



ARRÊTÉ
REFUSANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE POUR UNE MAISON INDIVIDUELLE
ET/OU SES ANNEXES
AU NOM DE LA COMMUNE

Dossier n° PC 78624 25 00020

Déposé le : **08/12/2025**

Affiché le : **12/12/2025**

Arrêté n° : **2026-142**

Adresse du terrain : **Sente rural n°77 dite de l'Arche, (3ème sente des Epinettes) 78510 Triel-sur-Seine**

Par : **SCI MAISON MIRAN**
représentée par Monsieur KARAGUEL
Muhammet
8 Rue Fernand Leger
78500 Sartrouville

Références cadastrales : **AK961, AK962, AK946**

Destination : **Habitation - Logement**

Pour : **Construction d'une maison familiale avec 2 logements. Démolition d'un abri de jardin.**

Le Maire de TRIEL-SUR-SEINE

VU la demande de Permis de construire valant démolition décrite dans le cadre ci-dessus,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le code du patrimoine, relatif à la protection des monuments historiques,

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, classant le terrain en zone UDa,

VU la délibération du Conseil Municipal du 05 mars 2020, N° 2020 0305DEL07 imposant le dépôt d'un permis de démolir pour les démolitions des constructions existantes,

VU l'avis sans observations de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du 13 janvier 2026,

VU l'avis favorable de la Direction de la Voirie de la Communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise du 5 février 2026,

CONSIDERANT que le projet prévoit la construction d'une maison familiale comprenant deux logements,

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.

CONSIDERANT que la BCP s'applique sur les terrains riverains des voies et emprises existantes à la date d'approbation du PLUi ou à créer, et qu'elle 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.

CONSIDERANT le chapitre 1.2.2 de la zone UDa du règlement du PLUi relatif aux conditions relatives à l'application des bandes de constructibilité principale et secondaire précise que : « *La profondeur de la bande de constructibilité principale est fixée à 20 mètres. Les dispositions du règlement peuvent être différentes selon que le projet est localisé sur un terrain ou une partie de terrain qui est compris(e) dans la bande de constructibilité principale ou dans la bande de constructibilité secondaire* ».

CONSIDERANT que la construction projetée est implantée en bande de constructibilité principale (BCP).

CONSIDERANT qu'aux termes des dispositions du PLUi de la zone UDa - chapitre 2.2.1.1 (partie 2) - relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en cas de retrait dans la BCP « *Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives est au moins égal à 3 mètres.* ».

CONSIDERANT le chapitre 2.2.3 (partie 1), des définitions et dispositions communes du règlement du PLUi, qui définit le retrait comme la distance, mesurée horizontalement entre tous les points de la façade de la construction et ceux de la limite séparative qui sont situés à la même altimétrie.

CONSIDERANT que l'encoignure de la « façade Est » du bâtiment est à 1,14 m de l'angle du terrain ; que le projet ne respecte pas la disposition précitée.

CONSIDERANT le chapitre 2.5 des définitions et dispositions communes du règlement du PLUi, relatives à la hauteur maximale des constructions, qui précisent que « *la hauteur maximale des constructions est, selon les règlements de zone ou la destination des constructions, définie soit par une hauteur en gabarit soit par une hauteur totale soit par un nombre de niveaux* ».

CONSIDERANT le chapitre 2.5.2 (partie 1) du règlement du PLUi qui définit la hauteur en gabarit comme suit :

« *La hauteur en gabarit correspond à un volume à l'intérieur duquel s'inscrit la construction. Le gabarit est déterminé :*

- *par un volume socle défini par la hauteur de façade (Hf) des constructions,*
- *par un volume enveloppe de toiture (VET) qui surmonte le volume socle défini par les hauteurs de façades.*

Le volume enveloppe de toiture est limité :

- *par une hauteur maximale de 3,50 mètres, sauf disposition contraire précisée dans le règlement de zone (partie 2) ;*
- *par des pans inclinés qui prennent appui au sommet de la hauteur maximale de façade autorisée. L'angle d'inclinaison de ces pans est de 45°.*

