



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

**CU 78624 25 00119**

Demande déposée le : **07/07/2025**

Arrêté n° : **2025-472**

Adresse du terrain : **11 Grande Sente des  
Beauregards  
78510 Triel-sur-Seine**

Demandeur :

**Monsieur Max RABEL  
9 Grande Sente des Beauregards  
78510 TRIEL SUR SEINE**

Référence(s) cadastrale(s) : **AZ601, AZ602,  
AZ606**

**CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE**

Superficie du terrain de la demande <sup>(1)</sup> : **581 m<sup>2</sup>**

*(1) (sous réserve de l'exactitude de la déclaration du demandeur)*

**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 :

**Le terrain comporte une maison individuelle implantée en limite Est. Le projet consiste à édifier une seconde maison sur la partie libre du terrain. Afin d'assurer une continuité urbaine de volume et de style, le volume de cette seconde maison sera approximativement semblable à celui de la maison existante. L'implantation d'un tel volume conduit à un dépassement des règles graphiques de gabarit. Le projet recherche donc une adaptation qualitative autorisée au §2.5.3 visant la meilleure intégration urbaine compte-tenu de la topographie des lieux et des bâtiments déjà existants**

**CADRE 4 : NATURE DES DISPOSTIONS 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
UDa	UDa - Pavillonnaire diversifié	AZ601 - 258 m <sup>2</sup> - 100,00 % AZ602 - 271 m <sup>2</sup> - 100,00 % AZ606 - 13m <sup>2</sup> - 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 la bande de constructibilité principale (BCP), dont la profondeur est fixée à 20 mètres, est mesurée perpendiculairement par rapport à la limite de voie, ou à compter du nu général de la façade de la construction la plus proche de la voie dans le cas où cette dernière est implantée avec un recul de 5 mètres maximum ; que la bande de constructibilité secondaire (BCS) correspond à la partie de terrain qui n'est pas située dans la bande de constructibilité principale (BCP).

**CONSIDERANT** que le projet de construction est implanté dans la bande de constructibilité principale (BCP) ;

**CONSIDERANT** que le chapitre 2.2.1.1 (partie 2) du règlement de la zone UDa du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal susvisé relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en BCP prescrit que « *L'implantation des constructions est différente selon la largeur de façade sur voie du terrain existant à la date d'approbation du PLUi :*

- *sur les terrains disposant d'une façade sur voie au plus égale à 12 mètres : les constructions sont implantées sur une limite séparative latérale au moins ;*
- *sur les terrains disposant d'une façade sur voie supérieure à 12 mètres : les constructions sont implantées en retrait d'une limite séparative latérale au moins. »*

**CONSIDERANT** que le terrain dispose d'une largeur de façade sur voie de 21 mètres ; que l'ensemble du bâti (existant + projet) est implanté de limite en limite ; que le projet ne respecte pas la disposition précitée.

**CONSIDERANT** que le chapitre 2.5.3.1 (partie 1) du règlement du PLUI définit la hauteur de façade (Hf) comme la différence d'altitude mesurée verticalement entre le niveau du sol existant avant travaux et le point d'intersection du plan vertical de la façade et du plan incliné de la toiture, en cas de toiture en pente ou au pied de l'acrotère, en cas de toiture terrasse.

**CONSIDERANT** le chapitre 2.5.3.3 (partie 1) du règlement du PLUI susvisé concernant la mesure de la hauteur en cas de terrain en pente qui précise que « *Lorsque la construction est implantée sur un terrain en pente, la mesure de la hauteur est prise à la médiane de sections de constructions d'une longueur maximale de 20 mètres. Toutefois, la différence de hauteur de la façade ou de la construction résultant de l'application de cette disposition ne peut être supérieure à 1 mètre. »*

**CONSIDERANT** qu'au droit de la construction et du terrain naturel sur la pièce « Coupe AA », la différence de cotes entre le point médian et le point le plus défavorable dépasse les 1 mètre (1,22 mètres) autorisé par la disposition susvisée.

**CONSIDERANT** qu'aux termes des dispositions du PLUI de la zone UDa - chapitre 2.5.1.1 (partie 2) relatif à la hauteur maximale des constructions « *La hauteur en gabarit des constructions est définie par :*

- *une hauteur de façade limitée à 6 mètres ( $H_f \leq 6$  m) ;*
- *un volume enveloppe de toiture limitée à 3,50 mètres ( $VET \leq 3,50$  m). »*

**CONSIDERANT** que le projet d'une hauteur totale de 10,29 mètres dépasse la hauteur maximale autorisée susmentionnée (9,50 m).

**CONSIDERANT** qu'aux termes des dispositions du PLUI chapitre 2.5.3 (partie 2) relatif aux « règles qualitatives (cas n° 2) », « *dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise ou imposée [...] lorsqu'en égard aux*



*caractéristiques particulières du terrain, telles qu'une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies d'altimétrie différente, la construction ne peut pas être conforme à la règle. Dans ce cas, la hauteur en gabarit est adaptée afin que la volumétrie de la construction favorise son insertion sur le terrain, en prenant en compte la morphologie urbaine environnante. »*

**CONSIDERANT** que le pétitionnaire sollicite l'application de la règle qualitative cas n° 2 prévue au PLUi.

**CONSIDERANT** que la règle générale au chapitre 2.5.1.1 devra s'appliquer au projet puisque la règle qualitative susmentionnée est inapplicable pour les raisons suivantes :

- La règle qualitative invoquée (cas n° 2) est inadéquate puisque la construction projetée ne s'aligne pas sur l'héberge de la maison voisine et ne favorise pas son insertion sur le terrain.
- Les règles qualitatives du PLUi ne sont pas des règles dérogatoires, et celles-ci doivent donc être respectées comme la règle générale.

#### **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 parcelle(s) : [www.geoportail-urbanisme.gouv.fr](http://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 n° 10 - Le quartier gare de Vernouillet-Verneuil et de Triel  
 Zone à risque d'exposition au plomb (Arrêté préfectoral du 2 mai 2000).  
 Bande de 50 mètres des lisières des massifs de plus de 100 hectares.

#### **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 & Eau potable :** Selon avis de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise - Service Cycle de l'Eau ci-annexé.

**Electricité :** Selon avis ENEDIS ci-annexé.

**Voirie :** Selon avis de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise - Service Voirie ci-annexé.

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 03/09/2025



Le Maire  
Cédric AOUN

**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) :

- Plan de prévention des risques naturels ou miniers : l'Hautil (carrières de gypse).
- Plan de prévention des risques naturels ou miniers : Aléas retrait gonflement des argiles.

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 « Téléréours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://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