



CERTIFICAT D'URBANISME – OPÉRATION RÉALISABLE

Arrêté n°2022-073A

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		REFERENCE DOSSIER :
Déposée le 22/08/2022	Certificat d'Urbanisme Opérationnel	<u>C</u> Ub 031 360 22 P0033
Par :	Monsieur Georges NAVARRO	
Demeurant à:	12 rue Jules Védrines 64500 SAINT-JEAN-DE-LUZ	
Pour :	<u>DETACHEMENT DE DEUX LOTS EN VUE DE CONSTRUIRE TROIS HABITATIONS</u>	Surface des lots : Lot A : 1784 m ² Lot B : 1783 m ²
Sur un terrain sis :	ROUTE DE SUBERCARRERE « LANETO DES FROUTES » 31110 MONTAUBAN DE LUCHON	Surface du terrain : 3 610 m ²
	Cadastré(s) : AA173, AA301, AA300	

Le Maire de Montauban-de-Luchon ;

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 ;

Vu le Code d'Urbanisme ;

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu les arrêtés du 20/02/1974 et du 28/04/1976 indiquant que la commune est soumise à la Loi Montagne ;

Vu le décret n°2010-1255 du 22/10/2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français classant la commune en zone de sismicité moyenne ;

Vu l'arrêté préfectoral du 29/08/2000 approuvant le Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRNP) pour la commune de Montauban de Luchon ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montauban de Luchon approuvé par Délibération du Conseil Municipal le 11/02/2005, sa modification simplifiée approuvée par Délibération du Conseil Municipal le 06/02/2012 ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions de la Direction de la Voirie et des Infrastructures - Luchon (voirie départementale) en date du 08/09/2022 (ci-joint) ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du SDEHG (électricité) en date du 25/08/2022 (ci-joint) ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du SMEA – RESEAU 31 (eau potable + assainissement non collectif) en date du 09/09/2022 (ci-joint) ;

Vu l'avis réputé favorable tacite de la DGAC (servitude aéronautique) à compter du 12/10/2022,

CERTIFIE

Article 1 : Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2 : Le terrain est situé dans une commune dotée du Plan Local d'Urbanisme susvisé.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont notamment applicables :

- Art. L.111-6 à L.111-10, art. R 111-2, R. 111-4, L.111-11, R111-15 et R 111-27

Le terrain est situé en zone : UB

Le terrain est grevé par la servitude suivante :

- **T5 - Servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome de Bagnères de Luchon.**

PRESCRIPTION AERONAUTIQUE (T5) :

- **Le projet est couvert par les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Bagnères de Luchon.**

Il en ressort que :

- L'altitude sommitale pour les constructions de toute nature (bâtiments, candélabres, arbres de hautes tiges, pylône...) est comprise **647 et 667 m NGF**.

Article 3 : Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 17/03/2006, au bénéfice de la Commune.

Article 4 : L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Gestionnaire du réseau	Prescriptions gestionnaires
Voirie	OUI*	Conseil Départemental 31	<i>Avis du 08/09/2022</i>
Électricité	OUI*	SDEHG	<i>Avis du 25/08/2022</i>
Eau potable	OUI*	SMEA /RESEAU 31	<i>Avis du 09/09/2022</i>
Assainissement	NON*	SMEA /RESEAU 31	<i>Avis du 09/09/2022</i>

***ACCES VOIRIE/ALIGNEMENT :**

-Préconisation d'un accès commun pour les trois maisons d'habitation.

-Le pétitionnaire est tenu de gérer les eaux pluviales pouvant provenir de la chaussée de la route départementale 27.

-Problème prévisible de stationnement sur la chaussée (RD27) lors des manœuvres d'entrée/sortie, préconisation de retrait e 5 mètres du portail d'entrée.

- Si un accès au terrain doit être réalisé à partir de la voie publique, vous devez solliciter une « **permission ou autorisation de voirie** » auprès du service compétent. (Imprimé disponible en Mairie).
- Si vous désirez connaître la limite du domaine public au droit de votre propriété vous devez solliciter une « **demande d'alignement** » auprès du service compétent (Imprimé disponible en Mairie).
- Les limites entre propriétaires privés étant définies par géomètre.

***ELECTRICITE :**

Les parcelles sont desservies en électricité. Un simple branchement des équipements propres est nécessaire et suffisant pour le raccordement au réseau de distribution d'électricité d'une simple habitation, pour une puissance estimée de 3x12 KVA. Le coût du branchement sera à la charge du pétitionnaire.

***EAU POTABLE :**

La parcelle est desservie par un réseau public.

Distance entre le réseau et la parcelle ou le réseau et l'accès : 4 m

Un compteur devra être positionné en limite de domaine public. Les travaux de création de la partie publique du branchement seront réalisés à la charge du demandeur

Une demande de branchement devra être déposée auprès de Réseau31, et donnera lieu à l'établissement d'un devis de raccordement communiqué au pétitionnaire pour acceptation.

Remarques : Conformément à l'article 16.1 du règlement de service eau potable, chacune des 3 habitations devra disposer d'un branchement particulier.

***ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF :**

Les parcelles ne sont pas desservies en assainissement collectif. Ce projet doit être traité en assainissement non collectif. Une déclaration d'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif devra être déposée auprès de RESEAU 31 accompagnée des pièces demandées par le règlement au service d'assainissement non collectif, notamment l'étude hydrogéologique à la parcelle. Nous attirons votre attention sur le fait que dans le cas où la parcelle ne serait desservie par aucun exutoire permettant d'effectuer le rejet des eaux traitées et que l'expertise hydrogéologique à la parcelle démontrerait que les eaux traitées ne peuvent pas être infiltrées, il n'y aura pas de moyen d'évacuation réglementaire possible et donc la parcelle ne pourrait être assainie.

Une déclaration d'installation du dispositif d'assainissement devra être déposée auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif avant la demande de permis de construire de manière à pouvoir joindre l'avis technique de celui-ci au moment du dépôt du permis de construire (Article R431-16c du Code de l'Urbanisme).

Article 5 : 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 :

TA Communale	Taux = 5 %
TA Départementale	Taux = 1,30 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %

Article 6 : Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis 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)

Participations préalablement instaurées par délibération : Néant

Article 7 : Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires

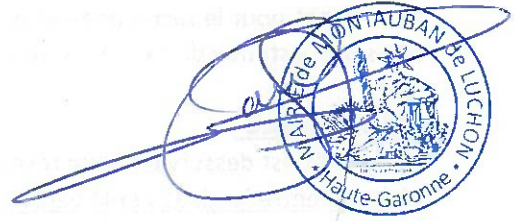
-Demande de Permis d'Aménager

-Demande de permis de construire Maison individuelle.

Fait à MONTAUBAN-DE-LUCHON

Le 13 octobre 2022.

Le Maire,
Claude CAU.



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeurs peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de Réception. 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. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins 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.

Acte rendu exécutoire
Après transmission en Sous-Préfecture le 14/10/2022
Et publication ou notification le 14/10/2022



Bagnères de Luchon le 8 septembre 2022.

DIRECTION DES ROUTES

PETR Pays Comminges Pyrénées
Pôle Application Droit du Sol
307 route de la Vieille Serre
31800 SAINT-GAUDENS

Dossier suivi par :
Bernard SOULE
Tél : 05 61 94 54 60
Fax : 05 61 79 20 78
Réf. à rappeler :
BS-CU 031 360 22 P0033

Objet : Avis du gestionnaire de la voirie départementale
(article R 421-15 avant-dernier alinéa du code de l'urbanisme)

Conformément aux dispositions de l'article R 421-15, avant-dernier alinéa, du code de l'urbanisme, un avis du service gestionnaire de la voie départementale a été sollicité dans le cadre de l'instruction de la demande dont les références sont portées dans le cadre ci-dessous.

REFERENCE DE LA DEMANDE
N° dossier : CU 031 360 22 P0033 Nom du pétitionnaire : Monsieur NAVARRO Georges Adresse : 12 rue Jules Védrières 64500 SAINT-JEAN DE LUZ Adresse du terrain : section AA parcelle 173, 300 et 301 route de Subercarrère, lieu-dit « Laneto des Frountes » 31110 MONTAUBAN DE LUCHON

Secteur routier
Bagnères-de-Luchon
Rue Clément-Ader,
31110 Bagnères-de-Luchon
Tél. 05 61 94 54 60
Fax. 05 61 79 20 78

Les accès sont situés en agglomération, il appartient au maire dans le cadre de ses pouvoirs de police d'analyser la cohérence d'itinéraire, la gestion des flux de circulation et les perturbations que pourraient entraîner l'aménagement des accès.

Toutefois, au regard des préoccupations susvisées, en matière de sécurité routière et d'accès, l'examen de la présente demande révèle que les modalités d'accès ne sont totalement satisfaisantes.

En conséquence, j'émet un avis favorable assorti des prescriptions suivantes :

- **Préconisation d'un accès commun pour les trois maisons d'habitation,**

- Le pétitionnaire est tenu de gérer les eaux pluviales pouvant provenir de la chaussée de la route départementale 27.

- Problème prévisible de stationnement sur la chaussée (RD27) lors des manœuvres d'entrée/sortie, préconisation d'un retrait de 5 mètres du portail d'entrée.

Cet avis ne vaut pas permission de voirie, il vous appartient donc de formuler cette demande 3 semaines avant les travaux.

Pierrick CHARBONNEL

Le chef du secteur routier

Signé par : Pierrick Charbonnel

Date : 12/09/2022

Qualité : DR - act territoriales Sud - Secteur routier Luchon
(chef)

Saint-Gaudens, le 09/09/2022

Affaire suivie par :
Rémy BERGES
Tél : 05 62 00 72 80
Email : sme31.luchon@reseau31.fr
Dossier n°614504
N° ADS : CU03136022P0033

PETR Pays Comminges Pyrénées
Pôle Application du Droit des sols
307 route de la Vielle Serre
31800 SAINT-GAUDENS

Madame, Monsieur,

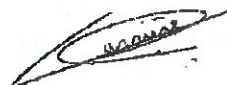
Suite à votre consultation reçue dans nos services, le 23/08/2022, je vous prie de trouver ci-joint notre avis détaillé sur le CU03136022P0033 concernant la propriété sise :

- ❖ Route de Subercarrere
31110 MONTAUBAN-DE-LUCHON

Pour ce projet, Réseau31 émet un **AVIS FAVORABLE**, vous retrouverez nos différentes observations dans l'avis détaillé.