Pour l'application de ce dispositif, sont considérées comme façades principales :

- *les façades qui sont face à la limite de voie ou les façades les plus longues ;*
- *les façades opposées à celles visées ci-dessus. ».*

CONSIDERANT le chapitre 2.5.1.1 (partie 2) du règlement de la zone UDa du PLUi susvisé relatif à la hauteur maximale des constructions qui prescrit que 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, la façade la plus longue est également la façade sur rue, qu'en l'occurrence le volume de toiture dépasse la hauteur maximale des constructions puisqu'il ne s'inscrit pas dans le volume enveloppe de toiture (VET) en dépassant de l'angle d'inclinaison de 45° en pignon droit et gauche.

CONSIDERANT le chapitre 3.3.2. (partie 2) du règlement de la zone UDa du PLUi susvisé relatif à la marge de recul qui prescrit que « *L'espace compris entre la limite de voie et les constructions est majoritairement végétalisé de façon à concourir au paysage de la rue qu'il borde* » ; que « majoritairement » signifie au sens du règlement précité qu'au moins 51% de la marge de recul doit être végétalisée.

CONSIDERANT que le projet ne prévoit que 30 % environ d'espaces végétalisés au sein de la marge de recul ; que le projet propose une marge de recul majoritairement minéralisée et ne concourt pas à la qualité du paysage de la rue qu'il borde.

CONSIDERANT le chapitre 4.1.2 (partie 1) du règlement du PLUI relatif à l'inscription du projet sur son terrain « *La conception du projet adapte la construction aux caractéristiques du terrain d'assiette. Il s'agit, tout particulièrement, de prendre en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'édification de la construction sont limités aux stricts besoins techniques, sans conduire à une transformation importante du modelé initial du terrain.* ».

CONSIDERANT que le projet de construction prévoit, en façade Est, un déblai d'une profondeur de 2,72 m par rapport au terrain naturel, ce qui excède les mouvements de terrain strictement nécessaires à l'implantation de la construction et conduit à une modification notable du modelé initial du terrain ; que, dès lors, le projet n'assure pas une adaptation suffisante de la construction aux caractéristiques du terrain d'assiette, notamment à sa topographie, en méconnaissance de la règle imposant de limiter les déblais et remblais aux seuls besoins techniques sans altération importante du relief existant.

CONSIDERANT que le chapitre 5.2.4.2 (partie 1) du règlement du PLUi sur les normes de stationnement pour les vélos pour les constructions nouvelles prévoit de se référer aux normes fixées par les dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif aux infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

CONSIDERANT que, conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022, pour les ensembles d'habitations groupant au moins deux logements en construction nouvelle, la réglementation prévoit :

- 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.
- Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement.
- L'espace de stationnement peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert.

CONSIDERANT que le projet prévoit la création de 2 logements de 5 pièces principales ; que le projet ne prévoit pas d'espace de stationnement vélo au permis de construire ; que le projet ne respecte pas la disposition précitée.

Par ces motifs,

ARRÊTE

Article 1 : Le Permis de construire est REFUSÉ.

Article 2 : La présente décision est notifiée :

- au pétitionnaire par envoi électronique,
- au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 424-7 du Code de l'Urbanisme.

Toutes autorités administratives, les agents de la Force Publique compétents sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

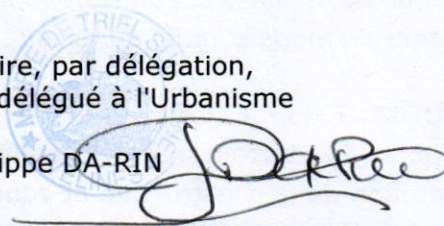
Conformément à l'article R. 424-15 du Code de l'Urbanisme la présente décision est publiée par voie d'affichage à la Mairie, dans les huit jours de sa notification pendant une durée de deux mois et est archivée à la Mairie.

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

A TRIEL-SUR-SEINE, le 02/03/2026

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

Philippe DA-RIN



INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision 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.

Il peut également, dans un délai d'un mois à compter de la notification de la décision, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'état. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet.

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