



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

CU 78624 25 00229

Demande déposée le : **25/11/2025**
Arrêté n° : **2026-041**

Demandeur :

Adresse du terrain : **47 Chemin des Nourrées
78510 Triel-sur-Seine**

**Prosper CHABOCHE
27 Rue Paul Doumer
78510 Triel-sur-Seine**

Références cadastrales : **AX416, AX417**

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande ⁽¹⁾ : **2 256,00 m²**

⁽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 :

**Construction d'une plateforme sur pilotis d'une surface de 380m² d'une maison en RdC +
Combles et de 5 boxes pour le stationnement de véhicules.**

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

VU le Code de l'Urbanisme,

VU l'arrêté préfectoral n°07-084/DDD du 30 juin 2007 portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la vallée de la Seine et de l'Oise dans le Département des Yvelines, modifié par arrêté préfectoral n°78-2021-06-24-00002 le 24 juin 2021, classant le terrain en zones bleue, verte et marron,

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 modifié par délibération n° CC_2023-12-14_39 du Conseil Communautaire du 14 décembre 2023,

Nom de la zone	Nom complet de la zone	Détail
UDe	UDe - Pavillonnaire Bord de Seine	AX416 - 35 m² - 99,00 % AX417 - 2218 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 projet porte sur la réalisation d'une plate-forme de 380 m², d'une maison en RDC+ Combles et de 5 boxes pour le stationnement des véhicules en zone UDe du règlement du PLUi, dont l'objectif est de *« préserver la qualité de ce tissu urbain, en préservant la volumétrie des constructions et leur rapport avec l'espace végétal qui les entoure. »*

CONSIDERANT le chapitre 1.1.1 de la partie 1 du règlement du PLUi qui définit qu'*« Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations, et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. »*

CONSIDERANT que le chapitre 2.1 de la partie 2 (zone UDe) du règlement du PLUi, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies, indique que celles-ci : *« sont implantées en recul de la limite de voie [et que le recul] est au moins égal à 5 mètres »*,

CONSIDERANT que la plate-forme prévue est implantée à l'alignement du chemin des Nourrées, et que par conséquent l'implantation de la construction n'est pas conforme aux dispositions susmentionnées,

CONSIDERANT le chapitre 2.2.1. de la partie 2 (zone UDe) du règlement du PLUi, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, qui indique que *« Les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait est au moins égal à 6 mètres ($R \geq 6$ m). »*

CONSIDERANT que la plate-forme surélevée des boxes est implantée en limite séparative latérale Nord et à 3,50 mètres de la limite séparative latérales Sud, ce qui contrevient aux dispositions susvisées,

CONSIDERANT que la construction projetée est implantée en partie en zone verte du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Seine et de l'Oise, non matérialisée sur le plan de masse,

CONSIDERANT que l'article 1 de la zone verte du PPRI de la Vallée de la Seine et Oise indique que *« sont interdites toutes constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 »* qui autorise seulement les constructions listées ci-après : *« la reconstruction des bâtiments sinistrés, la démolition et la reconstruction d'équipement à usage sportif et les nouvelles constructions à usages de restaurant »*

CONSIDERANT que le projet de construction n'est pas conforme aux dispositions susmentionnées,

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 grevé la ou les parcelles: www.geoportail-urbanisme.gouv.fr

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
- Les clôtures sont soumises au dépôt d'une déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise n° CC_2020-12-10_10 du 10 décembre 2020.
- Les ravalements de façades sont soumis au dépôt d'une déclaration préalable conformément à la délibération du Conseil communautaire de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise n° CC_2020-12-10_10 du 10 décembre 2020.
- Zone à risque d'exposition au plomb (Arrêté préfectoral du 2 mai 2000).
- Zone humide - Enveloppe alerte classe 3
- Qualité paysagère et écologique : Lisière de jardin

CADRE 8 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain renforcé 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 21/01/2026

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

Philippe DA-RIN



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
- Servitude de halage et marchepied (Marchepied).
- Servitude de halage et marchepied (Halage).
- Plan de Prévention des Risques d'Inondation Seine et Oise - Zone verte
- Plan de Prévention des Risques d'Inondation Seine et Oise - Zone bleue
- Plan de Prévention des Risques d'Inondation Seine et Oise - Zone marron
- 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	13 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 DEUX MOIS qui suivent la date de sa notification. 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 « telerecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez, dans un délai d'un mois, également saisir d'un recours gracieux l'auteur du certificat, lorsque le certificat est délivré au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite de votre recours.

L'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique ne proroge pas le délai de recours contentieux.

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