



## MAIRIE DE MONTAUBAN-DE-LUCHON

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

Feuillet 015-2023

## CERTIFICAT D'URBANISME OPÉRATION RÉALISABLE

Arrêté n°2023-008A

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		REFERENCE DOSSIER :
Déposée le 10/01/2023	Certificat d'Urbanisme Opérationnel	<u>CUb 031 360 23 P0002</u>
Par :	Monsieur Franck GILLE	
Demeurant à :	1 RUE DU SAUVEGARDE 31110 MONTAUBAN-DE-LUCHON	
Pour :	<u>Détachement de deux lots pour construction</u>	Surface à Aménager : <u>Lot A : 880 m<sup>2</sup></u> <u>Lot B : 583 m<sup>2</sup></u>
Sur terrain sis :	Lieu-dit « SUS-BAYLO » 31110 MONTAUBAN-DE-LUCHON  Cadastrés : AE 352, AE 356	<u>Surface du terrain : 1 463 m<sup>2</sup></u>

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 et 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 – Bagnères de Luchon (voirie départementale) en date du 26/01/2023 (ci-joint) ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du SDEHG (électricité) en date du 16/01/2023 (ci-joint) ;

Vu l'avis Favorable avec prescriptions du SMEA – RESEAU 31 (eau et assainissement non collectif) en date du 27/01/2023 (ci-joint) ;

Vu l'avis tacite réputé Favorable de la DGAC (T5 -Servitude aéronautique) à compter du 28/02/2023 ;

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 susvisée.

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 : UBb**

**Le terrain est grevé par la servitude suivante :**

- **PM1- Servitude relative au plan de prévention des risques naturels prévisibles : \*ZONEBLEUE BT1 : Risque faible de crue torrentielle ;**
- **T5 —Servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome de Bagnères de Luchon. (DGAC)**

**PRESCRIPTIONS PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS (PM1) :**

- Le terrain du projet étant classé, en Zone Bleue BT1 (Risque faible de crue torrentielle) dans le PPRN, les prescriptions et recommandations mentionnées page 16 du règlement devront être scrupuleusement respectées et notamment :

**1/ Les surfaces habitables des constructions futures seront surélevées de 0,50 m au-dessus du terrain naturel. Les parties du bâtiment situées sous ce niveau ne seront ni aménagées (sauf réalisation d'un couvage étanche jusqu'à cette cote), ni habitées.**

**2/ Les façades exposées directement seront aveugles sur une hauteur minimale de 1,00 m audessus du terrain naturel et les façades latérales sur une hauteur minimale de 0,50 m.**

**PRESCRIPTIONS DGAC :**

Le terrain est couvert par les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Bagnères de Luchon). Il en ressort que :

- L'altitude autorisée pour les constructions de toute nature (bâtiments, candélabres, arbres de hautes tiges, pylône...) est de **667m NGF** de la parcelle.
- La hauteur des engins de levage nécessaires a tous travaux sera limitée.
- Un balisage du bâtiment pourra être demandé

**Le dossier de permis de construire devra faire l'objet d'une consultation des services de la DGAC de manière à vérifier la compatibilité des constructions au regard de la réglementation aéronautique.**

**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	Avis du 26/01/2023
Électricité	OUI*	SDEHG	Avis du 16/01/2023
Eau potable	OUI*	SMEA /RESEAU 31	Avis du 27/01/2023
Assainissement	OUI	SMEA /RESEAU 31	Avis du 27/01/2023

**\*ACCES VOIRIE/ALIGNEMENT :**

- Préconisation d'un accès commun pour les lots A et B.
  
- L'accès présente un profil en long incliné vers la route départementale, la propriété étant située sur le fond supérieur, le demandeur devra prendre les mesures nécessaires pour éviter aux eaux de ruissellement de se répandre sur 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.
  
- L'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.

**\*ÉLECTRICITÉ :**

- Les parcelles n°352 et n°356 Section AE 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 2 x 12 KVA. Le coût des branchements 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 : 10 mètres.

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 (à l'adresse indiquée au début de l'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, chacun des 2 lots devra disposer d'un branchement particulier.

**\*ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF :**

- La parcelle n'est pas desservie par un réseau public d'assainissement. 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 Réseau 31 avant dépôt du permis de construire ou d'aménager (accompagné des pièces demandées par le règlement du service 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 pas desservie par aucun exutoire permettant d'effectuer ce

rejet, il n'y aura pas de moyen d'évacuation règlementaire possible et donc la parcelle ne pourra être assainies. Pour information, les eaux usées traitées ne peuvent pas être rejetées dans des ouvrages de gestion des eaux pluviales (collecteur, stockage, rétention, infiltration).

