



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

CU 78624 25 00200

Référence cadastrale : **AB140**

Demande déposée le : **21/10/2025**
Arrêté n° : **2025-648**

Demandeur :

Adresse du terrain : **86 Rue des Frères Leiris
78510 Triel-sur-Seine**

**Madame Morgane POTTIER
12 Rue de l'Odet
78711 Mantes-la-Ville**

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande ⁽¹⁾ : **2 034,00 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 :

Division de la parcelle en trois lots

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 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
UDb	UDb - Pavillonnaire diffus	AB140 - 2039 m ² - 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)

L'opération est REALISABLE sous réserves et selon les prescriptions mentionnées dans les cadres ci-dessous et conformément aux dispositions du règlement de la zone UDb.

Un certificat d'urbanisme opérationnel devra être déposé pour préciser la constructibilité de chacun des lots.

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

La liste des servitudes d'utilité publique, dont est grevée la commune comprise dans les 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.

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).

Secteur affecté par le bruit de catégorie 3 : 30 mètres

CADRE 8 : ACCORDS NECESSAIRES

En raison de la situation du terrain, le présent certificat est délivré sous réserve de l'accord du ministre ou de son délégué chargé : **Direction des Mobilités (Conseil départemental des Yvelines)**

CADRE 9 : 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 10 : EQUIPEMENTS PUBLICS

Assainissement : Voir avis de direction du cycle de l'eau de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise du 20/11/2025 ci-joint.

Voirie : Voir avis du Conseil départemental, Direction des Mobilités du 01/12/2025.

Eau potable : Voir avis de direction du cycle de l'eau de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise du 20/11/2025 ci-joint.

Electricité : Voir avis d'ENEDIS du 17/11/2025 ci-joint.

La capacité de raccordement et d'alimentation sera étudiée au permis de construire.

CADRE 11 : REGIME DES TAXES ET PARTICIPATIONS

(Article L. 332-6 et suivants, L. 332-10 et suivants et L. 520-1 du code de l'urbanisme)

Les contributions ci-dessous seront assises et liquidées après la délivrance d'un permis de construire, d'une autorisation d'aménager un terrain destiné à l'accueil d'habitations légères de loisirs ou un terrain de camping et en cas de non-opposition à une déclaration préalable.

Taxe d'Aménagement (en application des délibérations n° CC-2017-11-16-05 du conseil communautaire du 16 novembre 2017 et n°CC_2023-06-29_21 du 29 juin 2023) :

- Part communale : Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement majorée, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 : 15% : Triel-sur-Seine,
- Part départementale fixée à 1.3 %,
- Part régionale fixée à 1 %.

• **Redevance relative à la création dans la région Ile-de-France (locaux à usage de bureaux, commerce et stockage** (articles L. 520-1 et R. 520-1 du Code de l'Urbanisme).

• **Redevance d'archéologie préventive** (Arrêté du 22 décembre 2017 portant fixation du taux de la redevance d'archéologie préventive).

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

• **Participations** pour équipements publics exceptionnels (articles L.332-6-1-2°c) et L. 332-8) du Code de l'Urbanisme.

Participations préalablement instaurées par délibération.

- Participation pour Assainissement Collectif (article L.1331-7 du Code de la Santé Publique).
- Financement d'un équipement propre (article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme).

CADRE 12 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Le pétitionnaire doit se conformer aux avis joints.

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande de permis de construire.

Les raccordements aux réseaux publics ou privés sont à la charge du constructeur.

La création du bateau sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine & Oise et sera à la charge du pétitionnaire.

Les observations suivantes devront impérativement être prises en compte, à savoir :

- le projet de construction devra prévoir :

- une implantation coordonnée avec l'autre lot à bâtir ou avec le lot bâti,
- un avant-projet sera présenté avant le dépôt de la demande d'autorisation d'occupation des sols,
- une attention particulière sera portée à la qualité de l'architecture, des matériaux, de leurs teintes et à l'insertion de la construction dans son environnement,
- une grande vigilance sera portée sur le traitement des espaces libres et plantations et le maintien des arbres existants.

FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

ATTENTION : Le non-respect des formalités administratives ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles de l'urbanisme est passible d'une amende d'un minimum de 1 200 €, en application de l'article L. 480-4 du code de l'urbanisme.

La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

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 15/12/2025

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 jointes 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) :

- Titre miniers de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherche de mines et de carrières (Zone spéciale dites de la Seine et ses affluents).
- 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 « Télécours 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.

LIRE ATTENTIVEMENT LES INFORMATIONS SUIVANTES**DUREE DE VALIDITE**

Si la demande formulée en vue de réaliser l'opération projetée sur le terrain, notamment la demande de permis de construire est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par ledit certificat, celles-ci ne peuvent être remises en cause. Il en est de même pour le régime des taxes et participations d'urbanisme, ainsi que pour les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain, à l'exception de celles qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Passé le délai de validité, aucune garantie au maintien des dispositions précitées n'est assurée.

Il appartient au demandeur de s'assurer préalablement à l'acquisition d'une construction qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes de tribunal de grande instance, notaire...).

PROLONGATION DE VALIDITE

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, par périodes d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit :

- adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal,
- déposée contre décharge à la mairie.

RECOURS OBLIGATOIRE A UN ARCHITECTE

(Articles L. 431-2 et R. 431-2 du code de l'urbanisme)

L'établissement du projet architectural est obligatoire pour tous les travaux soumis à permis de construire. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques qui déclarent vouloir édifier **pour elles-mêmes**, une construction dont la surface de plancher ou l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme n'excèdent pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit est à une hauteur inférieure à 4 mètres, il est de 2.000 m² de Surface de plancher et d'emprise au sol).

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

Aubergenville, le 20 novembre 2025

Nos Réf. : GPSEO/2025/41445/Dossier n°: 392972

Direction du cycle de l'eau :

CU : 78624 25 00200 du 12/11/2025 reçu le 13/11/2025

Objet : Le projet prévoit une division en 3 lots constructibles

Pétitionnaire : Mme POTTIER Morgane

Adresse : 86 Rue des Frères Leiris à Triel-sur-Seine

Cadastre : AB140

Dossier suivi par : Rémi TROALEN

Contact : remi.troalen@gpseo.fr / dgst-poleest@gpseo.fr

Assainissement

La parcelle est desservie par un réseau public d'eaux usées de diamètre 200 mm situé : rue des frères Leiris.

Conformément à l'article L 1331-1 du code de la santé publique, le raccordement des eaux usées au réseau public de l'ensemble des constructions est obligatoire, qu'il soit gravitaire ou non. Conformément à l'article 44 du règlement sanitaire départemental, les réseaux du bâtiment devront être conçus de manière à s'opposer à tout reflux des égouts.

Pour chacun des trois lots, le pétitionnaire devra obligatoirement solliciter une demande de branchement auprès de la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise, direction cycle de l'eau. Conformément à la décision du bureau communautaire du 19 décembre 2019 approuvant le règlement d'assainissement, l'installation du branchement sur le réseau public est exclusivement effectuée par la Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise. Le pétitionnaire devra contacter ses services pour l'établissement du devis et la création du branchement.

Les eaux pluviales issues du ruissellement des toitures et voiries créées devront être conservées et infiltrées à la parcelle. Le dispositif d'infiltration devra être dimensionné pour une pluie vicennale, sans rejet vers le réseau public. Le temps de vidange des ouvrages ne devra pas excéder 48 heures. Le pétitionnaire devra réaliser une étude hydrogéologique pour dimensionner les ouvrages adaptés aux sols et surfaces du site.
exé à mon
arrêté en date du

Eau potable

15 DEC. 2025

La parcelle est desservie par un réseau public d'eau potable de diamètre 150 mm situé : rue des frères Leiris.

