

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

2024URBA205

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le 04/12/2024	Complétée le 17/12/2024	N° DP 34337 24 V0195
Affichée le 05/12/2024		
Par M35		
SIRET 979 689 387 00012		
Représenté par LAVAYSSE Pascale		
Demeurant à 13 Rue Rigaud		
34000 MONTPELLIER		
Pour Rénovation de la toiture à l'identique suite à des infiltrations d'eau, tout en respectant la couleur des tuiles canal.		<b>Destination :</b> Travaux sur construction existante : Rénovation toiture
Sur un terrain sis 35 Rue des Mères		
34750 VILLENEUVE LES MAGUELONE		
Parcelle(s) AI0218		

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 approuvé ;
- Vu** les pièces complémentaires déposées en date du 17/12/2024 ;
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions de l'architecte des bâtiments de France en date du 06/12/2024 ; ci-joint annexé ;

**Considérant** que le terrain d'assiette se situe en zone UA du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone et dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité du monument historique Eglise Saint Etienne et que le bâti présent sur le terrain est identifié comme « bâti remarquable » sur le plan de zonage du PLU ;

**Considérant** que le projet consiste en la rénovation de la toiture à l'identique suite à des infiltrations d'eau, tout en respectant la couleur des tuiles canal ;

**Considérant** que l'article UA.11.5 du PLU édicte que : « Les couvertures sont réalisées en tuile-canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. Les couvertures « mouchetées » ou vieilles artificiellement sont interdites. » ;

**Considérant** que le dossier ne fait pas mention de la couleur des tuiles « canal » qui seront posées, ni si celles-ci seront authentiques ou vieilles artificiellement ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne permet pas de s'assurer de la conformité du projet à l'article susvisé mais qu'il est possible d'y remédier ;

**Considérant** que l'article UA.11.5 du PLU édicte que : « A l'exception des interventions sur le « bâti remarquable », et sous réserve de ne pas donner sur l'espace public, peuvent être admises : les fenêtres de toit (...). Les hublots de plafond, lucarnes et chiens assis sont strictement interdits. » ;

**Considérant** que le projet prévoit la rénovation à l'identique de la toiture d'un bâtiment identifié comme remarquable par le plan de zonage du PLU et que celui-ci fait état de l'existence d'une fenêtre de toit pour laquelle il n'est pas précisé de dimensions ni indiqué si celle-ci sera modifiée ;

**Considérant** dès lors que le dossier ne permet pas de s'assurer de la conformité du projet à l'article susvisé mais qu'il est possible d'y remédier ;

**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 06/12/2024 a accordé 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. L'Architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions ;*

## 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 et 3.**

**ARTICLE 2 :** L'exécution des travaux soumis au permis de construire susvisé est subordonnée au respect des **prescriptions** ci-après :

- La couverture sera réalisée en tuile canal ou similaire dans le respect des coloris traditionnels (orangé, ocré, marron, etc.) en évitant les couleurs vives. La couverture ne devra pas être « mouchetée » ou vieillie artificiellement.
- La fenêtre de toit sera maintenue en l'état ou conservera les mêmes proportions, matériaux et couleurs, si celle-ci fait l'objet d'un remplacement.

**ARTICLE 3 :** 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 en date 06/12/2024 annexée 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. 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 maçonnerie 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.
- Les gouttières pendantes et descentes d'eaux pluviales (EP) 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. » ;

Thierry TANGUY  
1er adjoint délégué  
à l'urbanisme et aux travaux



**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.





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 24 V0195 U3401

Adresse du projet :35 Rue des Meres VILLENEUVE LES  
MAGUELONE

Déposé en mairie le : 04/12/2024

Reçu au service le : 06/12/2024

Nature des travaux: 20219 Réfection couverture

Demandeur :

M35 représenté(e) par Madame  
LAVAYSSE Pascale

13 rue Rigaud

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) 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** maçonnerie 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.

Les gouttières pendantes et descentes d'eaux pluviales (EP) 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.

2) Pour un bon résultat, il est souhaitable de réutiliser des tuiles anciennes de bonne facture comme tuiles de couvert (tuile du dessus couvrante), avec des tuiles canal neuves en courant (tuile du dessous). Il appartient à l'entreprise de recourir à tout procédé agréé par les normes en vigueur pour garantir l'étanchéité.

Fait à Montpellier



Signé électroniquement  
par Cathy EMMA  
Le 06/12/2024 à 16:48

**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.

