

Description de la demande	REFERENCE DOSSIER
<b>Déposé le</b> 31/01/2025 <b>par</b> François-Xavier BESSE 49 chemin de Lestagné 47310 Brax <b>sur un terrain situé</b> 63 chemin de Lestagné <b>Cadastré</b> ZB488 <b>Pour</b> Diviser la parcelle ZB 488 en deux afin de construire une seconde maison d'habitation pour la location et démolir l'abri existant	<b>CU 047040 25 00003</b>

**Le Maire au nom de la Commune**

- Vu la demande de certificat d'urbanisme ci-dessus référencée,  
Vu le Code de l'Urbanisme,  
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé en date du 22/06/2017, révisé le 15/02/2024 ;  
Vu les dispositions du règlement de la zone UC du PLUi susvisé ;  
Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels majeurs concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral du 22/01/2018 ;  
Vu la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables ;  
Vu l'ordonnance n° 2023-816 du 23 août 2023 relative au raccordement et à l'accès aux réseaux publics d'électricité ;  
Vu l'article L.342-11 du code de l'énergie ;
- Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions** de TE47 en date du 12 février 2025 ;  
**Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions** du Service EAU de l'Agglomération d'Agen en date du 18 février 2025 ;  
**Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions** du Service EAU Unité Pluvial de l'Agglomération d'Agen en date du 26 février 2025 ;

**Considérant** que le projet porte sur la division de la parcelle afin de construire une deuxième habitation et la démolition de l'abri existant sur un terrain situé en zone UC du PLUi ;

**CERTIFIE**

**ARTICLE UN**

Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme.

**ARTICLE DEUX**

Votre terrain est soumis au(x) zonage(s) suivant(s) : PLUi 31 : zonage : UC

Le terrain est concerné par le droit de préemption urbain au bénéfice de l'Agglomération d'Agen.

*Prescriptions et observations particulières :*

Tout projet devra se conformer au règlement de la zone susvisée (voir règlement de la zone disponible sur le site internet de l'Agglomération d'Agen : <https://caagen.geomatika.fr/isigeo.php?m=13> ou en Mairie).

Le pétitionnaire respectera les prescriptions techniques émises par le service voirie de la commune dans son avis ci-joint.

Préalablement à toute demande de permis de construire, le pétitionnaire devra déposer auprès de la collectivité intéressée, une demande de permission de voirie pour définir les caractéristiques de l'accès au terrain ; le formulaire de demande est accessible sur le site internet [www.service-public.fr](http://www.service-public.fr) (CERFA n°14023\*01).

Des aires de stationnement devront être aménagées en nombre suffisant sur le terrain afin d'éviter tout stationnement de véhicule sur le domaine public.

Le pétitionnaire respectera les prescriptions techniques émises par les services EAU et EAU Unité Pluvial de l'Agglomération d'Agen ci-jointes.

L'assainissement du terrain est de type non collectif. Le pétitionnaire devra fournir lors du dépôt de permis de construire l'attestation de conformité délivrée par le service SPANC de l'Agglomération d'Agen, au préalable contacté.

Le point d'eau artificiel le plus proche se situe à 180 mètres avec un débit de 60 m<sup>3</sup>/h sous 1 bar.

Au vu des informations fournies, la desserte électrique de ce projet, à des fins exclusives de soutirage d'énergie, nécessitera :

- 1) D'une part la construction sur le chemin d'accès privé à la parcelle, d'un ouvrage d'une longueur approximative de 35 mètres et répondant aux critères d'un branchement électrique. Cependant l'éloignement de la parcelle à desservir par rapport au domaine public imposera la construction de ce branchement en technique de réseau. A ce titre, le coût financier de cet ouvrage sera porté intégralement à la charge du demandeur.
- 2) D'autre part, la construction sur la voie publique, d'un ouvrage d'une longueur approximative de 25 mètres et répondant aux critères d'un équipement public. Cet ouvrage devra conjointement être financé par Territoire d'Energie Lot-et-Garonne et le demandeur bénéficiaire de l'autorisation selon les règles de participations, en vigueur, fixées par la délibération du Comité Départemental.

Le pétitionnaire respectera strictement le règlement du PPR Naturels majeurs concernant les mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux consultable sur le site internet des services de l'Etat : <http://www.lot-et-garonne.gouv.fr/argiles-elaboration-du-ppr-retrait-gonflement-des-a1502.html>.

Tout projet de construction neuve sera tenu de respecter la réglementation thermique ou la réglementation environnementale en vigueur (R 431-16j du Code de l'Urbanisme). L'attestation de prise en compte de la réglementation thermique ou de la réglementation environnementale devra être fournie au dépôt du Permis de Construire.