Le service instructeur de votre demande reste à votre entière disposition pour toute information complémentaire sur ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.



Christel CARRIERE
Pour le Président du SMEA31
Et par délégation,
la Responsable du Centre d'Exploitation
Comminges-Pyrénées



AVIS SUR UNE CONSULTATION D'URBANISME POUR UNE DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME

Dossier RESEAU31 n°614504
Suivi par : Rémy BERGES
Tél : 05 62 00 72 80
Email : sme31.luchon@reseau31.fr

Centre d'exploitation Comminges-
Pyrénées
657 chemin de la Graouade
31800 SAINT-GAUDENS

SUIVI DU DOSSIER ADS

N° ADS :	CU03136022P0033
Service instructeur :	PETR Pays Comminges Pyrénées
Mode de consultation :	Mail
Date de réception en mairie :	22/08/2022
Date de réception Réseau31 :	23/08/2022
Date de réponse Réseau31 :	09/09/2022

PROJET ADS

Propriétaire :	NAVARRO GEORGES
Adresse objet de la demande :	Route de Subercarrere 31110 MONTAUBAN-DE-LUCHON
Références cadastrales :	AA173,AA300

Nature	Nombre	Type logement	Observation(s)
Logement(s)	3		Construction de 3 maisons individuelles

INSTRUCTION

▣ DOMAINES DE COMPETENCES EXERCES PAR RESEAU₃₁

COMMUNE : MONTAUBAN-DE-LUCHON

ALIMENTATION EN EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT COLLECTIF	ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	GESTION DES EAUX PLUVIALES
oui	oui	oui	non

▣ SERVITUDE(S)

Présence de servitude(s) connue(s) sur la parcelle :	Non
--	-----

▣ ALIMENTATION EN EAU POTABLE

> **DESSERTE** : La parcelle est desservie par un réseau public.

Distance entre le réseau et la parcelle ou le réseau et l'accès : 4 m

* Un compteur devra être positionné en limite de domaine public. Les travaux de création de la partie publique du branchement seront réalisés à la charge du demandeur. Pour information le coût moyen d'un branchement de 4 ml et d'un compteur de 15 mm de diamètre est de l'ordre de 3000 € HT. Une demande de branchement devra être déposée auprès de Réseau₃₁ (à l'adresse indiquée au début de cet avis), et donnera lieu à l'établissement d'un devis de raccordement communiqué au pétitionnaire pour acceptation.

Remarques : Conformément à l'article 16.1 du règlement de service eau potable, chacune des 3 habitations devra disposer d'un branchement particulier.

> **AVIS TECHNIQUE** : Favorable

▣ ASSAINISSEMENT

> **DESSERTE** : La parcelle n'est pas desservie par un réseau public.

* Assainissement collectif : Réseau₃₁ n'exploite pas d'ouvrages de collecte des eaux usées au droit de la parcelle.

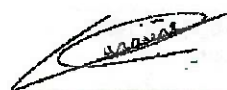
* Assainissement non collectif : Une déclaration d'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif devra être déposée auprès de Réseau₃₁ avant le dépôt du permis de construire ou d'aménager (accompagnée des pièces demandées par le règlement du service d'assainissement non collectif, notamment l'étude hydrogéologique à la parcelle). Nous attirons votre attention sur le fait que si l'expertise hydrogéologique démontre que les eaux traitées ne peuvent pas être infiltrées et que la parcelle n'est desservie par aucun exutoire permettant d'effectuer ce rejet, il n'y aura pas de moyen d'évacuation réglementaire possible et donc la parcelle ne pourra être assainie. Pour information, les eaux usées traitées ne peuvent pas être rejetées dans des ouvrages de gestion des eaux pluviales (collecteur, stockage, rétention, infiltration).

> **AVIS TECHNIQUE** : Favorable

AVIS TECHNIQUE DE RESEAU₃₁ POUR LE CU_{03136022P0033}

AVIS FAVORABLE

Fait à Saint-Gaudens, le 09/09/2022



Christel CARRIERE
Pour le Président du SMEA₃₁
Et par délégation,
la Responsable du Centre d'Exploitation
Comminges-Pyrénées



CONSULTATION DU SDEHG

PETR PAYS COMMINGES PYRENEES
Mme Muriel CHOLET

Commune : Montauban-de-Luchon
Référence : CU 031 360 22 P0033
Nature : CU opérationnel
Nom du demandeur : M NAVARRO Georges

Les Parcelle n°300 section AA, Parcelle n°301 section AA, Parcelle n°173 section AA sont desservies en électricité, un simple branchement des équipements propres est nécessaire et suffisant pour le raccordement au réseau de distribution d'électricité, pour une puissance estimée de 3 x 12 KVA.

Observation :