



Commune de BRAX

Référence dossier : CU 047040 26 00004

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Dossier n° CU 047040 26 00004, déposé le 26 janvier 2026

Cadre 1 : IDENTIFICATION

Adresse terrain	106 Chemin du Rieumort, Grands Clavies
Parcelle(s)	ZC175
Demandeur	Alice SEQUEIRA 2 Place des Droits de l'Homme 47000 Agen

Cadre 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Surface du terrain : 2 738,00 m²

Cadre 3 : DROIT DE PREEMPTION

Droit de préemption simple au profit de l'Agglomération d'Agen pour tout terrain en zone U et AU
Voir cadre 5

Cadre 4 : SERVITUDES APPLICABLES

Le terrain est soumis à une servitude aéronautique de dégagement T5
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 de Prévention des Risques Naturels majeurs concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

Le terrain est contraint par un emplacement réservé pour opération publique

Cadre 5 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé en date du 22 juin 2017

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

Cadre 6 : RÉGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (ARTICLES L 332-6 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME)

TAXES	Les contributions ci-dessous seront prescrites, selon le cas par le permis de construire, le permis d'aménager, les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme).
☒ Taxe d'aménagement :	
- part communale : 5% (Exonération partielle pour les abris de jardin)	
- part départementale : 2.5 %	
☒ Redevance d'archéologie préventive (lorsque des fouilles sont prescrites en application de l'article 2 de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive) : 0.4 %.	
PARTICIPATIONS	Les contributions ci-dessous pourront être prescrites (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme) :
- par le permis de construire	
- le permis d'aménager	
- les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable	
Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.	
☒ Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8)	

Informations administratives

L'Agglomération d'Agen conduit actuellement une procédure d'élaboration d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) 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 arrêté le PLUi le 30 octobre 2025, un sursis à statuer sera 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 interviendra au regard du projet décrit dans la demande d'autorisation d'urbanisme, dont le projet de zonage retenu pour la ou les parcelle(s) concernée(s) dans le futur PLUi sera en contrariété avec les règles d'urbanisme ultérieures.

SI CHANGEMENT DE ZONAGE DEFAVORABLE :

En l'espèce, il ressort du projet de zonage du PLUi arrêté que le terrain d'assiette du projet serait classé en zone XXX. Le projet serait de nature à compromettre l'exécution du futur PLUi. Il pourrait être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'urbanisme portant sur ce projet dont l'arrêté serait notifié avant l'approbation finale du PLUi.

Fait à BRAX

Le 10.02.26

**Informations hors cadre Certificat d'urbanisme**

Péril-insalubrité : L'immeuble ne fait l'objet d'aucun arrêté de péril, d'insalubrité ou d'interdiction d'habiter.

Numérotage : Le numéro de voirie est le 106 Chemin du Rieumort, Grands Clavies

Assainissement : Raccordable au réseau Collectif existant (Agglomération Agen) ou Autonome (voir SPANC Agglomération Agen) ou Sans objet (terrain nu non constructible).

Depuis le 1^{er} octobre 2025, il est obligatoire de faire contrôler le bon raccordement d'un bien au réseau d'assainissement des eaux usées. Se renseigner auprès du service Gestion de l'Eau au 05 53 77 82 70.

Alignement : La parcelle n'est pas frappée par un plan d'alignement

Observations :

Le terrain est situé dans une zone de surveillance pour la lutte contre les insectes xylophages : arrêté préfectoral du 05/03/2002.

Le terrain est situé dans une zone à risque d'exposition au plomb : arrêté préfectoral du 04/03/2002.

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.

Documents : PLU consultable sur www.brax47.fr

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

EFFETS DU CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION : 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. 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.

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 en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation.

