

RETRAIT DE DECLARATION PREALABLE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

2025URBA128

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		Référence dossier :
Déposée le : 09/05/2025	Complétée le 21/05/2025	N° DP 034337 2500084
Affichée le : 20/05/2025		
Par	SAS FREE MOBILE	
Représenté par	THOMAS Nicolas	
SIRET	499 247 138 00021	
Demeurant à	16 Rue de la Ville l'Évêque 75008 PARIS	
Pour	Création d'un relais de téléphonie mobile. Le projet consiste à créer un pylône de téléphonie mobile sur la parcelle AW 174 dans la ZAE du Larzat. Le pylône sera du type treillis, peint en gris RAL 7035 et d'une hauteur de 24 mètres afin de pouvoir accueillir les antennes pour deux opérateurs. Hauteur sommitale avec paratonnerre : 26 mètres. Dimension de la zone technique : 4 m x 5 m. Surface projetée au sol des équipements : 6 m ² .	
Sur un terrain sis	229 Avenue du Moulin de la Jasse Les Rocailles 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE	
Parcelle(s)	AW 174 , AW 127	

Le Maire,

- Vu** le code général des Collectivités Territoriales ;
- Vu** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants et R421-1 et suivants ;
- Vu** la loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations ;
- Vu** l'article L424-5 du code de l'urbanisme ;
- Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé ;
- Vu** la demande de déclaration préalable susvisée ;
- Vu** les pièces complémentaires déposées en date du 21/05/2025 ;
- Vu** la réponse des services d'ENEDIS en date du 22/05/2025 ci-joint annexé ;
- Vu** l'accord tacite en date du 10/06/2025 ;
- Vu** la procédure contradictoire en date du 25/06/2025 ;
- Vu** la réponse du pétitionnaire en date du 08/07/2025 reçue en date du 15/07/2025 suite à la procédure contradictoire en date du 25/06/2025 ;
- Vu** la décision de retrait de la déclaration préalable du 09/07/2025 ayant fait l'objet d'une erreur administrative ;
- Vu** la procédure contradictoire en date du 01/08/2025 ;
- Vu** l'absence de remarques du pétitionnaire à la procédure contradictoire en date du 01/08/2025 ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un relais de téléphonie mobile. Le projet consiste à créer un pylône de téléphonie mobile sur la parcelle AW 174 dans la ZAE du Larzat. Le pylône sera du type treillis, peint en gris RAL 7035 et d'une hauteur de 24 mètres afin de pouvoir accueillir les

antennes pour deux opérateurs. Hauteur sommitale avec paratonnerre : 26 mètres. Dimension de la zone technique : 4 m x 5 m. Surface projetée au sol des équipements : 6 m² ;

Considérant que le terrain d'assiette porte sur la parcelle AW127 qui se situe en zone UEa du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et sur la parcelle AW174 objet des travaux, qui se situe en zone UEa' du PLU de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone ;

Considérant l'article UE.7 du PLU « Implantation des constructions par rapport aux limites Séparatives » qui dispose que : « *Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au dessus du terrain naturel. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit respecter un recul minimum de 5,00 mètres [...]* » ;

Considérant que le dossier ne mentionne pas la distance d'implantation de la totalité des constructions et autres éléments par rapport aux limites séparatives ;

Considérant dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect de l'article susvisé ;

Considérant la réponse du pétitionnaire en date du 08/07/2025 qui souligne que l'article UE.7 du PLU mentionne l'exception suivante : « *Une implantation différente peut être admise ou imposée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans préjudice des dispositions de 11.* » ;

Considérant cependant, que l'article R151-28 du code de l'urbanisme précise que « *Les destinations de constructions prévues à l'article R. 151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :*

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;*
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;*
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;*
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;*
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne. » ;*

Considérant que le projet objet de la demande ne présente pas les caractères d'un équipements d'intérêt collectif ou public car il ne correspond pas aux ouvrages cités au paragraphe 4° de l'article précité : « *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public* » ;