**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 = 1%
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 :

- Déclaration préalable ou Permis d'Aménager pour division (si accès Commun).
- *Demande de permis de construire Maison individuelle.*

Fait à Montauban de Luchon,  
Le 6 mars 2023.

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.

Télétransmis en Préfecture le \_\_\_\_\_

Date de mise en ligne sur le site internet de la collectivité le \_\_\_\_\_

Notifié à l'intéressé le \_\_\_\_\_



**DIRECTION DES ROUTES**

Bagnères de Luchon, le 26 janvier 2023

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

*Dossier suivi par :*  
**Pierrick CHARBONNEL**  
*Tél : 05 61 94 54 60*  
*Fax : 05 61 79 20 78*  
*Réf. à rappeler :*  
**CU 031 360 23 P0002**

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 : <b>CU 031 360 23 P0002</b> Nom du pétitionnaire : <b>Monsieur GILLE Franck</b> Adresse : <b>1 rue du Sauvegarde 31110 MONTAUBAN DE LUCHON</b> Adresse du terrain : <b>section AE parcelle 352 et 356</b> Lieu-dit « <b>Sus-Baylo</b> » <b>31110 MONTAUBAN DE LUCHON</b>

**Secteur routier**  
**Bagnères-de-Luchon**  
Rue Clément-Ader,  
31 110 Bagnères-de-Luchon  
Tél. 05 61 94 54 60  
Fax. 05 61 79 20 78

L'accès existant est situé 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 sont satisfaisantes.

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

**- Préconisation d'un accès commun pour les lots A et B.**

- L'accès présente un profil en long incliné vers la route départementale, la propriété étant située sur le fond supérieur, le demandeur devra prendre les mesures nécessaires pour éviter aux eaux de ruissellement de se répandre sur 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.

**Pierrick CHARBONNEL**

Le chef du secteur routier

Signé par : Pierrick Charbonnel

Date : 30/01/2023

Qualité : DR - act territoriales Sud - Secteur routier

Luchon (chef)

Saint-Gaudens, le 27/01/2023

Affaire suivie par :  
Rémy BERGES  
Tél : 05 62 00 72 80  
Email : sme31.luchon@reseau31.fr  
Dossier n°638973  
N° ADS : CU03136023P0002

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

Madame, Monsieur,

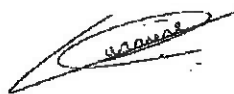
Suite à votre consultation reçue dans nos services, le 16/01/2023, je vous prie de trouver ci-joint notre avis détaillé sur le CU03136023P0002 concernant la propriété sise :

❖ Rue sous Baylo  
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°638973  
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 :	CU03136023P0002
Service instructeur :	PETR Pays Comminges Pyrénées
Mode de consultation :	Mail
Date de réception en mairie :	10/01/2023
Date de réception Réseau31 :	16/01/2023
Date de réponse Réseau31 :	27/01/2023

### PROJET ADS

Propriétaire :	GILLE FRANCK
Adresse objet de la demande :	Rue sous Baylo 31110 MONTAUBAN-DE-LUCHON
Références cadastrales :	AE352,AE356

Nature	Nombre	Type logement	Observation(s)
Division parcellaire, nombre de lots après division :	2		CREATION DE 2 LOTS DE TERRAIN A BATIR

## INSTRUCTION

### ▣ DOMAINES DE COMPETENCES EXERCES PAR RESEAU<sub>31</sub>

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 : 10 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 Réseau<sub>31</sub> (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, chacun des 2 lots devra disposer d'un branchement particulier.

> **AVIS TECHNIQUE : Favorable**

### ▣ ASSAINISSEMENT

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

\* Assainissement collectif : Réseau<sub>31</sub> 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 Réseau<sub>31</sub> 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 RESEAU<sub>31</sub> POUR LE CU<sub>03136023</sub>P<sub>0002</sub>

AVIS FAVORABLE

Fait à Saint-Gaudens, le 27/01/2023



Christel CARRIERE  
Pour le Président du SMEA<sub>31</sub>  
Et par délégation,  
la Responsable du Centre d'Exploitation  
Comminges-Pyrénées



## CONSULTATION DU SDEHG

PETR PAYS COMMINGES PYRENEES  
Mme Marie PÉCARRÈRE

**Commune :** Montauban-de-Luchon  
**Référence :** CUb 031 360 23 P0002  
**Nature :** CU opérationnel  
**Nom du demandeur :** M GILLE Franck

Les Parcelle n°352 section AE, Parcelle n°356 section AE 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 2 x 12 KVA.

**Observation :**