

MAIRIE DE GER

**CERTIFICAT D'URBANISME
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE OPERATION
REALISABLE**

Demande déposée le 11/12/2018 (étude de sol faite en Mai 2019)

N° CU 064 238 18 P0093

Par : **Madame Geneviève LEGRUIEC**

Demeurant à : **830, chemin Marque Daban
64530 Ger**

Propriétaire : **Madame Geneviève LEGRUIEC**

Sur un terrain sis à : **830, chemin Marque Daban**

Cadastré : **Section C n°1414, n°1415, n°1797, n°1798**

Superficie : 3278 m²

Le Maire au nom de la commune

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain visé ci-dessus et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) approuvé le 27/06/1991 et modifié le 27/05/1993 et le 25/01/1995 ;

Vu notamment le règlement de la zone UA du document d'urbanisme susvisé ;

Vu l'emplacement réservé n°29 en vue de l'élargissement à 10 m du chemin Marque Daban au profit de la Commune ;

Vu la délibération en date du 17/12/2015 prescrivant la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur l'intégralité du territoire de la Communauté de Communes Ousse Gabas.

CONSIDERANT QUE le projet est situé en zone UA du document d'urbanisme ;

CONSIDERANT QUE la demande porte sur le projet de détachement d'un lot à bâtir sur un terrain situé 830 chemin Marque Daban à GER (64530) ;

CERTIFIE :

Article 1 : Le terrain objet de la demande PEUT ETRE UTILISE pour la réalisation de l'opération envisagée, sous réserve des articles suivants :

Article 2 :

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L.410-1 du Code de l'urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 3 :

Les terrains d'une superficie de 3278 m² sont situés sur la Commune de GER en zone UA régie par le document d'urbanisme (P.O.S) approuvé.

Sont en outre applicables les articles suivants d'ordre public du règlement national d'urbanisme (RNU) :

- R.111-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations ;
- R.111-4 du Code de l'Urbanisme relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- R.111-26 du Code de l'Urbanisme relatif au respect des préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement ;
- R.111-27 du Code de l'Urbanisme relatif à l'aspect extérieur des constructions et notamment à la protection des lieux avoisinants, des sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 4 :

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

RESEAUX	DESSERTES	Observations
Eau potable	Suffisante	Voir avis SEABB en date du 17/12/2018
Eaux usées	Autonome	Voir avis SEABB en date du 16/05/2019
Electricité	Insuffisante	Voir avis ENEDIS en date du 05/02/2019
Voirie	Suffisante	

Article 5 :

Les terrains sont grevés des servitudes suivantes :

- Les terrains sont concernés par l'emplacement réservé n°29 : élargissement à 10 mètres de la voie (chemin Marque Daban) au profit de la Commune.
- Les terrains sont situés dans la zone de bruit de catégorie 1 : RD 817

Par ailleurs, les parcelles sont situées dans le périmètre concerné par le Droit de Prémption Urbain.

Article 6 :

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.

Fiscalité applicable aux constructions en date de délivrance du présent certificat :

- Taxe d'Aménagement (part Communale : 2 %),
- Taxe d'Aménagement (part Départementale : 2.5 %),
- Redevance Archéologique Préventive (R.A.P : 0.40 %).

Taxe forfaitaire sur la cession de terrains nus devenus constructibles instaurée par délibération du Conseil Municipal en date du 12/06/2007.

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 (article L.332-8 du Code de l'urbanisme),

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation au financement des voies et réseaux (ancien article L.332-11-1 du Code de l'urbanisme),
- Participation au programme d'aménagement d'ensemble (ancien article L.332-9 du Code de l'urbanisme),
- Participation au titre d'un projet urbain partenarial (article L.332-11-3 du Code de l'urbanisme).

Article 7 :

Prescriptions :

Les servitudes existantes seront maintenues et entretenues.

ASSAINISSEMENT :

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, le traitement et l'évacuation des eaux usées ne peuvent se faire que par un dispositif de type individuel. La mise en place de cette installation devra être conforme à l'arrêté du 07 Mars 2012 et aux règles de construction en vigueur s'y rapportant.

L'assainissement devra être conforme à l'avis émis par le Syndicat d'Eau et d'Assainissement Béarn Bigorre en date du 16/05/2019, dont photocopie ci-jointe.

