



CERTIFICAT D'URBANISME L. 410-2 OPERATIONNEL
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE DE TRIEL-SUR-SEINE

CU 78624 25 00141	Références cadastrales : AX100, AX101
Demande déposée le : 07/08/2025 Arrêté n° : 2025-534	Demandeur : Jacquelin GOMBEIRT Chez Cabinet DUVAL GE 81bis Rue de la Haye 78130 Les Mureaux
Adresse du terrain : 66 rue Paul Doumer 78510 Triel-sur-Seine	

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande ⁽¹⁾ : 1 452,00 m² <i>(1) (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)</i>

CADRE 3 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Demande de certificat d'urbanisme opérationnel : possibilité de réaliser une opération déterminée (article L. 410-1-b du Code de l'Urbanisme) nature de l'opération : Division de la propriété en 4 lots : - Lot 1 Terrain avec une construction existante à usage d'habitation -Lot 2 Terrain avec une construction existante à usage de bâtiment agricole transformation en habitation après obtention d'un PC Lot 3 Terrain à bâtir Construction d'une maison individuelle après obtention d'un PC - Lot 4 Terrain à bâtir Construction d'une maison individuelle après obtention d'un PC

CADRE 4 : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

VU le Code de l'Urbanisme, VU le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise approuvé par délibération n° CC_2020_01_16_01 du Conseil Communautaire du 16 janvier 2020, et mis à jour les 10 mars 2020 par arrêté ARR2020_014, 15 décembre 2021 par arrêté ARR2021_099, 22 juin 2022 par arrêté ARR2022_104 et 24 octobre 2023 par arrêté ARR2023_114 du président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise,		
Nom de la zone	Nom complet de la zone	Détail
UAc	UAc - Centre bourg	AX100 - 907 m² - 100,00 % AX101 - 529 m² - 100,00 %
Nota Bene : Les superficies et pourcentages ne sont donnés qu'à titre indicatif.		

CADRE 5 : REPONSE A LA DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME (Art. L. 410-1-b) ET MOTIFS S'OPPOSANT à la REALISATION de l'OPERATION DETERMINEE (Art. L. 410.1 alinéa 2)**L'opération N'EST PAS REALISABLE pour les motifs ci-après :**

CONSIDERANT que le chapitre 1.2.2, de la Partie 1 relative aux définitions et dispositions communes, du règlement du PLUi concernant les « secteurs de mixité sociale » dispose que « *les secteurs de mixité sociale couvrent toutes les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC et UD)* » ; que « *dans ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme d'habitation (dans une ou plusieurs constructions) supérieur à un des seuils définis (...), un pourcentage minimum du nombre de logements ou d'hébergements créé par ce programme doit être financé par l'État par des prêts aidés et les textes applicables en la matière, (...)* » ; que « *ces dispositions s'appliquent, à toute opération de réalisation de logements ou d'hébergements, (...)* » ;

CONSIDERANT qu'en application du chapitre précité, « *pour les communes ayant un taux inférieur à 25% de logements locatifs sociaux (LLS), pour toute opération de 3 à 12 logements ou hébergements créés, 50% des logements ou hébergements doivent bénéficier d'un prêt aidé par l'Etat* »,

CONSIDERANT que les parcelles de l'unité foncière AX 100 et AX 101 sont situées en zone UAc, que la commune de TRIEL SUR SEINE compte un taux de 14% de logements locatifs sociaux, que l'opération en vue de construire aurait dû compter deux logements locatifs sociaux sur les 4 logements projetés ; qu'en l'état l'opération projetée n'en fait pas mention et méconnaît les dispositions précitées ;

CONSIDERANT qu'en application du chapitre 0.6.2 des définitions et dispositions communes du règlement du PLUi, relatif à l'application des règles au terrain initial – champ d'application « *[...] les dispositions du PLUi sont applicables à chaque terrain issu ou non d'une division en propriété ou en jouissance, sauf dispositions contraires prévues dans le règlement (parties 1 et 2) ou dans les OAP.* »