Considérant qu'en conséquence l'implantation doit respecter l'article UE.7 du PLU et aucune implantation différente ne peut être admise pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

Considérant dès lors qu'en l'état le dossier ne respecte pas l'article susvisé ;

Considérant l'article UE.10 du PLU « Hauteur maximum des constructions » qui dispose que : « *La "hauteur totale" des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation, ouvrages techniques, cheminées et autres exclus. (...) Toute construction ne peut excéder : 14,00 mètres de hauteur totale hors tout dans les secteurs UEa et UEa' [...]* » ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'une station relais dont le pylône mesure 24m de haut par rapport au niveau du terrain naturel et dont la hauteur sommitale est située à 26m par rapport au niveau du terrain naturel ;

Considérant dès lors que le dossier ne respecte pas l'article susvisé ;

Considérant la réponse du pétitionnaire en date du 08/07/2025 qui mentionne que la définition de la hauteur maximum des constructions définie par l'article UE.10 du PLU n'inclue pas les équipements d'intérêt collectif ou ouvrages techniques ;

Considérant que l'article UE.10 du PLU ne fait nullement mention d'une telle exception pour les équipements publics ;

Considérant, que le Conseil d'État a estimé le 27/10/2011 (N°334637) que les dispositions régissant la hauteur maximale des bâtiments au sein du PLU entendent régir la hauteur de toutes les constructions implantées dans les zones concernées, qu'il s'agisse ou non de bâtiments ;

Considérant que la qualification d'une antenne relais en tant qu'« ouvrage technique, cheminées et autre » est erronée ;

Considérant dès lors le dossier ne respecte pas l'article UE.10 susvisé ;

Considérant l'article UE.13 du PLU « Espaces libres et plantations » qui dispose que : « Une surface minimale doit obligatoirement être maintenue en pleine terre. Le pourcentage est défini dans les documents graphiques en fonction des zones » ;

Considérant qu'il apparaît sur le plan de zonage du PLU que les parcelles AW 127 et AW 174 se situent dans un secteur où une surface minimale de 20% du terrain d'assiette doit être maintenue en pleine terre ;

Considérant que les documents fournis ne permettent pas de s'assurer du pourcentage de pleine terre après la réalisation du projet ;

Considérant dès lors le projet objet de la demande ne permet pas de vérifier le respect de l'article susvisé ;

Considérant la réponse du pétitionnaire en date du 08/07/2025 où il est mentionné que le projet ne représente que 1,3% de la surface au sol de l'ensemble des parcelles et qu'il apparaît que la surface maintenue en pleine terre est supérieure à 53% après réalisation du projet ;

Considérant cependant, ces informations n'étant pas mentionnées dans le dossier, il n'est pas possible de s'assurer du pourcentage de pleine terre après la réalisation du projet ;

Considérant dès lors que le dossier ne permet pas de vérifier le respect de l'article susvisé ;

Considérant qu'en conséquence, la déclaration préalable N° DP 034337 2500084 accordée tacitement en date du 10/06/2025 est illégale et doit être retirée ;

ARRETE :

ARTICLE 1 : Le présent arrêté **RETIRE ET REMPLACE** l'arrêté n°2025URBA108 du 09/07/2025 ;

ARTICLE 2 : La déclaration préalable tacitement accordée le 10/06/2025 est **RETIRÉE**.

VILLENEUVE-LES-MAGUELONE, le **28 AOUT 2025**
Par délégation du Maire

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

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.

Enedis Accueil Urbanisme

DFAO/SDDS - Service urbanisme
50 Place ZEUS - CS 39556
34961 MONTPELLIER Cedex 2

Courriel : laro-urbanisme@enedis.fr
Interlocuteur : BOUREAU Maxime

Objet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**

MONTPELLIER, le 22/05/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme DP0343372500084 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :	229, AV DU MOULIN DE LA JASSE 34750 VILLENEUVE-LES-MAGUELONE
Référence cadastrale :	Section AW , Parcelle n° 174-127
Nom du demandeur :	THOMAS NICOLAS

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. Compte tenu du type de projet, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension).

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Votre conseiller