

COMMUNE D'ÉPAIGNES

CERTIFICAT D'URBANISME REALISABLE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Référence dossier :	CU 027 218 25 00060
Demande déposée le :	07/11/2025
Par :	Monsieur SAUVAL BENOIT
Sur un terrain sis :	LES CABLES à Épaignes (27260)
Cadastré :	218 M 225
Superficie :	2175 m ²
Opération projetée :	Construction d'une maison individuelle

Le Maire d'Épaignes,

Le présent certificat d'urbanisme indique en application de l'article L.410-1 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 au terrain et précisant s'il peut être utilisé pour la réalisation de l'opération susvisée.

Vu la demande présentée le 07/11/2025 par Monsieur SAUVAL BENOIT ;
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'article 194 de Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
Vu la délibération de la Communauté de Communes Lieuvin Pays d'Auge portant prescription du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en date du 02/05/2025 ;
Vu l'approbation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi par la Communauté de Communes Lieuvin Pays d'Auge en date du 10/09/2025 ;
Vu l'avis du Maire en date du 05/12/2025 ;

CERTIFIE

Article 1 : Réponse sur la faisabilité de l'opération

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

Article 2 : Règles d'urbanisme applicables au terrain

Le terrain est situé en zone Ah.

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. R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Article 3 : Servitudes et limites administratives au droit de propriété

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude.

Article 4 : Droit de préemption

Le terrain n'est pas situé en zone de préemption.

Article 5 : Equipements publics

La situation des équipements est la suivante :

EAU POTABLE

Le terrain est desservi par une desserte publique. Le projet est raccordable au réseau AEP existant.

ELECTRICITE

Le terrain est desservi par une desserte publique au stade du certificat d'urbanisme.

ASSAINISSEMENT

L'assainissement sera de type non collectif.

Si votre projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif, une attestation de conformité du projet d'installation devra être jointe à la demande de permis de construire en application de l'article R.431-16 c) du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire devra donc se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) pour obtenir cette attestation.

Le dossier de permis de construire devra comporter un plan de masse faisant apparaître les caractéristiques et l'implantation du système d'assainissement retenu (article R.431-9 du Code de l'Urbanisme).

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront restituées en milieu naturel à l'intérieur de la propriété. Elles ne devront en aucun cas être déversées sur la voie publique ou sur le fonds voisin.

ACCÈS

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Tout accès privatif devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

DÉFENSE INCENDIE

Les moyens nécessaires à l'intervention des services publics de lutte contre l'incendie doivent être assurés par la commune conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) adopté en date du 01/03/2017.

RÉGLEMENTATION ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Le permis de construire devra comporter l'attestation de respect des exigences de performance énergétique et environnementale (article R.431-16 du Code de l'Urbanisme).

TAXE D'AMENAGEMENT

Le futur constructeur est informé qu'il sera redevable de la Redevance d'archéologie Préventive (R.A.P.) et de la Taxe d'Aménagement qui comprend une part communale et une part départementale (application de l'Article 28 de la loi n°2010-1658 du 29/12/2010 de finances rectificatives).

Se rapprocher de la mairie pour obtenir de plus amples renseignements.

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

DIVERS

- L'attention du demandeur est attirée sur le fait que la réponse du gestionnaire du réseau public d'électricité est basée sur une puissance fournie de 12 KVA.
- L'attention du demandeur est attirée sur le fait que le certificat d'urbanisme positif ne préjuge en rien de l'obtention d'un permis de construire. En effet, la capacité des réseaux publics peut évoluer dans une échéance plus ou moins proche.

Article 6 : Taxe et redevance applicables aux constructions en date du présent certificat

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

Article 7 : Formalités préalables nécessaires à la réalisation du projet

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Demande de permis de construire

Observations et prescriptions particulières :

Les orientations du futur PLUi, intégrant les objectifs de sobriété foncière issus de la loi Climat et Résilience (objectif Zéro Artificialisation Nette – ZAN), prévoient le classement du terrain objet de la demande en secteur Agricole, une limitation stricte de l'ouverture à l'urbanisation et la préservation du secteur concerné. **L'autorisation d'urbanisme ultérieure, à laquelle sera préalablement soumis le projet, pourra**

faire l'objet d'un sursis à statuer.

- Conformément aux dispositions de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, toute demande d'autorisation d'urbanisme pourra se voir opposer une décision de sursis à statuer si elle entraîne une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui pourrait compromettre l'atteinte des objectifs de réduction de cette consommation susceptibles d'être fixés par le plan local d'urbanisme en cours d'élaboration.

- Le délai de validité du sursis à statuer, prit sur le fondement de l'article 194 de la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets et de l'article L424-1 du Code de l'urbanisme, est l'approbation de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, sans que cela n'excède deux ans.

Article 8 : Durée de validité du présent certificat d'urbanisme

En application de l'article R. 410-12 du Code de l'Urbanisme, la durée de validité du présent certificat d'urbanisme court à compter du 07/01/2026 et les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur à cette même date.



Épaigues, le 03/03/2026
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 prévus 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.