

DEPARTEMENT SEINE- SAINT-DENIS CANTON LA COURNEUVE	 VILLE-DUGNY.fr	REPUBLIQUE FRANCAISE COMMUNE DE DUGNY
---	---	--

<u>Nature des travaux</u> : Création de trois fausses cheminées en matériau composite, de teinte identique à celle du bâtiment (RAL conforme à l'existant), destinées à dissimuler les équipements de télécommunications, de dimensions 1,50 m × 1,50m × 2,70 m. <u>Sur un terrain sis à</u> : 2, rue du 19 mars 1962 93440 DUGNY <u>Parcelle(s)</u> : C n° 136 / C n° 137 <u>Superficie</u> : 5505 m²	Référence du dossier : DP 093 030 26 A 0013 Déposé le : 25/06/2026 <u>Avis de dépôt affiché en mairie le</u> : 29/06/2025 <u>Par</u> : HIVORY <u>Demeurant à</u> : 58 avenue Emile Zola Service Urbanisme 92100 BOULOGNE BILLANCOURT <u>Représenté par</u> : Monsieur DUJARDIN Yann
--	---

**OPPOSITION A UNE DEMANDE DE DECLARATION
PREALABLE DE TRAVAUX
DELIVREE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants ;

Vu le Plan local d'urbanisme intercommunal de Paris Terres d'Envol en vigueur, approuvé le 7 juillet 2025 ;

Vu le règlement du PLUi applicable au terrain d'assiette du projet, situé en zone U5dDEBFFB ;

Vu la demande de déclaration préalable de travaux susvisée, déposée sur un terrain cadastré section C n° 136 et C n° 137 ;

Considérant que le projet porte sur l'aménagement d'un site de télécommunications existant situé en toiture-terrasse d'un bâtiment, dans le cadre de l'intégration paysagère des équipements radio ;

Considérant que les travaux consistent en la création de trois fausses cheminées en matériau composite, de teinte identique à celle du bâtiment, destinées à dissimuler les équipements de télécommunications ;

Considérant que les trois fausses cheminées projetées présentent chacune les dimensions suivantes : 1,50 mètre par 1,50 mètre, pour une hauteur de 2,70 mètres ;

Considérant que la zone technique existante ne fait l'objet d'aucune modification et que les équipements techniques actuellement en place sont conservés en l'état ;

Considérant que la notice 5 du règlement du PLUi, relative à la « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère », précise, dans les dispositions particulières applicables à la commune de Dugny au point 5.4 relatif aux « Antennes et éléments de superstructure », que : « Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle. Ces éléments de superstructure doivent obligatoirement être implantés en retrait de 3 mètres minimum par rapport au plan vertical de la façade. » ;

Considérant que cette même notice prévoit que : « Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, coffret électrique, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale » ;

Considérant que les fausses cheminées projetées, bien que présentées comme des ouvrages d'intégration paysagère, sont directement liées à la dissimulation d'équipements de télécommunications implantés en toiture ;

Considérant qu'elles doivent, dès lors, être regardées comme des ouvrages ou éléments de superstructure liés à des installations techniques et antennes en toiture, soumis aux dispositions précitées du PLUi ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que les ouvrages projetés sont implantés à une distance de 2,03 mètres du plan vertical de la façade pour les secteurs 0 et 1, et à une distance de 1,05 mètre pour le secteur 2 ;

Considérant que ces distances sont inférieures au retrait minimal de 3 mètres imposé par les dispositions précitées de la notice 5 du règlement du PLUi ;

Considérant que le projet méconnaît, pour ce seul motif, les règles d'implantation applicables aux éléments de superstructure implantés en toiture ;

Considérant en outre, que le règlement du PLUi fixe, pour l'indice F applicable au terrain, une hauteur maximale de 16 mètres à l'acrotère, 15 mètres à l'égout, 17 mètres au faîtage et R+4+c ;

Considérant que le lexique, pièce écrite du règlement du PLUi, précise que : « Les installations techniques et les antennes sont exclues du calcul de la hauteur dans la limite de 1,5 mètre maximum et d'observer une implantation en retrait par rapport aux façades au moins égal à sa hauteur » ;

Considérant qu'il résulte de ces dispositions que les installations techniques et antennes ne peuvent être exclues du calcul de la hauteur que dans la limite de 1,50 mètre maximum ;

Considérant que les ouvrages projetés présentent une hauteur de 2,70 mètres et excèdent ainsi la limite de 1,50 mètre prévue par le lexique du PLUi pour bénéficier de l'exclusion du calcul de la hauteur ;

Considérant que, dès lors qu'ils présentent une hauteur de 2,70 mètres et ne peuvent bénéficier de l'exclusion du calcul de la hauteur prévue par le lexique du PLUi, les ouvrages projetés doivent être appréciés au regard des règles de hauteur applicables au terrain ;

Considérant que ces ouvrages, ajoutés en toiture, ont pour effet d'augmenter la hauteur totale des éléments bâtis existants, alors que la construction présente déjà une hauteur supérieure aux hauteurs maximales autorisées par le règlement du PLUi applicable à la zone ;

Considérant en outre, qu'il résulte du lexique du PLUi que les installations techniques et antennes doivent observer une implantation en retrait par rapport aux façades au moins égale à leur hauteur ;

Considérant que, compte tenu de leur hauteur de 2,70 mètres, les ouvrages projetés devraient, à ce titre, être implantés à une distance minimale de 2,70 mètres des façades ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que les ouvrages projetés sont implantés à une distance de 2,03 mètres pour les secteurs 0 et 1, et de 1,05 mètre pour le secteur 2 ;

Considérant que ces distances sont également inférieures au retrait minimal de 2,70 mètres résultant du lexique du PLUi ;

Considérant que le projet méconnaît ainsi les dispositions du PLUi relatives à l'implantation et à la hauteur des éléments de superstructure, installations techniques et antennes en toiture ;

DÉCIDE

Article 1 : Il est fait opposition à la déclaration préalable susvisée.

Article 2 : La présente opposition est fondée sur la méconnaissance des dispositions du Plan local d'urbanisme intercommunal de Paris Terres d'Envol relatives à l'implantation des éléments de superstructure, installations techniques et antennes en toiture, les ouvrages projetés ne respectant pas le retrait minimal de 3 mètres par rapport au plan vertical de la façade.

Elle est également fondée sur la méconnaissance des dispositions du lexique du PLUi relatives à l'exclusion du calcul de la hauteur des installations techniques et antennes, les ouvrages projetés présentant une hauteur de 2,70 mètres, supérieure à la limite de 1,50 mètre prévue par le règlement, ainsi que sur le non-respect des règles de hauteur applicables au terrain.



Dugny, le
Le Maire

17 JUL. 2026

Quentin GESELL

Ampliation du présent arrêté sera :

Notifiée à monsieur DUJARDIN Yann, représentant la société HIVORY,

Transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues au code général des collectivités territoriales,

Affichée sur les panneaux administratifs municipaux prévus à cet effet.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans le délai d'un mois à compter de sa notification au bénéficiaire ou, pour les tiers, à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain, conformément à l'article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme.

Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.

La présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif territorialement compétent dans le délai de deux mois à compter de sa notification au bénéficiaire ou, pour les tiers, à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain, dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens », accessible à l'adresse suivante : www.telerecours.fr.