



ARRÊTÉ n°2026/01/05
de non-opposition à une déclaration préalable
au nom de la commune de VALERGUES



Le Maire de la Commune de VALERGUES

Vu la déclaration préalable présentée le 05/11/2025 et complétée le 19/12/2025 par Monsieur DUBOIS LAMBERT Frédéric,

Vu l'objet de la déclaration :

- pour la réfection d'une partie de la toiture à l'identique, et non visible de la voirie,
- sur un terrain situé 37 Grand rue à VALERGUES (34130),

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 03/07/2019

Vu le Plan de prévention des risques naturels d'inondation approuvé en date du 26/08/2010,

Vu l'avis Rejet (pièces manquantes ou inexploitable) de Unité départementale architecture et patrimoine de l'Hérault en date du 17/11/2025,

Vu l'article R425-1 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* »

Vu l'accord assorti de prescriptions de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Hérault en date du 29/12/2025,

ARRÊTE

Article 1

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable susvisée sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

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'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 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.
Les châssis de toit seront de dimensions identiques à ceux existants. Ils seront encastrés dans le plan de toiture sans costière ni volet roulant.

VALERGUES, le 15/01/2026
Le Maire, M. Gérard LIGORA



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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Délai et voie de recours administratif préalable à tout recours contentieux

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également former, dans le délai d'un mois suivant la notification, un recours gracieux auprès de l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le préfet ou le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche ne proroge pas le délai du recours contentieux. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite. Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément à l'article R.600-2 du Code de l'Urbanisme.

Durée de validité du permis :

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 du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. 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 du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- 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, 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) bénéficiaires et l'auteur de la décision du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis 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 de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.