



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

CU 78624 25 00248

Demande déposée le : **20/12/2025**
Arrêté n° : **2026-085**

Adresse du terrain : **5 Chemin du Carrefour
Lancon
78510 Triel-sur-Seine**

Demandeur :

**Monsieur Uzodinma Magnus EZIMORA
5 Chemin du Carrefour Lancon
78510 Triel-sur-Seine**

Référence(s) cadastrale(s) : **AC266, AC102**

CADRE 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Superficie du terrain de la demande ⁽¹⁾ : **7 540,00 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 :

Je suis propriétaire des lots AC0102 et AC0266, situés à 5 Chemin du Carrefour Lançon, 78510 Triel-sur-Seine. Ma maison individuelle de 180m² habitable est construite sur le lot AC0266.

La superficie de ces lots (5584m² et 1956m²) étant trop important, je souhaite savoir s'il serait possible de couper une partie du lot AC0266, en bordure du lot AC0102, d'une manière à créer un nouveau lot d'environ 1000m² de terrain constructible.

L'objectif est de pouvoir vendre ce nouveau lot et le lot AC0102 à un promoteur immobilier pour la construction d'une habitation, comparable à celle qui existe sur le lot AC0267.

Le promoteur pourrait ainsi commercialiser une habitation d'environ 100-150m², qui donne sur le lot AC0102. Il faut noter que le nouveau lot serait accessible avec son propre accès à partir du chemin de carrefour lançon.

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,

VU le Plan de Prévention des Risques du massif de l'Hautil lié aux anciennes carrières de gypse abandonnées, approuvé le 26 décembre 1995, zone Bleue B2a,

Nom de la zone	Nom complet de la zone	Détail
UDb	UDb - Pavillonnaire diffus	AC266 - 1975 m ² - 100,00 %
NPr	NPr - Naturelle Préservée réservoir de biodiversité	AC102 - 5584 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) 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 consiste en la construction d'une habitation sur les parcelles AC 102 et AC 266 ;

CONSIDERANT que le projet porte sur la construction d'une habitation, sur une parcelle située partiellement en zone Naturelle Protégée (NPr), en zone UDb, ainsi qu'en zone inscrite Espace Boisé Classé (EBC) au règlement PLUi ;

CONSIDERANT que le chapitre 1.1 de la zone NPr dispose que sont interdites toutes les destinations de constructions, utilisations du sol et activités non expressément autorisées au chapitre 1.2.1 dudit règlement ;

CONSIDERANT que les travaux projetés, consistant en la construction d'une habitation, ne figurent pas parmi les travaux autorisés au titre du chapitre 1.2.1 du règlement de zone NPr, et qu'ils méconnaissent ainsi les dispositions applicables ;

CONSIDERANT que le projet de construction est en partie situé en zone inscrite en Espace Boisé Classé ;

CONSIDERANT que l'article L.113-1 du code de l'urbanisme dispose que les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations ; que ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ;

CONSIDERANT que l'article L.113-2 du code de l'urbanisme vient compléter l'article précédent en prévoyant que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;

CONSIDERANT que le projet envisagé est de nature à compromettre la protection et la création des boisements et ne respecte pas les dispositions réglementaires précitées ;

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 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.
- Zone humide - Enveloppe alerte classe 3 - (Incertitude sur le tracé du périmètre - Voir le plan).
- ZNIEFF 2 - FORÊT DE L'HAUTIL
- Bande de 50 mètres des lisières des massifs de plus de 100 hectares
- Qualité paysagère et écologique : Espace boisé classé de plus de 100 hectares

CADRE 8 : DROIT DE PREEMPTION, ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est soumis au droit de préemption au titre d'un Espace Naturel Sensible au bénéfice de la commune.

Le terrain est soumis au droit de préemption au bénéfice de la Société d'Aménagement foncier et d'Etablissement rural (SAFER).

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)

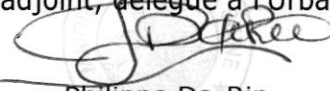
ATTENTION : Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra adresser une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. **Conformément à l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, cette demande doit être déposée à la mairie 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.

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

Le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire du présent arrêté.

A TRIEL-SUR-SEINE, le 10/02/2026

Pour le maire, par délégation,
3^{ème} adjoint, délégué à l'Urbanisme


Philippe Da-Rin

NOTA BENI:

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) :

- 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).
- Inspection Générale des Carrières - PPR : Plan de préventions des risques naturels prévisibles se substituant aux R111-3 : 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	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