

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

2026URBA079

| DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION |                                                                                                                                                                                                                                                      | Référence dossier :  |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Déposée le : 18/05/2026                  | Complétée le 11/06/2026                                                                                                                                                                                                                              | N° DP 034337 2600066 |
| Affichée le : 22/05/2026                 |                                                                                                                                                                                                                                                      |                      |
| Par                                      | VLM FAMILY                                                                                                                                                                                                                                           |                      |
| Représenté par                           | CAVALIER Laurent                                                                                                                                                                                                                                     |                      |
| SIRET                                    | 933 746 109 00018                                                                                                                                                                                                                                    |                      |
| Demeurant à                              | 6 Plan des Treilles<br>34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE                                                                                                                                                                                                |                      |
| Pour                                     | Modification d'ouverture en façade avec agrandissement d'une baie existante. Mise en place de nouvelles menuiseries RAL 7035 gris clair. Traitement des encadrements en enduit ton pierre. Dépose de l'unité extérieure de climatisations en façade. |                      |
| Sur un terrain sis                       | 57 Rue Neuve<br>34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE                                                                                                                                                                                                       |                      |
| Parcelle(s)                              | AI350                                                                                                                                                                                                                                                |                      |

**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 11/06/2026 ;  
**Vu** l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 19/06/2026- ci-joint annexé ;

**Considérant** que le projet consiste modification d'ouverture en façade avec agrandissement d'une baie existante. Mise en place de nouvelles menuiseries RAL 7035 gris clair. Traitement des encadrements en enduit ton pierre. Dépose de l'unité extérieure de climatisations en façade ;

**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
- 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. 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** l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 19/06/2026 qui indique que : « Ce projet, en l'état, étant de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur de ce ou ces monuments historiques ou aux abords, l'Architecte des Bâtiments de France ne donne pas son accord » au motif que « 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. Or, l'agrandissement d'une baie pour installation d'une porte de typologie de celle d'un immeuble contemporain et la réalisation d'encadrements de baies disproportionnés ne permet pas d'assurer cet objectif. Le présent projet ne peut donc pas être accepté en état. » ;*

**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 « façades » dispose que : (...) « *Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes, balcons, etc.) doivent être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.(...). 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. (...). Les emmarchements seront réalisés avec des éléments massifs ; les marches et seuils ne doivent pas être recouverts (carrelage, etc). (...)* » ;

**Considérant** que le projet se situe en zone VLM 1 et prévoit notamment l'agrandissement d'une baie relative à une ancienne porte-fenêtre comportant des volets et que le projet prévoit de les supprimer alors que l'article susvisé exige leur conservation et restauration ;

**Considérant** que le projet prévoit la réalisation de trois encadrements de fenêtre ton pierre sans préciser la finition qui sera apportée à ceux-ci et qu'il n'est ainsi pas avéré que celle-ci sera talochée fin dans le respect de l'article suscité ;

**Considérant** que l'insertion du projet fait état de la pose de baguettes d'angle apparentes autour des trois encadrements de baies modifiées par le projet et que cet élément est proscrit par l'article suscité ;

**Considérant** que le projet concerne notamment l'agrandissement d'une baie existante pour y réaliser une porte donnant sur rue, mais qu'il n'est pas apporté d'information sur le traitement de l'emmarchement projeté et qu'en ce sens il n'est pas possible de vérifier le respect de l'article suscité ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne respect pas les articles susvisés ;

**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 « ouvertures et percements » dispose que : « *Les baies anciennes doivent être conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées. Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnancement des baies anciennes (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment)(...). Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice. Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes. (...). Les contrevents ou volets doivent être soit repliables en tableau dans l'épaisseur du mur, soit rabattables en façade, à lames parallèles (1), à ais contrariés (2), à capucine (3), ou persiennes (4) (...). Les menuiseries sont peintes ou teintées dans la masse dans le respect des teintes du nuancier ou similaires. Les menuiseries blanches sont interdites.* » ;

**Considérant** l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 19/06/2026 qui indique que : « *Ce projet, en l'état, étant de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur de ce ou ces monuments historiques ou aux abords, l'Architecte des Bâtiments de France ne donne pas son accord* » au motif que « *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. Or, l'agrandissement d'une baie pour installation d'une porte de typologie de celle d'un immeuble contemporain et la réalisation d'encadrements de baies disproportionnés ne permet pas d'assurer cet objectif. Le présent projet ne peut donc pas être accepté en état. » ;*

**Considérant** que le projet se situe en zone VLM 1 et prévoit notamment l'agrandissement de 3 baies existantes, en l'espèce, une porte fenêtre et deux fenêtres et qu'en l'état les baies anciennes ne sont pas conservées et que le projet en l'état, selon l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France suscité est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du monuments historiques concerné à savoir ici, l'Église Saint Etienne ou ses abords ;

**Considérant** que le projet prévoit la pose de 3 menuiseries (1 porte, 2 fenêtres) de couleur RAL 7035 gris clair sans préciser la nature de celles-ci (matériaux) et qu'il n'est ainsi pas possible de s'assurer que les menuiseries projetées soient en accord avec le style ou l'époque de l'édifice ;

