur créée par un éventuel isolant entre les deux.

- Les plaques rigides en fibro ciment PST sont inadaptées aux formes irrégulières du parcellaire ancien. Leur rendu très sec est incompatible avec le paysage des toitures de cet espace protégé. Elles ne permettent pas d'arriver à la souplesse nécessaire sur ce type de toiture d'immeuble et elles ne sont pas acceptées. Le support utilisé pourra être de type « flexoutuile », en prenant garde à ce que cette sous toiture ne soit visible ni en rives ni à l'égout. Des tuiles canal avec un aspect vieilli dont la couleur sera au plus proche de celle des toits anciens environnants seront posées en courant et en couvert (pose à deux tuiles obligatoire). Les faîtages, les rives et les arêtiers seront réalisés en tuiles canal maçonnées.

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, le **26 MAI 2026**
Par délégation du Maire,
Am. E. R. Abdelmajid
1^{er} adjoint délégué à l'urbanisme.



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.



**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 : HARAU Bertrand
Objet : Plat'AU - DECLARATION PREALABLE DE
CONSTRUCTION

Numéro : DP 034337 26 V0057 U3401
Adresse du projet : 68 Grand Rue 34750 Villeneuve-lès-
Maguelone
Déposé en mairie le : 23/04/2026
Reçu au service le : 30/04/2026
Nature des travaux: 20219 Réfection couverture

Demandeur :
KHAMMY EMILIE
237 Rue des Justes parmi les Nations
34000 Montpellier

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/ 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 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 et elles sont incompatibles avec la corniche génoise en œuvre. 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, arêtières 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'arêtières arrondis sont à exclure.

Pour la corniche génoise, procéder au nettoyage à l'eau et à la brosse, rejointoyer au mortier de chaux après dégarnissage des joints dégradés et humidification, restitution d'éventuelle lacune avec matériaux identiques.

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault - 5 rue Salle l'Évêque, CS 49020, 34967 Montpellier Cedex 2 - 04 67 02 32 00 - udap.herault@culture.gouv.fr

Les gouttières pendantes et descentes d'eaux pluviales 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 des maçonneries de l'égout ou surélévation du niveau de toiture. La corniche génoise existante sera maintenue dans ses dispositions actuelles, avec les tuiles canal de courant en contact avec la corniche et sans aucune surépaisseur créée par un éventuel isolant entre les deux.

- Les plaques rigides en fibro ciment PST sont inadaptées aux formes irrégulières du parcellaire ancien. Leur rendu très sec est incompatible avec le paysage des toitures de cet espace protégé. Elles ne permettent pas d'arriver à la souplesse nécessaire sur ce type de toiture d'immeuble et elles ne sont pas acceptées. Le support utilisé pourra être de type « flexoutuile », en prenant garde à ce que cette sous toiture ne soit visible ni en rives ni à l'égout. Des tuiles canal avec un aspect vieilli dont la couleur sera au plus proche de celle des toits anciens environnants seront posées en courant et en couvert (pose à deux tuiles obligatoire). Les faîtages, les rives et les arêtières seront réalisés en tuiles canal maçonnées.

Fait à Montpellier



Signé électroniquement par
Cathy EMMA
Le 04/05/2026 à 13:24

**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.