CONSIDERANT les dispositions du chapitre 2.1.3 des définitions et dispositions communes du règlement du PLUi, relatives à la limite de voie, précisent que « *constituent une limite de voie : - la limite entre la propriété privée et le domaine public routier, au sens de l'article L.111-1 du code de la voirie routière, existant à la date d'approbation du PLUi (alignement, plan d'alignement) ; - la limite d'un emplacement réservé et d'une servitude de localisation figurant au plan de zonage, destiné à la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voie ; - la limite d'une future emprise (voie, place, mail) destinée à la circulation générale (automobile, et/ou cycliste, et/ou piétonne) prévue soit dans une orientation d'aménagement et de programmation, soit par un tracé de voie figurant aux plans de zonage ; - la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'une opération d'aménagement ; - la limite d'un parc public ou jardin public ; - la limite d'emprise d'une voie privée. Toutefois, ne constituent pas une limite de voie : - un chemin ou une sente à vocation principale piétonne d'une emprise inférieure à 4 mètres ; - un espace de desserte interne à un terrain ; - les emprises des voies ferrées.*»

CONSIDERANT que le chapitre 2.1 du règlement de la zone UAc, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, dispose que « *Les constructions sont implantées en limite de voie* »,

CONSIDERANT que le terrain de l'opération est situé en zone UAc, que l'opération porte sur une division de propriété en 4 lots, le lot 1 avec une construction existante à usage d'habitation, le lot 2 une construction existante à usage de bâtiment agricole à transformer en habitation après obtention d'un PC, le lot 3 en vue de construire d'une maison individuelle après obtention d'un PC et le lot 4 en vue de construire d'une maison individuelle après obtention d'un PC, qu'en application du chapitre 0.6.2 susvisé la totalité des règles édictées par le PLUi se fait sur chaque lot, qu'au vu du plan de division la construction prévue sur le lot 3 n'est pas implantée en limite de voie mais uniquement sur des limites séparatives et ne respecte pas le chapitre susvisé ;

CONSIDERANT qu'en application du chapitre 0.6.3, des définitions et dispositions communes du règlement du PLUi, relatif aux bandes de constructibilité principale (BCP) et secondaires (BCS), les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol, à la destination des constructions, à leur implantation, leur hauteur, leur emprise au sol, au traitement des espaces libres, peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris(e) dans la BCP ou BCS.

CADRE 8 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple au bénéfice de la CU GPSEO (en application de la délibération du conseil communautaire du 06/02/2020 confirmant le périmètre de DPU préalablement instauré par la commune)

ATTENTION : Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra adresser une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. **Conformément à l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, cette demande doit être déposée à la mairie de la commune où est situé le bien.** Elle comportera l'indication du prix et des conditions de vente projetée. **SANCTION** : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

CADRE 9 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Assainissement : Voir avis de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise ci-joint
Voirie : Voir avis de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise ci-joint
Eau potable : Voir avis de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise ci-joint
Electricité : Voir avis d'ENEDIS ci-joint

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales

A TRIEL-SUR-SEINE, le 03/10/2025

Pour le Maire, par délégation,
3 ème adjoint, délégué à l'Urbanisme

Philippe DA-RIN



CONSIDERANT que le chapitre 2.4.1.2 (partie 2) du règlement de la zone UAc du PLUi, relatif à l'emprise au sol dans la bande de constructibilité secondaire précise "que le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 50 % de la superficie du terrain".