Afin de respecter une profondeur de tranchées maximale de 50 cm, il est nécessaire que toutes les sorties d'eaux usées soient situées du même côté de l'habitation, le plus haut possible.

EAUX PLUVIALES :

Tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu de façon à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être adaptés aux caractéristiques des opérations et des terrains.

RESEAUX :

Les différents raccordements ou modifications de réseaux (Eau Potable, EDF, GDF, Télécom, ...) seront à la charge exclusive du demandeur de l'autorisation d'urbanisme.

Réseau électrique : La distance entre le réseau existant et la parcelle ne permet pas un raccordement au réseau public avec un simple branchement, des travaux d'extension sont nécessaires pour alimenter la parcelle, à la charge du demandeur.

ACCES :

L'accès au terrain se fera par la création d'une voie privée (servitude de passage) via la voie publique du Chemin Marque Daban. **Cette voie privée devra avoir une largeur de 4,50 mètres (4 mètres minimum).**

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions devra être assuré en dehors de la voie de circulation.

Avant tout aménagement, le demandeur devra solliciter une permission de voirie auprès de la Mairie de GER pour la création de l'accès sur la voie publique.

DISPOSITIONS DU P.O.S :

Il est rappelé que toute construction devra respecter les dispositions du règlement de la zone UA du P.O.S. de GER.

DIVERS :

Le détachement du lot, d'une superficie minimale de 1 500 m², et la création de la voie privée (servitude de passage), devra faire l'objet d'une Déclaration Préalable (DP) pour division foncière, à solliciter auprès de la Mairie de GER – procédure à établir avant tout dépôt de demande de permis de construire.

Article 8 :

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Déclaration préalable pour division foncière,
- Demande de permis de construire pour maison individuelle.

Article 9 :

En raison de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (Intercommunal), l'autorité compétente pourra décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur 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 (article L.153-11 du Code de l'Urbanisme).

Article 10 :

La durée de validité du présent certificat court à compter du 12/02/2019.

Fait à GER,
Le 29/05/2019

Le Maire,
Bernard POUBLAN



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

OBSERVATIONS COMPLEMENTAIRES :

- Sécurité publique : zone sismique d'aléa 4 (Commune de GER)
- Le terrain est concerné par l'aléa retrait gonflement des argiles (aléa a priori nul)

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

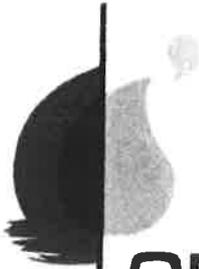
Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité : 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 au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Effets du certificat d'urbanisme : 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. 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 vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Fiscalité : En application de l'article 3 du B du I de l'article 28 de la loi de finances rectificatives pour 2010 du 30 décembre 2010, le régime des taxes et participations d'urbanisme mentionné dans le présent certificat d'urbanisme ne sera pas applicable aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1er mars 2012.



SEABB

Syndicat d'Eau et d'Assainissement
Béarn Bigorre

80, avenue Lasbordes - 64420 SOUMOULOU | T 05 59 04 13 72 | F 05 59 04 66 05

MAIRIE
64530 GER

Numéro de dossier : CU 064 238 18 P0093

ATTESTATION EAU POTABLE

Parcelles C n°1414, 1415, 1797, 1798 sis Chemin de Marque Daban pour 1 lot à GER

Monsieur le Maire,

Suite à la demande de M. Geneviève LEGRUIEC concernant les parcelles C n°1414, 1415, 1798, 1797 sis Chemin de Marque Daban à GER, pour une demande d'urbanisme de 1 lot, j'ai l'honneur de vous informer qu'elles peuvent être alimentées en eau potable à partir du réseau du SEABB.

