

**COMMUNE :
BRAX**

**Décision de non opposition à une
Déclaration préalable - Installations et
aménagement non soumis à permis
d'aménager**

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Dossier déposé complet le 18 Mars 2025

Par : FRANCOIS-XAVIER BESSE

**Demeurant à : 49 CHEMIN DE LESTAGNE
47310 BRAX**

Pour : Détachement d'un lot en vue de construire

Sur un terrain sis à : 63 CHEMIN DE LESTAGNE

Cadastré : ZB488

Superficie : 977,00 m²

référence dossier

N° DP 047040 25 00018

Le Maire :

Vu la demande de DP 047040 25 00018 susvisée,

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 le certificat d'urbanisme n° CU0470402500003 en date du 12/03/2025 ;

Vu l'avis favorable de TE47 en date du 25 mars 2025 ;

Vu l'avis favorable du Service EAU Unité Pluvial de l'Agglomération d'Agen en date du 14 avril 2025 ;

Vu l'avis favorable du Service EAU de l'Agglomération d'Agen en date du 14 avril 2025 ;

Considérant que le projet porte sur le détachement d'un lot en vue de construire sur un terrain situé en zone UC du PLUi ;

DECIDE

ARTICLE UN : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve du respect des prescriptions énoncées aux articles suivants :

ARTICLE DEUX : Le détachement des lots, à savoir la vente du terrain à bâtir doit intervenir dans un délai de 3 ans à compter de la date notification de la non-opposition. Selon les prescriptions du Code de l'Urbanisme, ainsi et conformément à l'article L442-14, dans les cinq ans suivant la signature de la non opposition de la présente autorisation, le permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date de délivrance du présent arrêté.

ARTICLE TROIS : Le pétitionnaire respectera les prescriptions techniques émises par les services Eau et EAU Unité Pluvial ci-jointes.

ARTICLE QUATRE : 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 estimé à 4200,00 euros, 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'Énergie 47 et le demandeur bénéficiaire de l'autorisation, selon les règles de participation fixées par la délibération du Comité Départemental.

Pour information : L'autorisation de construire sera subordonnée notamment à la desserte effective des terrains par les équipements publics (réseaux AEP, EDF, ...).

Pour le Maire:
 Fait à BRAX
 Le 16 AVR. 2025
 Le Maire
 L'Adjoint délégué
 G. NOCERA



L'affichage en Mairie de l'avis de dépôt prévu à l'article R.423-6 du code de l'urbanisme a eu lieu le 19/03/2025.

*** « 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. »

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

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.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ : L'autorisation est périmée si la mutation des lots n'est pas entreprise dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté.

L'autorisation peut être prorogée, c'est-à-dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

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 contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

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.

