

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

2026URBA049

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 04/05/2026		N° DP 034337 2600061
Affichée le : 06/05/2026		
Par	LE CHAI DE GERMAINE	
Représenté par SIRET	MICHAUD Pierre 000 000 043 91090	Destination: Travaux sur construction existante
Demeurant à	217 Impasse de Padern 34500 BEZIERS	
Pour	Remplacement des boites aux lettres sur le mur de clôture extérieur, donnant sur l'avenue de Mireval.	
Sur un terrain sis	98 Avenue de Mireval 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	Al 5	

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 ;

Considérant que le projet consiste en remplacement des boites aux lettres sur le mur de clôture extérieur, donnant sur l'avenue de Mireval ;

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 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 » 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 : (...) Les constructions sont systématiquement enduites excepté pour les constructions constituées de pierres apparentes et en bonne état. La possibilité d'enduire ou de laisser un bâtiment en pierres apparentes dépend de la nature de la maçonnerie : Les constructions en maçonnerie de tout-venant sont systématiquement enduites dans des teintes qui peuvent être de colorées (dans le respect du nuancier ou similaires) (2).

(...) 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.

Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier suivant ou similaires, le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements. » ;

Considérant que le projet se situe en zone VLM 1 et qu'il prévoit notamment le remplacement des boîtes à lettre sur le mur de clôture et que la pièce « état futur » indique la reprise du traitement de la façade mais qu'il n'est apporté aucune information sur les modalités d'exécution et de traitement de celle-ci (enduit, couleur etc...) ;

Considérant dès lors que le projet ne respecte pas l'article susvisé mais qu'il est possible d'y remédier ;

Considérant Article R111-2 du Code de l'urbanisme qui dispose que : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* » ;

Considérant que le projet prévoit notamment le remplacement des boîtes aux lettres sur le mur de clôture extérieur, donnant sur l'avenue de Mireval, mais qu'il n'est pas précisé si les boîtes aux lettres dépasseront du mur au-dessus de la chaussée et qu'ainsi il n'est pas possible de d'attester que celles-ci ne constitueront pas un danger ou une gêne pour la sécurité publique des usagers de la voie publique ;

Considérant dès lors que le projet ne respecte pas l'article susvisé mais qu'il est possible d'y remédier ;

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 a 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 le remplacement des boîtes à lettre sur le mur de clôture et que la pièce « état futur » indique la reprise du traitement de l'enduit de la façade 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 qu'il n'est pas possible de vérifier le respect des 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 :

- Le mur de clôture recevra un traitement d'une teinte conforme au nuancier pour enduits de la zone VLM1 du PLUi-C. Celle-ci sera en harmonie avec la teinte de la façade existante ;
- La finition de l'enduit de façade sera talochée fin ;
- La façade ne comportera aucune baguette d'angle apparente ;
- Les boîtes aux lettres ne dépasseront pas de la façade ;

- Dans le cadre du traitement du mur de clôture, une protection au sol devra être mise en place avant tout démarrage de travaux sur l'emprise du chantier. Aucun déversement de résidus issus du chantier n'est autorisé sur le domaine public et dans le réseau pluvial y compris les caniveaux.

VILLENEUVE-LES-MAGUELÔNE, le **21 MAI 2026**

Par délégation du Maire

1^{er} M^{onsieur} MAEVR Abdel
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 de
d'un délai de deux mois vaut rejet implicite.