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Soumoulo, le 17 décembre 2018
Syndicat Le Président,
eau et assainissement
béarn bigorre

Hubert LASSEGUES





Syndicat d'Eau et d'Assainissement
Béarn Bigorre

80, avenue Lasbordes - 64420 SOUMOULOU | T 05 59 04 13 72 | F 05 59 04 66 05

AVIS DE CONFORMITE SUR L'ASSAINISSEMENT DANS LE CADRE D'UNE DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Commune : GER
Pétitionnaire : Mme LEGRUIEC Geneviève
Adresse du pétitionnaire : 830 chemin Marque Daban – 64530 GER
Adresse du terrain : Chemin Marque Daban
Cadastre : C 1414-1415-1797-1798
Superficie : m²
Pente : <5% il faudra implanter l'assainissement sur la partie basse du terrain
CU N° 064 238 18 P0093

AVIS SUR L'ASSAINISSEMENT :

Dans l'état actuel d'avancement des travaux d'assainissement sur la commune de Ger, votre future habitation ne pourra être raccordée à un réseau d'égout, par conséquent vous devrez installer un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la législation en vigueur.

Aussi, d'après l'étude de sol à la parcelle réalisée par le bureau d'étude GEOCONTROLE en Avril 2019, votre terrain est apte à **l'épuration et à l'infiltration**.

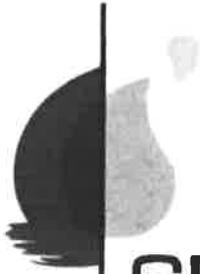
Le dispositif d'assainissement individuel devra comprendre :

- Un bac à graisses si votre fosse est éloignée de plus de 8 mètres de l'habitation
- Une **Fosse Toutes Eaux**, avec préfiltre intégré et pourvue de deux ventilations distinctes de diamètre 100mm, une en entrée de fosse et une en sortie remontées au dessus des locaux habités. La ventilation aval de la fosse devra être surmontée d'un extracteur statique ou éolien.
- Un traitement par le sol réalisé dans un épandage en tranchées filtrantes de **16ml par pièce principale** dont la base sera placée à **50cm de profondeur maximale**, d'une **largeur de 70cm** et **espacées de 1.70m**. Afin de permettre une répartition optimale des eaux traitées et une protection efficace contre le colmatage, il est nécessaire de mettre en place **une chasse à auget ou à flotteur** en entrée du regard de répartition.
- **Drainage superficiel en périphérie du champ d'épandage** pour éviter l'engorgement des drains en période de fortes pluies. Il sera réalisé à 1m du bord extérieur de l'épandage et à 0.60m de profondeur minimum.

NB : Afin de respecter cette profondeur de tranchées, il est nécessaire que toutes les sorties d'eaux usées soient situées du même côté de l'habitation, le plus haut possible.

Variante envisageable : Filtre à sable vertical drainé ou systèmes de traitement compacts agréés suivi d'une aire de dispersion avec un linéaire de tranchées filtrantes qui pourra être ramené à 5.8ml par pièce principale à 50cm de profondeur.

A charge du pétitionnaire.



SEABB

Syndicat d'Eau et d'Assainissement
Béarn Bigorre

80. avenue Lasbordes - 64420 SOUMOULOU | T 05 59 04 13 72 | F 05 59 04 66 05

Le dimensionnement du champ d'épandage sera défini dans le cadre de l'instruction du permis de construire, en fonction du nombre de chambres et avec l'aide du syndicat d'assainissement.

Le schéma du dispositif d'assainissement devra figurer sur le plan de masse du permis de construire (article R.421-2 du Code de l'urbanisme).

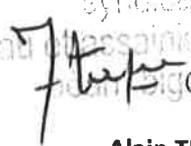
Un avis sur l'assainissement dans le cadre d'une demande de PC et le plan de masse de l'habitation et de l'assainissement validé, devront impérativement être délivrés par le Syndicat et joints au dossier de PC remis à la mairie pour instruction.

Sous réserve de la prise en compte de ces prescriptions, j'ai l'honneur d'émettre un **avis favorable** à la présente demande.

REMARQUES

-Conformément à la délibération en date du 11 Décembre 2018, l'avis dans le cadre d'une demande de certificat d'urbanisme est soumis à une redevance de 60€ HT. Cette somme sera perçue par un titre de recette émis par le trésorier à l'attention du pétitionnaire dès que l'avis sur le CU aura été rédigé.

