

26 MAI 2026

MAIRIE DE BRAX



## CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATIONNEL POSITIF

MAIRIE BRAX

Description de la demande	REFERENCE DOSSIER
<b>Déposé le</b> 21/04/2026 <b>Par</b> SELARL LANTAUME-BAUDET représentée par LANTAUME BAUDET Lucie 350 Route de l'_Albret 47130 Bruch <b>Sur un terrain situé</b> 14 Rue des Tilleuls <b>Cadastré</b> AC479, AC155 <b>Pour</b> Construction d'une maison de plain-pied à usage d'habitation d'une surface maximale de 65m <sup>2</sup>	<b>CU 047040 26 00017</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 des zones 1AUB et N 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 la cartographie de la zone inondable par méthode hydrogéomorphologique (ARTELIA novembre 2016) du secteur du Bruilhois ;  
Vu la servitude aéronautique de dégagement T5 ;  
Vu le lotissement « Les Bords de Seynes » PA n°047040 24 A0001. approuvé le 12 mars 2024 ;  
Vu le Permis d'Aménager 047040 24 A0001 M01 délivré le 22 octobre 2025 ;  
Vu le Permis d'Aménager 047040 24 A0001 M02 délivré le 10 février 2026 ;

**Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions de TE47 en date du 29 avril 2026 ;**  
**Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions du Service EAU de l'Agglomération d'Agen en date du 05 mai 2026 ;**  
**Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions du Service EAU Unité Pluvial de l'Agglomération d'Agen en date du 15 mai 2026 ;**  
**Vu l'avis Favorable de la mairie de Brax concernant l'accès en date du 24 avril 2026 ;**

Considérant que le projet porte sur la construction d'une maison de plain-pied à usage d'habitation situé en zone 1AUB du PLUi, sur le lot 21 du lotissement « Les Bords de Seynes » et en dehors de la zone inondable par des crues exceptionnelles du secteur du Bruilhois ;

### CERTIFIE

#### ARTICLE UN

Le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée, précisée dans la demande de certificat d'urbanisme, sous réserve du respect des règles d'urbanisme du PLUi en vigueur.

#### ARTICLE DEUX

Votre terrain est soumis au(x) zonage(s) suivant(s) :  
PLUi 31 : zonage : 1AUB

PLUi 31 : zonage : N

**Le terrain est soumis à une OAP sectorielle**

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 1AUB et pour partie en zone N, la construction principale et ses annexes devront impérativement se situer en totalité en zone 1AUB (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 prendra contact avec la mairie de Brax concernant l'adressage du lot défini par arrêté ;

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 le service Gestion de l'Eau 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 : [saurso.ordoagen@saur.com](mailto:saurso.ordoagen@saur.com)**

Le poteau incendie le plus proche se situe à 35 mètres avec un débit de 33 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 la réalisation d'un branchement au réseau public d'électricité existant. Ces travaux seront réalisés à la charge du demandeur 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>.

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 règlement environnementale devra être fournie au dépôt du Permis de Construire.

BRAX : 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 Très faible (<http://www.lot-et-garonne.gouv.fr/1-atlas-departemental-du-risque-a2211.html>)

La parcelle est située en zone inondable du Bruilhois, Zone inondable par des crues exceptionnelles

Le terrain est impacté par le lotissement : Les Bords de Seynes

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	NON	OUI	Commune de Brax

**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 (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.

### Démarches administratives :

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

- (PCMI) Permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes comprenant ou non des démolitions

Fait à BRAX  
Le 20.05.2026  
Pour le Maire, l'adjoint



\*\*\* Vous êtes susceptible d'être redevable de la Participation pour le ~~financement~~ de l'Assainissement Collectif (PFAC) dont le montant sera exigible à la date du raccordement de l'immeuble, ou de l'achèvement des travaux de l'extension ou de la partie réaménagée avec supplément d'Eaux Usées.

\*\*\* Le pétitionnaire devra déposer une DT DICT cerfa n°14434\*02 via le site <http://www.reseaux-et-canalisation.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 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](http://www.telerecours.fr). Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux dans le délai d'UN MOIS 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. (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.

