

REPUBLIQUE FRANCAISE

COMMUNE de BOURTH

DOSSIER : N° CU 027 108 24 I0012

Déposé le : 02/05/2024

Demandeur : Monsieur LECLERC Fabrice

Nature des travaux : Réhabilitation d'un bâtiment agricole en habitation

Sur un terrain sis à : 292 Les Fournieux à BOURTH (27580)

Référence(s) cadastrale(s) : 108 ZK 123

**CERTIFICAT D'URBANISME**  
**délivré**  
**au nom de la commune de BOURTH**  
**Opération non réalisable**

**Le Maire de la Commune de BOURTH**

Vu la demande présentée le 02/05/2024 par Monsieur LECLERC Fabrice demeurant 2 Les Fournieux à BOURTH (27580), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 b) 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 **108 ZK 123** ;
- o situé **292 Les Fournieux à BOURTH (27580)** ;

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la réhabilitation d'un bâtiment agricole en habitation ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 27/10/2021 et opposable au 21/01/2022 ;

Vu l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture de l'Eure en date du 17/06/2024 ;

Considérant que le demandeur bénéficie d'un certificat tacite depuis le 02/07/2024 ;

Considérant qu'en application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 02/07/2024.

Considérant que la demande porte sur la réalisation d'un projet réhabilitation d'un bâtiment agricole en habitation à usage de logement de fonction ;

Considérant que la parcelle, objet du projet, se situe en zone **A (agricole)** du Plan Local d'Urbanisme applicable ;

Considérant l'article **A1** du règlement du plan local d'urbanisme susvisé qui dispose que sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2 ;

Considérant l'article **A2** du règlement du plan local d'urbanisme susvisé qui dispose qu'en zone agricole stricte (**A**) seuls sont autorisés :

- Les constructions, travaux installations et aménagements s'il sont nécessaires à l'activité agricole.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou nécessaires aux constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone de même que pour les projets routiers d'intérêt général, ouvrages hydrauliques...
- Les constructions, travaux, installations et aménagements directement liés à l'exploitation de l'énergie éolienne.

Considérant que pour réaliser un logement de fonction au sein d'une exploitation agricole, il est nécessaire de remplir plusieurs conditions cumulatives. Ces conditions sont fixées par le protocole de constructibilité en zone agricole de l'Eure, à savoir :

- Justifier d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole ;
- Exercer une activité agricole significative et durable ;
- Implanter le logement de fonction en continuité du bâti agricole existant ;
- Ne pas disposer (le pétitionnaire ou les membres de sa famille) d'une maison sur le site.

Considérant que la demande est portée par un agriculteur à titre secondaire dont le système est orienté en élevage ovin.

Considérant qu'il existe déjà une maison d'habitation sur le site de l'exploitation occupée par les parents du demandeur et que de ce fait les conditions fixées par le protocole de constructibilité en zone agricole de l'Eure ne sont pas respectées.

Considérant par ailleurs, que les éléments apportés par le pétitionnaire ne permettent pas, à ce stade, de justifier la nécessité d'habiter sur place au regard de l'activité agricole présente.

Considérant donc que le projet de réhabilitation d'un bâtiment agricole en habitation n'est pas jugé nécessaire à l'activité agricole recensée et qu'il contrevient aux dispositions des articles **A1** et **A2** précités.

## **CERTIFIE**

### **Article 1**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 02/07/2024, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme dont bénéficie le demandeur, 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 cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

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

### **Article 2**

Le terrain est situé dans une commune dotée du Plan local d'urbanisme (P.L.U.) susvisé.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

art. L.111-6 à L.111-11, art. R.111-2, R.111-4 et R.111-21 à R.111-26

Zone(s) : **Zone Agricole (A)** qui correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- **T7** - Servitudes aéronautiques. Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières

### **Article 3**

Le terrain n'est pas situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain.

### **Article 4**

La situation des équipements est la suivante :

Equipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui		SEPASE	
Electricité	Oui		SIEGE 27	
Assainissement	Non		Service SPANC – INSE 27	
Voirie	Oui		Service VOIRIE – INSE 27	
Défense incendie	Oui		Commune	

### **Article 5**

Les taxes et contributions suivantes pourront être exigées à compter de la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager et en cas de non-opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 2.50 %
TA Départementale	Taux = 2.50 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

### **Article 6**

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.332-6-2° c) et L.332-8 du code de l'urbanisme)

#### ***Participations préalablement instaurées par délibération : Néant***

## Article 7

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 02/07/2024.

BOURTH, le 16 Juillet 2024  
Le Maire, empêché  
l'adjoint en charge de l'urbanisme  
Alain ROCHFORT



*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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

**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.