**Soumoulou, le 16 mai 2019
Pour Le Président,
Le Vice-Président,**

syndicat
eau et assainissement
Béarn Bigorre

Alain TREPEU

Certificats Urbanisme-Pyrénées & Landes

A l'attention de Monsieur Le Maire
Mairie de GER
Mairie de GER
64530 GER

Téléphone : 05.59.01.62.21
Télécopie :
Courriel : cuau-pyl@enedis.fr
Interlocuteur : CAZENAVE Paul

Objet : **Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.**
BAYONNE, le 05/02/2019

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel **CU06423818P0093** concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : 830, CHEMIN MARQUE DABAN
64530 GER
Référence cadastrale : Section C , Parcelle n° 1414-1415-1798-1797
Nom du demandeur : **LEGRUIEC GENEVIEVE**

Dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, Enedis indique « l'état des équipements publics existants ou prévus », selon l'article L410-1 alinéa b du Code de l'Urbanisme.

Notre réponse est basée sur une hypothèse d'emplacement du coffret de branchement au milieu de la limite séparative entre la parcelle à desservir et son accès au domaine public. Conformément à l'article R431 9 du code de l'urbanisme, l'emplacement de référence du coffret de branchement devra être défini sur le plan de masse PC2 du permis de construire.

Pour répondre à votre demande, nous avons considéré que l'opération serait réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé, ce qui est le cas général pour le raccordement des projets des particuliers.

La distance entre le réseau existant et l'emplacement du coffret de branchement ne permet pas un raccordement au réseau public de distribution d'électricité avec un simple branchement conforme à la norme NF C 14-100. En application du cahier des charges de concession du réseau public de distribution d'électricité, des travaux d'extension sous la maîtrise d'ouvrage de l'autorité concédante sont nécessaires pour alimenter cette parcelle. Par ailleurs, nous vous précisons qu'aucune contribution financière¹ n'est due par la CCU à Enedis.

Le plan joint permet de situer le réseau public de distribution d'électricité par rapport à la parcelle.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Paul CAZENAVE
Votre conseiller

¹ Cette contribution financière est définie à l'article L342-11 du code de l'énergie



PJ : plan du réseau public de distribution d'électricité à proximité de la parcelle.

Pour information :

Nous tenons également à vous préciser que cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

39, Avenue du 8 mai 1945 - BP 104 - 64101 BAYONNE Cedex

TEL: 0969.321.899 EMAIL: erdf-aremabt-aqs@erfdistribution.fr

Référence: CU06423818P0093

Commune(s): GER

Exposé de la demande:

Réseau existant	Matériel réseau	Matériel branchement
--- HTA souterrain	■ Nouveau poste	■ Coffret C400P200
--- HTA aérien	■ Coffret CGV	■ Coffret C100P100
--- BT aérien torsadé	■ Coffret REMBT	■ Coffret ECP3D
--- BT aérien nu	■ Nouvelle armoire HTA	■ Coffret REMBT Petit collectif
--- BT souterrain		■ CIBE client C5
○ Poste public		■ Terminal client C5 type 1 ou 2
□ Poste privé	Câble et accessoire à poser	■ Platine client C4 type 1 ou 2
⊗ Armoire HTA	--- Réseau HTA souterrain	■ Colonne montante
	--- Réseau HTA aérien	■ Local technique colonne montante
	--- Réseau BT souterrain	
	--- Réseau BT aérien	
	--- Branchement Liaison A	
	--- Branchement Liaison B	
	■ Boîte HTA ■ Boîte BT	
	■ Boîte Branchement	

Version: Date:

Version: Date:

Version: Date:

Version: Date:

Responsable raccordement:

AROTCARENA Virginie

TEL: 05.59.01.62.69

MAIL: cuau-pyl@enedis.fr

Enedis est une entreprise de service public, gestionnaire du réseau de distribution d'électricité. Elle développe, exploite, modernise le réseau électrique et gère les données associées. Enedis réalise les raccordements des clients, le dépannage 24h/24, le relevé des compteurs et toutes les interventions techniques. Elle est indépendante des fournisseurs d'énergie qui sont chargés de la commercialisation et de la gestion du contrat d'électricité. Pour connaître les différents fournisseurs, appelez le 0800.112.212 ou connectez-vous sur internet à www.energie-info.fr

Ce plan ne dispense pas le demandeur du raccordement électrique des procédures DT, DICT. Elles peuvent être saisies sur www.protys.fr

