

NON OPPOSITION A LA DECLARATION PREALABLE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

2026URBA081

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 24/06/2026		N° DP 034337 2600085
Affichée le : 25/06/2026		
Par	DENGLEANT LEON	
Demeurant à	54 rue de l'Orée du Littoral 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	Destination: Travaux sur construction existante
Pour	Réouverture d'une ancienne fenêtre condamnée, changement de destination d'un local commercial en logement T2	
Sur un terrain sis	102 Grand Rue 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AI 310	

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 avec prescriptions de l'**Architecte des Bâtiments de France** en date du 26/06/2026 ci-joint annexé ;

Considérant que le projet consiste en la réouverture d'une ancienne fenêtre condamnée, changement de destination d'un local commercial en logement T2 ;

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 3-11
- VLM 2
- Périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité du monument historique Eglise Saint Etienne ;

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** dans son avis en date du 19/06/2026, annexé au présent arrêté et concernant notamment les obligations suivantes :

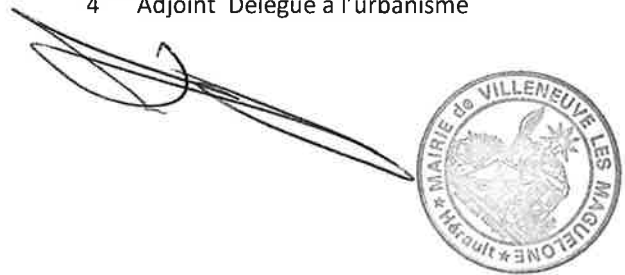
- Afin de conserver des dispositions traditionnelles et d'éviter la formation de désordres dans les maçonneries, qu'engendrerait la pose d'un enduit étanche, la façade sera décroûtée puis un enduit en trois couches à la chaux naturelle sera dressé (selon le cas, l'épaisseur sera de 2 ou 3 couches), à l'exclusion de tout produit formulé prêt à l'emploi contenant du ciment. La finition

sera talochée fin avec un aspect lisse et mat. Aucun grillage ne sera posé sous l'enduit, ni aucune baguette d'angle visible. Le nettoyage du parement se fera à basse pression.

- Des encadrements en surépaisseur d'enduit seront réalisés autour des ouvertures, de finition lissée ou talochée fin, et de largeur de 15 cm environ. Ils seront de teinte beaucoup plus claire que celle de la façade (2 tons).
- Le bas de la façade sera marqué par un soubassement réalisé en surépaisseur d'enduit par rapport à celui de la façade avec rattrapage en glacis et d'une tonalité plus soutenue. L'enduit sera de même nature que la façade au mortier de chaux de type NHL, sans autre indice d'adjuvant à l'exclusion de tout produit formulé contenant du ciment.

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, le **07 JUL. 2026**

Par délégation du Maire,
Monsieur Abdelmoumène AMEUR
4^{ème} 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.