Le réseau public est géré en délégation de service public par la société SEFO.

Pour chacun des trois lots, le pétitionnaire devra obligatoirement solliciter une demande de branchement auprès du gestionnaire du réseau d'eau de la commune.

Philippe DA-RIN

Délégué à l'Urbanisme, travaux et
Agriculture

Défense incendie

Un hydrant public est implanté rue des Frères Leiris à une distance de 170 mètres environ du projet.

Pour le Président et par délégation,



Stéphanie FAIVRE
Sous-directrice en charge du secteur Est du
cycle de l'eau

Enedis - SERVICE CU/AU

DIRECTION DEPARTEMENTALES DES TERRITOIRES
RUE DES PIERRETTES
78200 MAGNANVILLE

Téléphone : 0139445780
Télécopie :
Courriel : idfo-cuau@enedis.fr
Interlocuteur : A+TRAITER

Objet : **Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.**
SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES CEDEX, le 17/11/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU0786242500200 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : 86 , Rue des Frères Leiris
78510 TRIEL-SUR-SEINE
Référence cadastrale : Section AB , Parcelle n° 0140
Nom du demandeur : POTTIER Morgane

Dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, Enedis indique « l'état des équipements publics existants ou prévus », selon l'article L410-1 alinéa b du Code de l'Urbanisme.

Pour répondre à votre demande, nous avons considéré que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier¹.

Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, nous estimons que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement, conformément au référentiel technique d'Enedis.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis.

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

A+TRAITER

Votre conseiller

Le présent document a été
arrêté en date du

15 DEC. 2025

Le Maire



Pour le Maire, par délégué à l'Urbanisme, travaux et
Philippe DA-RIN 1/1

¹ Puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé





Yvelines
Le Département

Versailles, le - 1 DEC. 2025

COMMUNAUTÉ URBAINE GRAND PARIS
SEINE & OISE
IMMEUBLE AUTONEUM
RUE DES CHEVRIES
78410 AUBERGENVILLE

SERVICE URBANISME
AVIS SUR CERTIFICAT D'URBANISME

Direction générale des Services
Direction des mobilités
La Directrice,

Affaire suivie par : Cédric Bardu
Courriel : styvs@yvelines.fr
Téléphone : 01 39 07 87 77

Référence : SYV/STYVS/UEEP/EF/CD/RS/AP/12763rd22 Triel-sur-Seine CU 25 00200

Madame la Présidente,

Une demande de Certificat d'Urbanisme (CU n° 078 624 25 00200) a été présentée par Madame Morgane Pottier pour un projet situé 86 rue des Frères Leiris (RD 22), en agglomération de la commune de Triel-sur-Seine.

Cette demande concerne la division foncière en quatre lots (lots 1 à 3 à bâtir et lot 4 déjà bâti) de la parcelle cadastrée section AB n° 140 et la construction de 3 maisons individuelles (160 m² sur le lot 1, 90 m² sur le lot 2 et 110 m² sur le lot 3).

La desserte des lots 1 et 4 devra être envisagée commune depuis l'accès existant.

La desserte des lots 2 et 3 devra être envisagée par la création d'un accès commun aux deux lots et contigu à l'accès existant.

Afin de respecter les exigences de sécurité routière et s'agissant d'une section de route départementale limitée à 50 km/h, une distance de visibilité d'au moins 45,00 mètres devra être garantie au droit des deux débouchés et sur chaque sens de circulation depuis un point situé à 2,00 mètres en retrait du bord de la chaussée.

Ces débouchés devront également présenter une rampe inférieure à 5%, a minima sur les 5,00 derniers mètres précédents le domaine public et être revêtus afin d'en garantir leur pérennité et d'éviter toute présence de gravillons sur la chaussée.

Vu pour être annexé à l'arrêté en date du

Pour le Maire par délégation
Philippe DA-RIN
Délégué à l'Urbanisme, travaux et
Agriculture