La commune a instauré la taxe forfaitaire relative à la première cession à titre onéreux d'un terrain nu devenu constructible depuis moins de 18 ans, par délibération du Conseil municipal en date du 12/04/2021.

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, C.A.U.E. de Lot et Garonne propose un conseil architectural gratuit en amont des dépôts des autorisations d'urbanisme : construction, réhabilitation, extension, habitat individuel ou collectif, lotissement.

Si vous le souhaitez, je vous invite à le contacter au 05 53 48 46 70 adresse 9 rue Etienne Dolet 47000 AGEN ou contacter la maison de l'habitat de l'Agglomération d'Agen au 05 53 69 05 04 adresse Mairie Place du Docteur Esquirol 47000 Agen pour une prise de rendez-vous.

Les servitudes suivantes sont applicables :

Le terrain est soumis au Plan de Prévention des Risques Naturels majeurs concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

## ARTICLE TROIS

L'état des équipements publics prévus ou existants est le suivant :

Equipements	Desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau
Eau potable	OUI	OUI	AGGLOMERATION D'AGEN
Electricité	OUI	OUI	Territoire d'Énergie 47
Assainissement	NON*	NON	AGGLOMERATION D'AGEN
Voirie	OUI**	OUI	Commune de Brax

\*Prévoir un système d'assainissement non collectif par habitation.

\*\*L'aménagement d'un accès supplémentaire depuis le chemin de Lestagné ne sera pas autorisé.

## ARTICLE QUATRE

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*

Part communale	Taux en %	5
Part départementale	Taux en %	2.5

- *Redevance d'archéologie préventive (lorsque les fouilles seront prescrites en application de l'article 2 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001)*

Taux en %	0.4
-----------	-----

*Le montant de la taxe est calculé selon la formule suivante : surface taxable de la construction x valeur forfaitaire (de l'année de délivrance de l'autorisation d'urbanisme révisée au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année) x taux fixé par la collectivité territoriale sur la part qui lui est attribuée.*

## ARTICLE CINQ

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire 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)

## INFORMATIONS ADMINISTRATIVES

### **Sursis à statuer :**

L'Agglomération d'Agen conduit actuellement une procédure d'élaboration d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur son périmètre de 44 communes. Cette procédure a été prescrite par délibération du 12 décembre 2022 puis complétée par une délibération du Conseil de l'Agglomération d'Agen en date du 11 avril 2024.

Dans ce cadre, dans la mesure où le Conseil de l'Agglomération d'Agen a débattu des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi le 17 octobre 2024, un sursis à statuer pourra être opposé à toute demande d'autorisation d'urbanisme (DP, PC, PA, PD), en vertu de l'article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan pourront faire l'objet d'un sursis à statuer, pour une durée maximale de deux ans.

Cette décision pourra intervenir au regard du projet décrit dans la demande d'autorisation d'urbanisme, du projet de zonage retenu pour la ou les parcelle(s) concernée(s) dans le futur PLUi dont les réunions de travail pour l'élaborer se sont déjà déroulées sur les périodes d'avril à juillet 2024 et de septembre à octobre 2024 et de leur éventuelle contrariété avec les règles d'urbanisme ultérieures.

### Démarches administratives :

La réalisation de l'opération mentionnée dans la demande peut être soumise à des formalités administratives préalables, en particulier :

- Déclaration Préalable de Lotissement (pour diviser en deux lots)
- Permis de construire (pour construire l'habitation)



Pour le Maire :

*[Signature]*  
L'Adjoint délégué,  
G. NOCERA

Fait à BRAX

Le

12 MARS 2023

\*\*\* Le pétitionnaire devra déposer une DT DICT cerfa n°14434\*02 via le site <http://www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr>, afin d'apprécier l'impact de la construction sur d'éventuels réseaux et canalisations présents sur la parcelle (ligne moyenne tension, canalisation, ...).

\*\*\* Le présent certificat est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).

### INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

**EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME D'OPERATION :** Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'opération, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter.

Le certificat d'urbanisme créé aussi des droits à votre égard. En effet, 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, sauf exceptions, vous être opposées.

L'accord sur le caractère réalisable de l'opération porte exclusivement sur la localisation approximative du ou des bâtiments dans l'unité foncière, leur destination et sur les modalités de desserte par les équipements publics

**DROITS DES TIERS :** la présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...), que le certificat d'urbanisme ne vérifie pas.

**DUREE DE VALIDITE :** 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 deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

**DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS :** Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.