

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune d'Épaignes

DOSSIER : N° CU 027 218 25 00068
Déposé le : 04/12/2025
Demandeur : Madame FICHET DE
CLAIRFONTAINE CHANTAL
Nature des travaux : Réhabilitation d'un
batiment en annexe à l'habitation
Sur un terrain sis à : LA HEBERDIERE à Épaignes
(27260)
Référence(s) cadastrale(s) : 218 B 408

CERTIFICAT D'URBANISME NON REALISABLE prononcé au nom de la commune de Épaignes

Le Maire de la commune d'Épaignes,

Vu la demande présentée le 04/12/2025 par Madame FICHET DE CLAIRFONTAINE CHANTAL, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- o cadastré 218 B 408
 - o situé LA HEBERDIERE à Épaignes (27260)
- et précisant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la réhabilitation d'un bâtiment en annexe à l'habitation ;
- Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
- Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 11/05/2016 et modifié le 17/07/2018 ;
- Vu le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) adopté en date du 01/03/2017 ;
- Vu l'avis du Maire en date du 17/03/2026 ;

Considérant que la demande porte sur la réhabilitation d'un bâtiment en annexe à l'habitation sur un terrain situé LA HEBERDIERE à Épaignes (27260), en zone Agricole du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que l'article A2.2.2.4 du Plan local d'urbanisme précise que sont admis les changements de destination des bâtiments désignés sur le plan de zonage en faveur de l'habitat sous réserve de ne pas nuire à une activité agricole existante et de ne pas porter atteinte au paysage ;

Considérant que le bâtiment objet de la demande n'est pas repéré au plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme et que de ce fait, celui-ci ne peut pas changer de destination ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande ne peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2

Le terrain est situé en zone Agricole du Plan Local d'Urbanisme.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude.

Article 3

La situation des équipements est la suivante :

RESEAUX	Desserte	Desservi : Capacité
Eau potable	La parcelle est desservie par une desserte publique.	Suffisante.
Eaux pluviales	La parcelle n'est pas desservie par une desserte publique.	
Eaux usées	La parcelle n'est pas desservie par une desserte publique.	
Electricité	La parcelle est desservie par une desserte publique.	Suffisante.
Voirie	La parcelle est desservie par une desserte publique.	Suffisante.

Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable.

Taxe d'Aménagement Communale	Taux = 2,00 %
Taxe d'Aménagement Départementale	Taux = 2,50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable.

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 : Néant

Épaignes, le 17/03/2026

Le Maire

Marie-Paule LEBLANC



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) 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.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. R. 410-17-1)

Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.