**Considérant** que les menuiseries ne sont pas réalisées aux dimensions des ouvertures existantes, puisque comme indiqué au dossier et visible sur les photos, le projet prévoit l'agrandissement de trois baies (1 porte, 2 fenêtres) et qu'en l'espèce le projet ne respecte pas l'article susvisé ;

**Considérant** dès lors que le projet ne respecte pas les articles susvisés ;

**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, concernant les « Edicules techniques » dispose pour la zone « VLM 1 » que : *« Les éléments concourant au fonctionnement de l'immeuble, tels que, par exemple, les dispositifs de ventilation et / ou de climatisation, les locaux techniques d'ascenseurs, doivent faire l'objet d'une intégration et d'une composition adaptées aux caractéristiques architecturales du bâtiment. (...) ;*

*Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public ou en co-visibilité avec un édifice classé aux monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire. (...) ;*

*Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est strictement interdite. (...) ;*

*Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. » ;*

**Considérant** la pièce complémentaire déposée en date du 11/06/2026 qui indique à la partie 4 « Dépose des unités extérieures de climatisations » que : *"Les unités extérieures de climatisation actuellement en façade seront déposées et l'ensemble des fixations, câblages et réseaux associés seront retirés."* ;

**Considérant** qu'un procès-verbal d'infraction au code de l'urbanisme identifié sous le numéro n° 25-34337-002-PV-01 en date du 30/01/2026 a déjà été dressé et envoyé au procureur de la République suite à un contrôle depuis l'espace public en date du 11/09/2025 et que ledit procès-verbal d'infraction faisait déjà état des travaux relatifs à la présente demande, effectués sans autorisation et que celui-ci visait notamment l' : « 1° Installation de deux unités extérieures de climatisation blanches en façade rue de la Paix au-dessus de l'espace public (sur équerres non dissimulées) et de marque Mitsubishi. » en infraction avec l'article suscité plus haut ;

**Considérant** que les anciennes climatisations apparaissant sur les photos du dossier ne sont pas celles qui sont actuellement nouvellement installées en façade et dont l'installation a été constatée lors du contrôle suscité, et qu'il apparaît ainsi que les anciennes climatisations visibles au dossier ont déjà été déposées et remplacées par des nouvelles non autorisées et qu'en ce sens le dossier est entaché d'incohérences ;

**ARRETE :**

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

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, le **29 JUIN 2026**

Par délégation du Maire,  
Monsieur Abdelmoumène AMEUR  
4<sup>ème</sup> 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.

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 : Plat'AU - DECLARATION PREALABLE DE  
CONSTRUCTION

Numéro : DP 034337 26 V0066 U3402

Adresse du projet : 57 Rue Neuve 34750 Villeneuve-lès-  
Maguelone

Déposé en mairie le : 18/05/2026

Reçu au service le : 17/06/2026

Nature des travaux: 11163 Remplacement de menuiseries,  
14195 Modification de façade (ouvertures)

Demandeur :

SCI VLM FAMILY VLM FAMILY  
représenté(e) par CAVALIER LAURENT

6 Plan des Treilles

34750 Villeneuve-lès-Maguelone

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, étant de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur de ce ou ces monuments historiques ou aux abords, l'Architecte des Bâtiments de France ne donne pas son accord.** Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Motifs du refus (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.

Or, l'agrandissement d'une baie pour installation d'une porte de typologie de celle d'une immeuble contemporain et la réalisation d'encadrements de baies disproportionnés ne permet pas d'assurer cet objectif. Le présent projet ne peut donc pas être accepté en état.

2/ Dans le cas d'une nouvelle demande, il conviendrait de respecter les recommandations suivantes :

Il conviendra de compléter le dossier des pièces suivantes ; ces dernières seront lisibles et exploitables :

- Les encadrements en surépaisseur d'enduit seront réalisés autour des ouvertures, de finition lissée ou talochée fin. Ils seront de teinte et de facture similaires à ceux déjà existants en façade.

- Les fermetures sont un élément important des façades. Il convient d'installer des menuiseries dont le matériau et le dessin soient en cohérence avec le bâtiment existant afin d'éviter un appauvrissement et une dégradation de la façade de cet immeuble et de la qualité générale de ce site protégé. Les menuiseries doivent être refaites conformément aux menuiseries d'origine, correspondant à l'époque et au style de l'immeuble, sachant qu'elles peuvent être adaptées pour répondre aux performances techniques requises. Une menuiserie tiercée grand jour en aluminium ou en Pvc ne pourra pas être acceptée.

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](mailto:udap.herault@culture.gouv.fr)

Fait à Montpellier



Signé électroniquement par  
Cathy EMMA  
Le 19/06/2026 à 16:52

**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.

En cas de refus d'autorisation de travaux fondé sur le présent refus d'accord, le demandeur peut former un recours administratif auprès du préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles). Ce recours est obligatoire et préalable à l'introduction d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent. Il doit être effectué par lettre recommandée avec avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'opposition ou du refus. Si le demandeur souhaite faire appel à un médiateur issu de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture dans le cadre de ce recours, il doit le préciser lors de sa saisine.

**ANNEXE :**

Eglise Saint-Etienne situé à 34337|Villeneuve-lès-Maguelone.