

Description de la demande		REFERENCE DOSSIER
déposé le	20/02/2025	CU 047040 25 00010
par	Nicole TURRIN 280bis RUE D'AUTOMNE 47000 AGEN	
sur un terrain situé	CHAMPS DE CARABIN	
cadastré	ZE279	
pour	Construction maison individuelle d'habitation.	

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 des zones UC et A 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 l'Atlas du Lot-et-Garonne du risque incendie de forêt ;
Vu le Plan d'Exposition au bruit transports terrestres ;
Vu l'emplacement réservé n°ET2 pour l'aménagement de la ligne ferroviaire grande vitesse et aménagements connexes – Partie Ouest au bénéfice de SNCF Réseau ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de SNCF RESEAU ACCES RESEAU - mission GPSO en date du 21 mars 2025 ;

Vu l'avis favorable de TE47 en date du 07 mars 2025 ;

Vu l'avis favorable du Service EAU Unité Pluvial de l'Agglomération d'Agen en date du 24 mars 2025 ;

Vu l'avis favorable du Service EAU de l'Agglomération d'Agen en date du 07 avril 2025 ;

Considérant que la demande porte sur un projet de construction d'une maison individuelle d'habitation sur un terrain situé en zones UC et A du PLUi, concerné en partie par l'emplacement réservé n°ET2 pour l'aménagement de la ligne ferroviaire grande vitesse et aménagements connexes – Partie Ouest au bénéfice de SNCF Réseau ;

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 et A

Le terrain est contraint par un emplacement réservé pour opération publique : l'emplacement réservé n°ET2 pour l'aménagement de la ligne ferroviaire grande vitesse et aménagements connexes – Partie Ouest au bénéfice de SNCF Réseau

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 terrain est situé pour partie en zone UC et pour partie en zone A, la construction principale et ses annexes devront impérativement se situer en totalité en zone UC (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).

Aucun projet de construction, construction principale ou annexe à l'habitation (abri de jardin, piscine, garage...), ne devra se situer dans le périmètre de l'emplacement réservé.

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 (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.

Présence d'une canalisation d'eau potable sur les parcelles concernées (voir plan joint à titre indicatif), pas de construction ni de plantations possibles sur deux mètres de part et d'autre de celle-ci.

Demander le repérage de la canalisation avant le début des travaux auprès du délégataire à l'adresse suivante : surso.ordoagen@saur.com

Le poteau incendie le plus proche se situe à 280 mètres avec un débit de 140 m³/h sous 1 bar.

La desserte électrique de ce projet, à des fins exclusives de soutirage d'énergie, nécessite la réalisation d'un branchement au réseau public d'électricité existant. Ces travaux seront réalisés à la charge du demandeur de l'autorisation d'urbanisme (permis de construire) sous maîtrise d'ouvrage d'ENEDIS Lot-et-Garonne.

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>.

La construction à usage d'habitation devra faire l'objet de mesures d'isolation acoustique prévues par l'article 8 de l'arrêté du 13 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur. Une attestation sera fournie à l'achèvement des travaux attestant de la prise en compte de la réglementation acoustique.

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 à une servitude aéronautique de dégagement T5

Atlas du Lot-et-Garonne du risque incendie de forêt - Aléa Faible (<http://www.lot-et-garonne.gouv.fr/l-atlas-departemental-du-risque-a2211.html>)

Atlas du Lot-et-Garonne du risque incendie de forêt - Aléa Très faible (<http://www.lot-et-garonne.gouv.fr/l-atlas-departemental-du-risque-a2211.html>)

La parcelle se situe dans le périmètre de prise en considération des études d'élaboration de lignes nouvelles ferroviaires des Grands Projets du Sud-Ouest délimité par arrêté préfectoral en date du 12/12/2016, et le projet déclaré d'utilité publique le 2 juin 2016.

Le terrain est soumis au Plan d'Exposition au Bruit lié au couloir aéronautique.

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	OUI	OUI	AGGLOMERATION D'AGEN
Voirie	OUI	OUI	Commune

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^{er} 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 :

- (DPA) Déclaration préalable installations et aménagements non soumis à permis d'aménager (si détachement de lot en vue de construire)
- (PCMI) Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions

Fait à BRAX
Le
Le Maire 16 AVR. 2025

Pour le Maire :

L'Adjoint délégué
G. WOCEHA



*** 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 crée 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. 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.