

CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL REALISABLE

Commune de **AMFREVILLE-
SUR-ITON**

Numéro à rappeler : **CU 27014 26 00025**

Dossier n° **CU 27014 26 00025**, déposé le **23/03/2026**.

DUREE DE VALIDITE

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix-huit mois** à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous 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 des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITE

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

Cadre 1 : IDENTIFICATION

La demande de certificat d'urbanisme opérationnel porte sur un terrain situé **Rue du 11 Novembre** cadastré **AC64, AC347**, d'une superficie de **2 209,00 m²**, présentée par **LEHEURTEUR Maxime** demeurant **Voie du Futur BP 322 27100 Val-de-Reuil**.

Cadre 2 : OBJET DE LA DEMANDE DE CERTIFICAT EN DATE DU 23/03/2026

La demande est formulée en vue de connaître si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération : création d'un lot à bâtir (Lot B) avec accès à créer et d'un lot bâti conservé en l'état.

Cadre 3 : RÉPONSE A LA DEMANDE

Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme [article L. 410-1.b) du code de l'urbanisme].

Cadre 4 : OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS



Vu l'avis Favorable du Syndicat intercommunal d'électricité et du gaz de l'Eure (S.I.E.G.E) en date du 10/04/2026.

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Agence Routière Départementale de Louviers en date du 20/04/2026.

Vu l'avis favorable avec prescriptions des Services techniques de l'Agglomération Seine-Eure en date du 29/04/2026.

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

Cadre 5 : NATURE ET CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat approuvé par délibération du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Seine-Eure en date du 28/11/2019, modifié le 27/01/2022 le 29/06/2023, le 22/02/2024, le 27/02/2025 et le 05/02/2026, votre terrain est soumis au zonage suivant : **U : zone urbaine à caractère mixte (habitat, commerces, services et équipements) à dominante d'habitat.**

Le terrain est situé sur une voie où l'implantation des constructions devra respecter l'implantation traditionnelle du bâti par rapport à la limite d'emprise publique (L.151-17 et R.151-39 CU).

Le terrain est situé dans une zone couverte par un Plan de Prévention du risque d'Inondation (PPRi).

Le terrain est situé dans un secteur sensible autour des mares pour la préservation de la Trame Verte et Bleue (R.151-43, 8° CU).

Ces dispositions figurent dans le règlement de la zone consultable en mairie.

Cadre 6 : DROIT DE PREEMPTION AFFECTÉ AU TERRAIN

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain au bénéfice de la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra déposer une déclaration d'intention d'aliéner auprès de la mairie. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence.

Cadre 7 : SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- **I4 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations radioélectriques**
- **PM1 : plan de prévention des risques prévisibles (PPRNP) et plan de prévention des risques miniers.**
- **PPRI : zone bleue, zone constructible avec prescriptions.**
- **T7 : servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières.**

Cadre 8 : AUTRES SERVITUDES APPLICABLES

Le terrain est grevé des autres servitudes suivantes :

- **Le terrain est concerné par l'Aléa faible retrait-gonflement argileux en Haute-Normandie.**
- **Le terrain est concerné par le périmètre de zones spéciales de recherche et d'exploitation des carrières.**



Cadre 9 : EQUIPEMENTS PUBLICSAssainissement :

(Assainissement non collectif) Le terrain n'est pas desservi. Le projet d'assainissement non collectif devra être validé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la Communauté d'agglomération Seine-Eure.

Le coût de cette intervention sera pris en charge par le pétitionnaire.

Eau potable :

Le terrain est desservi. Pour en connaître la capacité, veuillez prendre connaissance de l'avis des Services Techniques Communautaires. Le service concerné est Véolia Eau.

Electricité :

Le terrain est desservi. Pour en connaître la capacité, veuillez prendre connaissance de l'avis d'ENEDIS ou du SIEGE.

Défense incendie :

Le terrain est desservi. Le service concerné est la commune.

Cadre 10 : RÉGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (articles L332-6 et suivants du code de l'urbanisme)Taxes

Les contributions ci-dessous pourront être exigées lors de l'obtention d'une autorisation de construire (article L332-28 du Code de l'Urbanisme).

- Taxe d'aménagement communale : **5%**
- Taxe d'aménagement départementale : **2,5%**
- Redevance d'archéologie préventive : **0,71%**

Participations

Les contributions ci-dessous pourront être exigées lors de l'obtention d'une autorisation de construire (article L332-28 du Code de l'Urbanisme).

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L332-8)
- Participations pour équipements propres à l'opération de construction (article L332-15)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation en programme d'aménagement d'ensemble (article L332-9)
- Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif, instaurée par délibération du Conseil Communautaire en date du 15/12/2022
- Participation pour voiries et réseaux (article L332-6-1-2^e-d)
- Projet Urbain Partenarial

Cadre 11 : FORMALITES ADMINISTRATIVES PREALABLES A L'OPERATION

Préalablement à la réalisation de l'opération projetée, les formalités ci-après devront être respectées :

- **Déclaration préalable pour le détachement de lot(s) à bâtir**
- **Permis de construire**
 - **Le recours à un architecte est nécessaire en cas de projet supérieur à 150 m² de surface de plancher**
 - **Attestation de la prise en compte de la réglementation environnementale RE2020**
 - **Attestation de conformité du système d'assainissement non collectif (SPANC)**

- Les cotes des plans de masse et plan en coupe seront rattachées au système altimétrique NGF normalisé IGN69

ATTENTION : Le non-respect de ces formalités ou l'utilisation du sol en méconnaissance des règles indiquées dans le certificat d'urbanisme est passible de sanctions financières, en application de l'article L480-4 du Code de l'Urbanisme. La démolition des ouvrages ou la remise en état des lieux peut être également ordonnée.

Cadre 12 : ACCORDS OU AVIS NÉCESSAIRES POUR LE PROJET PRÉSENTÉ

- Agence Routière Départementale de Louviers
- Syndicat intercommunal d'électricité et du gaz de l'Eure (S.I.E.G.E)
- Services techniques de l'Agglomération Seine-Eure

Fait à AMFREVILLE-SUR-ITON, le 18 mai 2026

Le Maire

Patrick LAMBERT



Transmis en Préfecture le :

Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art. R410-19 du Code de l'Urbanisme).

DELAIS ET VOIES DE RECOURS

Le bénéficiaire d'un certificat d'urbanisme, qui en conteste le contenu, peut saisir l'autorité compétente dans le cadre d'un recours gracieux, dans un délai de deux mois à compter de la notification dudit certificat. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite de la demande. Le requérant peut alors saisir le tribunal administratif dans le cadre d'un recours contentieux, dans un délai de deux mois.

RENSEIGNEMENTS

Pour toute demande de renseignement s'adresser au service urbanisme de la
Communauté d'agglomération Seine-Eure
1 place Ernest Thorel - CS 10514 - 27405 Louviers Cedex
urbanisme@seine-eure.com
02 32 50 89 55