CONSIDERANT qu'au vu du plan de division le lot 2 se situe en bande de constructibilité secondaire, que la superficie du terrain du lot 2 est 225,00 m², que l'emprise au sol de la future construction doit être d'un maximum de 112,5 m²; que l'emprise totale de la construction projetée est de 133 m², ce qui est supérieur au maximum autorisé ; qu'en conséquence l'opération en vue de construire méconnaît les dispositions du règlement précité ;

CONSIDERANT qu'en application du chapitre 5.1.2.2 des définitions et dispositions communes du PLUi, relatif aux conditions d'accès des terrains aux voies de desserte « *Les accès sont conçus en tenant compte : - de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère le projet en recherchant d'une part, à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation sur les voies de desserte et d'autre part, à assurer la mutualisation des accès ; - des caractéristiques du projet et, notamment, à la nature et à l'intensité du trafic qu'il est susceptible d'engendrer ; - de l'obligation d'assurer en toute circonstance, la sécurité des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès, notamment, en évitant toute manœuvre sur la voie de desserte. Cette sécurité est appréciée compte tenu : - de la position des accès et de leur configuration ; - de la nature des voies de desserte, du type de trafic et de son intensité.* »

CONSIDERANT que sur le plan de division l'accès à l'unité foncière présente un accès mesuré à 4 mètres, que la Communauté urbaine GPS&O - Direction Voirie et Espaces Publics émet un avis défavorable au motif que « *l'accès devra être de 5.00 m afin de faciliter l'entrée et la sortie des véhicules.* », qu'en l'état l'accès ne remplit pas les conditions nécessaires pour assurer en toute circonstance la sécurité des voies de desserte et de ceux utilisant l'accès et ne respecte pas le chapitre susvisé ;

CADRE 6 : NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- Consulter le géoportail de l'urbanisme pour connaître la nature des servitudes d'utilité publique dont est grevée la ou les parcelles : www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

La liste des servitudes d'utilité publique, dont est grevée la commune, comprise dans la partie V - Annexes du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, est annexée au présent certificat.

CADRE 7 : AUTRES PERIMETRES APPLICABLES AU TERRAIN

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à l'échelle du territoire Commerce et Artisanat.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à l'échelle du territoire Trame Verte et Bleue et Belvédères.

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) secteurs à Enjeux Métropolitains 10 - Le quartier gare de Vernouillet-Verneuil et de Triel

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) secteurs à Enjeux Métropolitains 11 - La boucle de Chanteloup, Carrieres et Triel

Zone à risque d'exposition au plomb (Arrêté préfectoral du 2 mai 2000).

Secteur affecté par le bruit de catégorie 3 : 100 mètres

Zone humide - Enveloppe alerte classe 3 - (Incertitude sur le tracé du périmètre - Voir le plan).

Qualité urbaine et architecturale : Edifice patrimoine urbain et rural - Edifice remarquable

NOTA BENE

A titre d'information et nonobstant leur inopposabilité, sont listées ci-après les servitudes d'utilité publique grevant le terrain de la présente demande de certificat listées en annexe de l'ancien Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune à ce jour remplacé par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 16 janvier 2020 (référéncé au cadre 3 ci-avant) :

- Servitude de protection des monuments historiques - Immeuble inscrit : Chapelle Sainte-Anne
- Plan de prévention des risques naturels ou miniers : Aléas retrait gonflement des argiles.
- Transmission radioélectrique concernant la protection contre les perturbations électromagnétiques : Faisceau Hertzien n°11994 Des Lilas Fort de Romainville à Brueil-en-Vexin.

Pour compléter cette information, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 16 janvier 2020, opposable, a également mis à jour les servitudes d'utilité publique suivantes :

COMMUNES	I3 Canalisations de gaz (GRT GAZ)	Sols pollués (information)	Fronts rocheux (information)	Plan d'Exposition au Bruit des Mureaux (information)
Triel-sur-Seine		2 avril 2019		

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les **2 mois** à partir de la notification du certificat. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite*).

RENSEIGNEMENTS

Pour toute demande de renseignements complémentaires s'adresser à :

Mairie de TRIEL-SUR-SEINE
Service Urbanisme
place Charles de Gaulle
78510 TRIEL-SUR-SEINE